MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

VILLE DE COTEAU-DU-LAC
342, CHEMIN DU FLEUVE
COTEAU-DU-LAC, (QUÉBEC)
J0P 1B0

1er Projet de règlement N°URB-299.3

Modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme N°URB-299 afin d'y intégrer un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur des Surlargeurs du Canal de Soulanges correspondant aux terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la route 201

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Avis de motion	11 juillet 2023
Adoption du projet de règlement	11 juillet 2023
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation	
Tenue de l'assemblée publique	
Adoption du règlement	
Certificat de conformité de la M.R.C.	
Avis d'entrée en vigueur	

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
VILLE DE COTEAU-DU-LAC

1er PROJET DE RÈGLEMENT NO URB 299.3

Règlement modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme N°URB-299 afin d'y intégrer un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur des Surlargeurs du Canal de Soulanges correspondant aux terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la route 201

CONSIDÉRANT QUE la Ville est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) et que le règlement en vigueur ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement sur le plan d'urbanisme no URB 299* est entré en vigueur le 21 septembre 2010;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 9 mai 2023, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

CONSIDÉRANT QUE le 1er projet de règlement a été transmis aux membres du conseil conformément aux dispositions de la *Loi sur les cités et villes*;

EN CONSÉQUENCE :

LE CONSEIL ORDONNE ET STATUE COMME SUIT :

ARTICLE 1

MODIFICATION APPORTÉE AU CHAPITRE 4 « UNE PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT »

1.1 L'article 4.1.4 intitulé « Composante du canal de Soulanges » est modifié par l'ajout des alinéas suivant :

« Le schéma d'aménagement et de développement de 3e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges met le cap sur une vision renouvelée des propriétés composant le Parc régional du Canal de Soulanges. Outre le canal et son emprise, nous retrouvons une autre composante appellée « Les surlargeurs du canal » dont une partie se retrouve sur le territoire de Coteau-du-Lac, soit les terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201.

Afin de bien collaborer à la concrétisation de cette vision régionale et de tirer parti du potentiel du canal pour développer des activités récréatives et récréotouristiques, la ville misera sur l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour orienter le développement de la partie de cette composante se trouvant dans les surlargeurs du canal de Soulanges. Cet outil de planification permettra également de remplir la condition régionale pour le développement résidentiel dans ce secteur aux fins du redéveloppement de l'ancien site du camping Koa. »

ARTICLE 2

MODIFICATIONS APPORTÉES AU CHAPITRE 5 « CE QU'ON PLANIFIE POUR DEMAIN »

2.1 La quatrième orientation « LE CANAL DE SOULANGES, AU CŒUR DE LA VILLE » est modifiée de la manière suivante :

2.1.1 Le premier aliéna des « ORIENTATIONS DU SCHÉMA » est remplacé par le suivant :

« L'orientation retenue par la MRC en regard du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords est la suivante :

Reconnaître, gérer et réaliser le projet d'actualisation du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords dans une approche entièrement cohérente au niveau des statuts, de sa valorisation, de sa mise en valeur et des interventions publiques et privées ainsi qu'à titre de levier économique durable »

2.1.2 Le tableau de premier objectif est modifié par l'abrogation de la ligne correspondant à la 3e action du premier objectif;

2.1.3 Par l'ajout d'un tableau correspondant à un 5e objectif qui se lit comme suit :

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
5 – Assurer un développement cohérent avec la vision régionale du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges situé entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201	Procéder à la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur	Modifier le plan d'urbanisme afin de procéder à l'intégration du programme particulier d'urbanisme	2023	Ville MRC
		Modifier la réglementation d'urbanisme afin d'établir leur concordance avec le programme particulier d'urbanisme	2023	

ARTICLE 3

MODIFICATIONS APPORTÉES AU CHAPITRE 6 « L'AFFECTATION ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL »

3.1 L'article 6.4 intitulé « AFFECTATION CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS » est modifié de la manière suivante :

3.1.1 Le troisième sous-alinéa du cinquième alinéa est remplacé par le suivant :

«
- les terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201; »

3.1.2 Le sixième alinéa est abrogé, car non pertinent;

3.1.3 Le septième alinéa est remplacé par le suivant :

« Les interventions qui seront effectuées sur ces terrains doivent respecter les principes directeurs et les orientations du schéma d'aménagement révisé de la MRC. Sont également applicables, les orientations et les règles de zonage prévues au programme particulier d'urbanisme figurant à l'annexe 3 du présent plan d'urbanisme pour les terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201 dans le secteur des surlargeurs du canal de Soulanges ainsi que les conditions prévues au PAE, lorsqu'applicable, pour les autres terrains. Elles doivent aussi se conformer aux dispositions relatives aux usages du sol, à l'implantation des bâtiments et à l'aménagement des terrains. »

3.1.4 Le neuvième alinéa est remplacé par le suivant :

« Pour la partie de l'aire d'affectation correspondant aux terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201 dans le secteur des surlargeurs du canal de Soulanges, les affectations détaillées du secteur sont plus amplement décrites au programme particulier d'urbanisme figurant à l'annexe 3 du présent plan d'urbanisme. Ces affectations ainsi que les usages autorisés ont préséance sur les dispositions du présent article.»

ARTICLE 4

MODIFICATION APPORTÉE À L'ANNEXE 1 « PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL »

4.1 Le plan des affectations du sol est modifié de manière à préciser le territoire d'application du programme particulier d'urbanisme pour le secteur des surlargeurs du canal de Soulanges correspondant aux terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201. Le tout tel qu'illustré à l'Annexe A du présent règlement.

ARTICLE 5

MODIFICATION APPORTÉE À L'ANNEXE 2 « PLAN DÉTAILLÉ DES ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION, ACCOMPAGNÉ DE TABLEAUX DESCRIPTIFS »

5.1 Le tableau descriptif du troisième (3) secteur de planification détaillé est remplacé par le suivant :

TROISIÈME (3) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*
Les observations, objectifs et moyens de mise en œuvre de ce secteur sont précisés au programme particulier d'urbanisme figurant à l'annexe 3 du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 6

AJOUT DE L'ANNEXE 3 « PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) POUR LE SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES CORRESPONDANT AUX TERRAINS SITUÉS ENTRE L'A-20, L'EMPRISE DU CANAL ET LA ROUTE 201 »

6.1 Le plan d'urbanisme est modifié par l'ajout de l'annexe 3 intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur des surlargeurs du canal de Soulanges correspondant aux terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la route 201 », laquelle est jointe à titre d'annexe B au présent règlement.

ARTICLE 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

DONNÉE à Coteau-du-Lac, le 11 juillet 2023

(s) Andrée Brosseau
Andrée Brosseau, mairesse

(s) Chantal Paquette
Chantal Paquette, greffière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

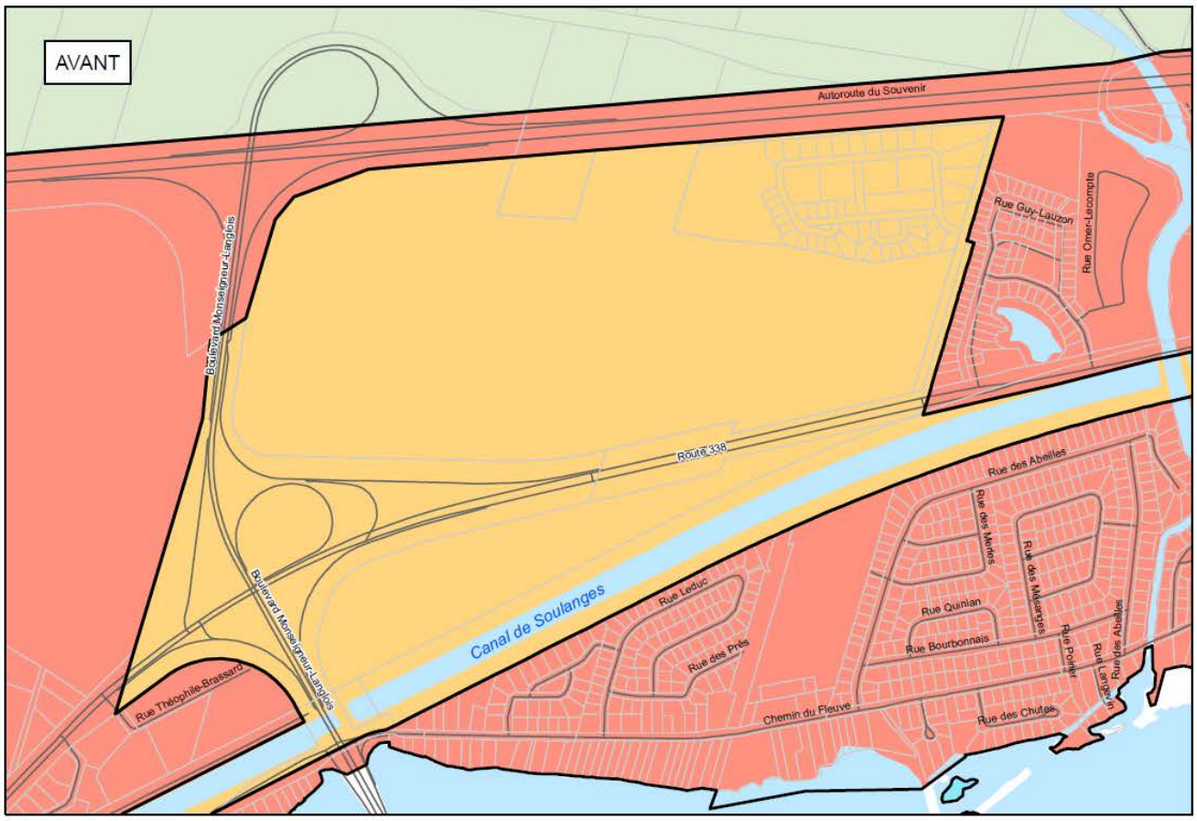
Le 14 juillet 2023

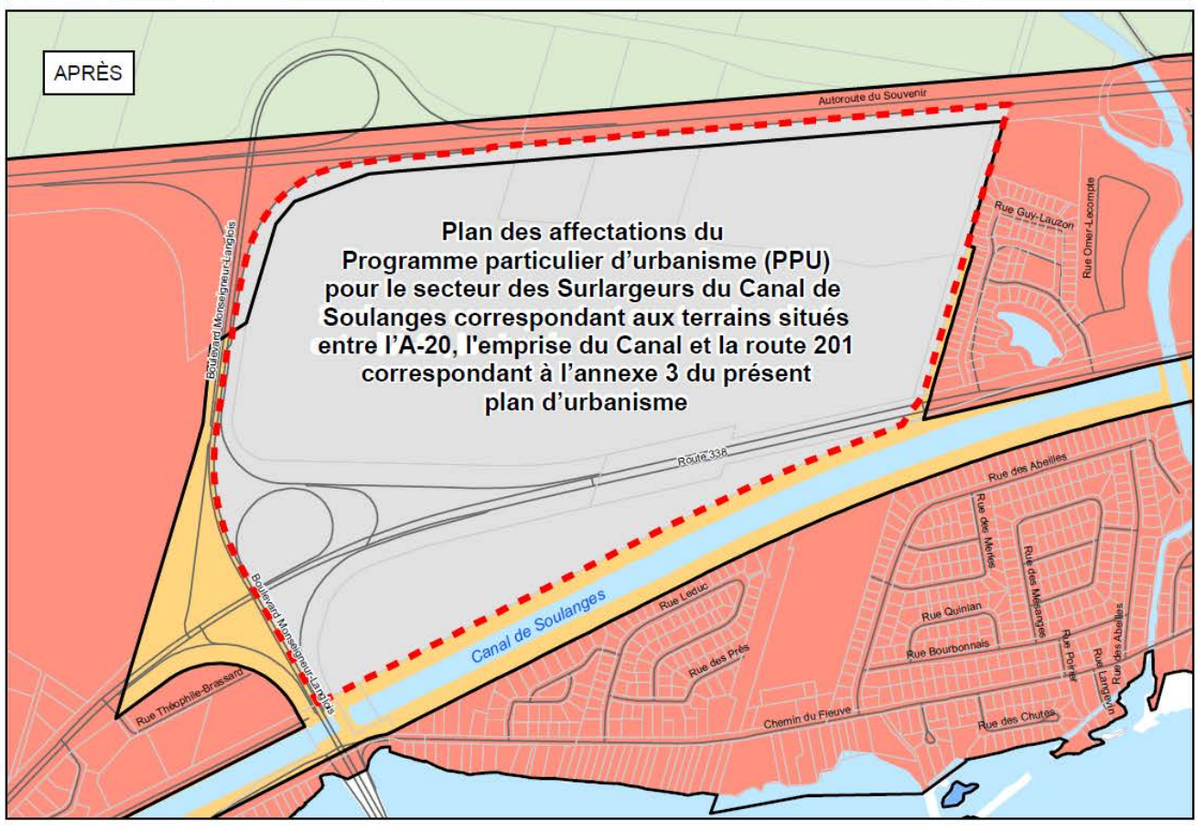
Chantal Paquette, OMA
Greffière

ANNEXE A

MODIFICATION AU PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL

ANNEXE A – RÈGLEMENT URB-299.3





Affectations du sol

- Agricole
- Canal de Soulange et ses abords
- Insulaire
- Urbaine

- Réseau routier
- Territoire d'application du PPU
- Plan d'eau

0 100 200 400 600 800 Mètres

Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Source:
MRC Vaudreuil-Soulanges
Ville de Coteau-du-Lac

Date: Mai 2023

ANNEXE B

ANNEXE 3 « PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) POUR LE SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES CORRESPONDANT AUX TERRAINS SITUÉS ENTRE L'A-20, L'EMPRISE DU CANAL ET LA ROUTE 201 »

ANNEXE 3

PLAN D'URBANISME N°URB-299

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) POUR LE SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES CORRESPONDANT AUX TERRAINS SITUÉS ENTRE L'A-20, L'EMPRISE DU CANAL ET LA ROUTE 201

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE **1**

VISION RENOUVELÉE DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET LES PRINCIPES DIRECTEURS **2**

LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES **4**

LES COMPOSANTES 4
A) LA PROPRIETE MUNICIPALE 4
B) LA PROPRIETE GOUVERNEMENTALE 4
C) LE SITE DE L'ANCIEN CAMPING KOA 5

ÉTAT DES FORCES ET DES FAIBLESSES DU SECTEUR DES SURLAGEURS DU CANAL DE SOULANGES **7**

LES ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE **8**

LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES **10**

LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DES SURLAGEURS DU CANAL DE SOULANGES **12**

AFFECTATION RECREATIVE EXTENSIVE 12
AFFECTATION RECREATIVE INTENSIVE 13
AFFECTATION RECREOTOURISTIQUE – PARC REGIONAL 13
AFFECTATION HABITATION DE MOYENNE DENSITE 14
AFFECTATION PUBLIQUE 14

EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU **16**

LISTE DES PLANS

PLAN 1 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ET SES COMPOSANTES 6
PLAN 2 – LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES 11
11
PLAN 3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES 15
15

MISE EN CONTEXTE

L'entrée en vigueur récente du schéma d'aménagement et de développement de 3e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges met le cap sur une vision renouvelée des propriétés composant le Parc régional du Canal de Soulanges. Parmi ses composantes, nous retrouvons ce qu'on appelle « Les surlargeurs du canal » dont une partie se retrouve sur le territoire de Coteau-du-Lac, soit les terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201.

La ville souhaite donc collaborer à la mise en œuvre de cette vision dans la mesure où qu'elle désire consolider la vocation récréative de leur propriété, laquelle couvre la vaste majorité du territoire d'application du présent programme particulier d'urbanisme et qu'elle y voit une opportunité unique de pouvoir participer au potentiel de développement du Parc régional et des propriétés gouvernementales en bordure du canal de Soulanges ainsi que du potentiel de redéveloppement du site de l'ancien camping Koa

L'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrit donc dans une volonté municipale et régionale de pouvoir répondre aux enjeux de développement du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges et de mettre en valeur ses ressources et ses potentiels.

Cet outil, qui est une composante du plan d'urbanisme de la Ville de Coteau-du-Lac, permettra d'apporter plus de précisions quant à la planification de ce secteur qui suscite une attention toute particulière de la part du conseil municipal.de préciser les orientations d'aménagement et de s'assurer du respect des principaux objectifs locaux et régionaux.

À ce titre, le PPU comprend :

- L'intégration de la vision renouvelée du développement du Parc régional du Canal de Soulanges et de ses abords et de ses principes directeurs;
- La délimitation du territoire d'application et la description de ses composantes;
- L'établissement des orientations et des objectifs de planification associé à la planification de développement du secteur;
- L'élaboration d'un concept d'organisation spatiale illustrant de manière synthétique la vision d'aménagement du secteur ;
- La définition des moyens de mise en œuvre permettant d'assurer la réalisation de ce PPU : l'affectation détaillée du sol et la densité d'occupation ainsi que les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées aux fins d'établir la concordance à la planification inscrite dans le présent document.

Il s'avère donc nécessaire de doter la Ville d'une planification détaillée du secteur des surlargeurs du Canal de Soulanges qui permettra de soutenir les initiatives qui en découleront.

VISION RENOUVELÉE DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET LES PRINCIPES DIRECTEURS

Dans le cadre des orientations et des objectifs émanant du schéma d'aménagement de développement de 3e génération, la MRC de Vaudreuil-Soulanges souhaite mettre en valeur l'ensemble des noyaux villageois localisés le long du canal de Soulanges par une adéquation avec le développement du canal et de ses abords.

Elle énonce par ailleurs, dans son document de planification, la vision suivante :

Le canal et ses abords (bâtiments, marinas et interfaces avec les municipalités) doivent être vus comme étant une seule entité cohérente, et comme étant un outil d'accompagnement d'un développement régional intégré et durable privilégiant une mise en valeur du patrimoine local et du caractère rural des lieux.

L'ambition est de créer un projet qui prévoit une réhabilitation moderne et mettant en valeur une image progressiste et identitaire en tenant compte des éléments suivants :

1. Une vision globale avec des objectifs à court terme (étaler le projet dans le temps, le faire par section et avec l'appui des citoyens).
2. Une mise en valeur douce et moderne via une appropriation par les communautés riveraines et par l'ensemble de la MRC ainsi que des usages récréotouristiques et culturels socialement acceptables.
3. Une reconnaissance patrimoniale et historique du parc par les instances concernées, statuts essentiels pour assurer la notoriété et la visibilité de ce haut lieu et pour pouvoir mettre de l'avant des projets qui vont requérir la contribution financière du Québec et du Canada, via des programmes conjoints.
4. Une mise en valeur du Petit Pouvoir, permettant de retrouver un rôle central au sein du futur parc régional, et ce, par une actualisation de ses fonctions.
5. Une mise en valeur des marinas aux entrées ouest (Les Coteaux) et est (Pointe-des-Cascades) comme points d'ancrage du canal avec le fleuve Saint-Laurent et l'ensemble de la région, et ce, en offrant deux sites dont les variations en matière d'attractivités et de possibilités apporteront de la richesse au projet (compte tenu de leur potentiel respectif).
6. Les projets ponctuels locaux évoluent en parallèle, sans attendre le projet de réouverture, ce qui signifie que les municipalités sont « contributrices » à la vision.
7. Une approche dynamique : faire vivre et vibrer le canal comme un élément vivant.
8. La contribution des organismes sociaux communautaires et culturels de la région pour animer les espaces du parc dans ses différents aspects (culturel, social, économique et environnemental).

Quant aux principes directeurs établis dans l'outil régional de planification, nous y trouvons d'ordre général qui sont repris dans le tableau :

Les principes directeurs généraux
1. Le parc régional forme un espace structurant au niveau paysager, culturel et économique.
2. Le parc régional est aménagé et géré comme un seul et même ensemble assurant la cohésion de la mise en valeur de ce territoire.
3. Le parc régional et ses principales installations sont accessibles au public : toute personne peut avoir accès et circuler librement à l'intérieur des propriétés publiques.
4. Le parc régional se distingue par une « signature » commune (image graphique comprenant un affichage directionnel et d'information, mobilier urbain, aménagement des espaces publics et architecture de paysage sur l'ensemble), laquelle doit être mise de l'avant par les acteurs. Tous les terrains doivent être paysagers, faire l'objet d'un embellissement significatif et s'arrimer autour d'espaces publics distinctifs, et ce, de manière cohérente avec la signature commune du parc.
5. Le canal de Soulanges représente le site patrimonial le plus important de Vaudreuil-Soulanges, patrimoine dont sa mise en valeur implique prioritairement le rappel de l'esprit du lieu, ce qui peut se traduire par des interventions modernes des composantes.
6. Le parc régional accueille des fonctions contributives de la valeur du site lesquelles contribuent à sa mise en valeur et son renforcement à titre d'équipement régional.
7. Le parc régional renferme certains sites aux potentiels élevés de vestiges archéologiques dont il faut tenir compte lors de la planification et de l'exécution de certains travaux d'aménagement (voir l'annexe VI pour les sites connus à ce jour et les principes en matière d'archéologie préventive).
8. Le parc régional doit être planifié et aménagé en tenant compte des études à l'égard des paysages riverains et du patrimoine.

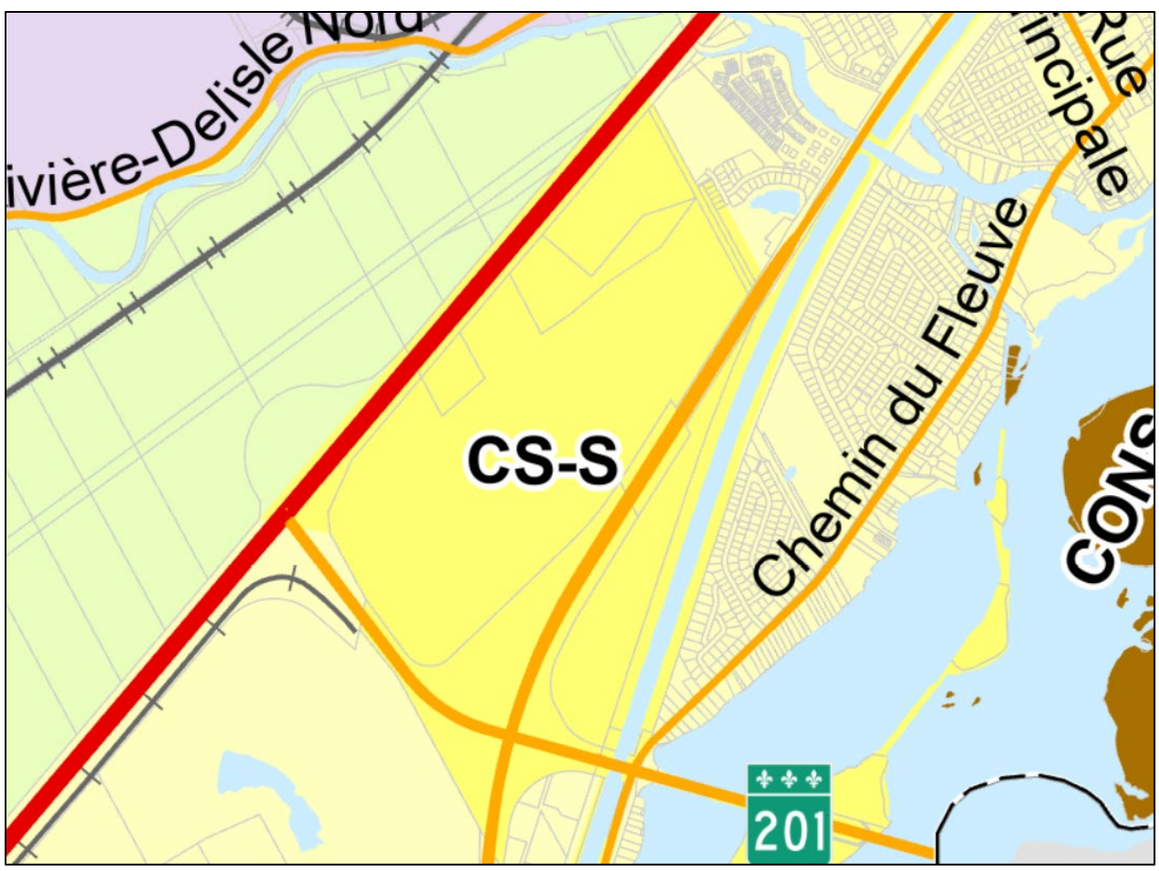
Pour la ville de Coteau-du-Lac, nous retrouvons également un principe particulier pour les surlargeurs du canal qui se libelle comme suit :

« Les terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201 à Coteau-du-Lac constituent un site d'importance considérant sa localisation et sa superficie. À cet égard, ces espaces sont réservés à l'aménagement d'un projet porteur et structurant pour l'ensemble de la région et conçu de manière à respecter le cadre naturel et paysager du lieu. À cette fin :

a) le projet doit tirer parti du potentiel du canal pour développer des activités récréotouristiques, notamment le nautisme et la navigation, sans urbaniser et privatiser les berges du canal;
b) le projet doit favoriser une mixité et une diversité d'usages en développant un milieu de vie et un milieu récréatif distinctif, dans une approche cohérente de planification et d'aménagement. »

La planification de ce secteur à l'échelle régionale est complétée par une affection intitulée « Aire des surlargeurs du canal (CS-S) » qui vise à circonscrire les surlargeurs du canal de Soulanges, lesquelles doivent être prioritairement destinées à des usages récréotouristiques permettant de contribuer à la mise en valeur du parc. Les usages autorisés sont les usages récréotouristiques thématiques, les usages récréatifs, les usages visant la conservation des milieux ainsi que les usages résidentiels dont la densité minimale d'occupation est fixée à 26 logements par hectare pour la portion du secteur qui sera affectée à cette fin sous réserve de l'élaboration d'un PPU.

L'affectation régionale « Aire des surlargeurs du canal (CS-S) » est illustrée ci-dessous :



LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES

Avant d'entreprendre l'exercice de la planification détaillée du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges, il est primordial d'avoir une bonne vue d'ensemble du secteur et de ses principales composantes.

Pour se faire, il est opportun de bien le circonscrire et d'en faire ressortir les éléments importants nous permettant de mieux connaître le territoire d'application et sa dynamique.

Le territoire d'application est celui comprenant les terrains situés entre l'A-20, l'emprise du Canal et la Route 201, à l'intérieur de l'affectation régionale intitulée « Aire des surlargeurs du canal (CS-S) », comme démontrée à la page précédente. Il est plus amplement illustré au plan 1 du présent document.

<u>Les composantes</u>

a) La propriété municipale

Occupant plus de 69% de l'aire des surlargeurs du Canal de Soulanges, excluant l'emprise de la route 338, le lot numéro 1 686 964 du cadastre du Québec appartenant à la Ville de Coteau-du-Lac constitue une pièce majeure dans la concrétisation de la vision régionale du développement du Parc régional et de ses abords.

Véritable poumon de la Ville, les espaces boisés y sont dominants et couvrent quelques milieux humides d'importance nécessaire à la biodiversité de ce secteur. Il sera important d'y préserver ces milieux naturels de manière à perpétuer les activités légères déjà pratiquées et de consolider ainsi la vocation récréative et de conservation de la partie nord de la propriété.

Quant à la partie sud, c'est-à-dire celle se trouvant en bordure de la route 338, nous y trouvons déjà le plus grand espace récréatif de la municipalité avec la porte d'entrée du centre de la nature 4 saisons avec sa piste de BMX, ses installations de tir à l'arc, son aire d'exercice canin et ses sentiers répondant aux adeptes de marche, de ski de fond et de raquette. Cette portion de la propriété pourrait très bien accueillir d'autres équipements récréatifs plus intensifs d'envergure locale et régionale qui contribueront au développement de la vision de la MRC en matière d'usages récréatifs thématiques.

Il est important de souligner également la présence d'une propriété privée enclavée entre l'autoroute 20 et le lot municipal. La municipalité pourrait envisager d'en faire l'acquisition considérant le potentiel limité d'aménagement et l'éventail limité d'usages offerts par l'outil de planification régionale.

Cette composante constituera le ***<u>pôle récréatif municipal</u>*** au sens de la présente planification.

b) La propriété gouvernementale

Située entre la route 338 et le canal de Soulanges, la propriété gouvernementale sous juridiction du ministère des Transports du Québec constitue l'espace de transition avec l'affectation régionale de l'aire de l'emprise du canal de Soulanges (CS-E) au schéma d'aménagement.

Il s'agit d'un site exceptionnel pour l'implantation d'activités connexes directement liées aux usages récréatifs actuels et projetés dans le cadre de la mise en valeur du canal dont l'emprise fait l'objet actuellement d'une entente de gestion entre les municipalités adjacentes, la MRC et le MTQ. L'administration de l'entente est confiée au Parc du canal de Soulanges, un organisme à but non lucratif dont la mission est de mettre en

valeur le patrimoine du canal de Soulanges à travers le plein air et la culture et de contribuer à l'identité et à l'attractivité de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, à l'économie locale et au bien-être de la collectivité.

En y attribuant une vocation plus récréotouristique, cet emplacement pourrait être déterminant dans la concrétisation du concept d'aménagement qui sera mis de l'avant par l'organisme responsable. Sa position géographique pourrait constituer une porte d'entrée importante au Parc régional sans engendrer des contraintes de cohabitation avec des usages plus sensibles et les éléments naturels.

Cette composante constituera le ***pôle récréotouristique du canal de Soulanges*** au sens de la présente planification.

c) Le site de l'ancien camping Koa

La fermeture récente du camping Koa rend maintenant possible l'opportunité de pouvoir redévelopper cette propriété à des fins résidentielles. D'ailleurs la MRC a inventorié le site comme secteur à redévelopper.

Une attention particulière sera apportée à sa planification afin de permettre la rentabilisation du site en tout respect des espaces naturels situés à proximité en y attribuant une vocation complémentaire à celle prévue pour le secteur de l'aire d'application du présent PPU appartenant à la municipalité pour sa portion Ouest et une vocation résidentielle de moyenne densité dans sa partie est dans l'objectif d'atteindre le seuil minimal de densité brute souhaité par la MRC.

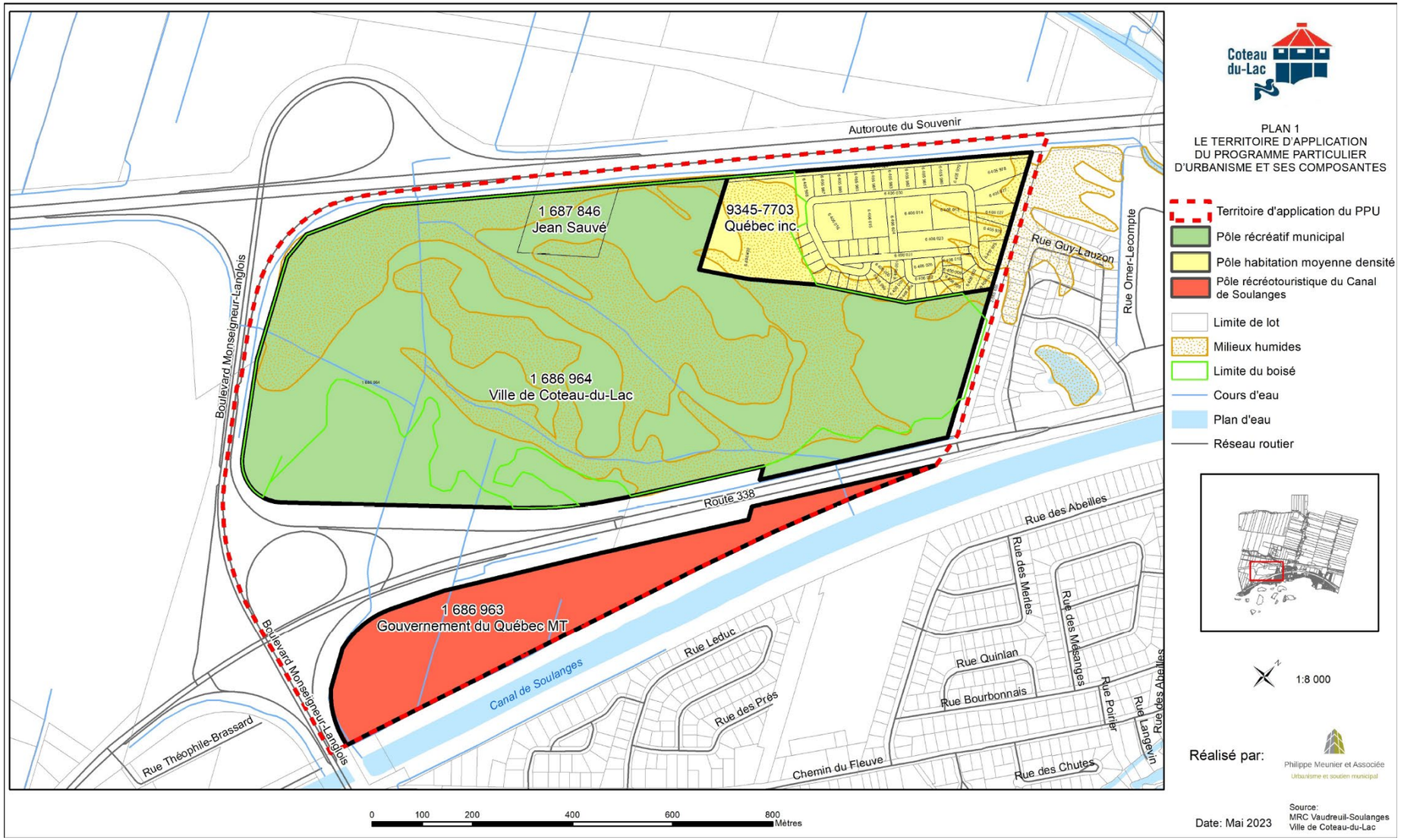
L'aménagement d'un accès officiel avec la route 338 est actuellement en cours de discussions avec le MTQ dans le but d'éviter une circulation plus importante dans le secteur résidentiel limitrophe.

Ce futur quartier, tout comme ceux à proximité pourront également bénéficier d'accès au centre de la nature 4 saisons par l'aménagement éventuel de sentiers partant de l'aire de conservation qui y sera prévue comme zone tampon entre l'éventuel milieu urbanisé et les espaces naturels et récréatifs présents sur la propriété municipale.

Cette composante constituera le ***pôle habitation de moyenne densité*** au sens de la présente planification.

Le plan du territoire d'application du PPU et de ses composantes est illustré à la page suivante du présent document.

PLAN 1 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ET SES COMPOSANTES



ÉTAT DES FORCES ET DES FAIBLESSES DU SECTEUR DES SURLAGEURS DU CANAL DE SOULANGES

Dans l'optique de résumer l'ensemble des enjeux, le tableau ci-dessus peint en quelques mots les forces, faiblesses des pôles du territoire d'application. Elles serviront de base à l'élaboration des orientations, des objectifs et des moyens de mises en œuvre présentés à la prochaine section.

Pôle	Forces	Faiblesses
Pôle récréatif municipal	• Forte présence de milieux naturels (bois, milieux humides et cours d'eau); • Présence d'aménagements récréatifs municipaux pour la pratique d'activités intensives au sud et extensives au nord; • Accessibilité facile par la route 338.	• Développement d'activités intensives limitées dans la partie nord du pôle; • Potentiel récréatif peu exploité dans la partie sud; • Fracture évidente créée par la route 338 empêchant le développement d'une synergie entre le Canal de Soulanges et ce pôle.
Pôle récréotouristique du canal de Soulanges	• Directement adjacent à l'emprise du Canal de Soulanges et du parc régional et à sa piste cyclable; • Accessibilité rapide via la route 338 • Espace encore inexploité, propice au développement d'infrastructures et d'équipements récréotouristiques complémentaires au parc régional. • Peu de contraintes potentielles de cohabitation avec des milieux naturels et des usages sensibles • Proximité du secteur commercial situé de l'autre côté du pont Mgr-Langlois	• Propriété gouvernementale et servitude potentielle de non-accès
Pôle Habitation de moyenne densité	• Potentiel élevé du site de l'ancien camping Koa pour un projet de redéveloppement de moyenne densité conforme aux attentes régionales • Présence favorable du pôle récréatif municipal à l'ouest du site pour la création de liens entre le futur milieu de vie et les aménagements récréatifs présents	• Présence de milieux boisés et humides limitant les possibilités de redéveloppement des propriétés privées de l'ancien camping • Options limitées en matière d'accès du futur développement par la route 338

LES ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Les différentes composantes identifiées dans le territoire d'application du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges présentent des caractéristiques propres qui nous permettent de croire qu'une vocation particulière peut être attribuée à chacune d'elles, formant ainsi des pôles qui pourront être développés et aménagés de manière distincte. Combinée à l'identification des principales forces et faiblesses de ces pôles, cette situation nous amène à développer de grandes orientations, lesquelles correspondent aux lignes directrices de l'aménagement de ce secteur, qui dirigeront la stratégie de la mise en valeur du Parc régional afin de doter la ville d'un plan d'action à court et moyen termes et d'assurer la réalisation graduelle de la vision régionale liée à son développement.

Elles se déclinent comme suit :

1) Reconnaître le rôle primordial du pôle récréatif municipal en matière de bien-être collectif;
2) Faire du pôle récréotouristique du canal de Soulanges une composante incontournable du développement du Parc régional;
3) Favoriser le redéveloppement du pôle Habitation de moyenne densité

Celles-ci sont accompagnées d'objectifs et de moyens de mise en œuvre qui seront détaillés dans les prochains sous-articles.

ORIENTATION 1	
Reconnaître le rôle primordial du pôle récréatif municipal en matière de bien-être collectif	
Objectifs	**Moyen(s) de mise en œuvre**
• Orienter le développement de la partie nord du pôle récréatif municipal pour la pratique d'activités récréatives extensives respectueuses des milieux naturels présents	• Déterminer une affectation particulière de type « Récréative extensive » au présent PPU pour le secteur du pôle récréatif municipal couvert par la majorité des milieux naturels présents sur la propriété et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».
• Consolider le développement d'activités récréatives intensives de la partie sud du pôle récréatif municipal	• Déterminer une affectation particulière de type « Récréative intensive » au présent PPU pour le secteur du pôle récréatif municipal où se trouvent actuellement des équipements récréatifs et où l'on retrouve le plus grand potentiel d'implantation de nouveaux équipements et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU »; • Évaluer la possibilité d'implanter des équipements et des infrastructures récréatives intensives d'envergure régionale.
• Atténuer l'effet de fracture de la route 338 entre le pôle récréatif municipal et le pôle récréotouristique du canal de Soulanges	• Entamer les discussions avec le ministère des Transports du Québec pour l'aménagement de liens sécuritaires entre les deux pôles de manière à favoriser les interactions qui permettront une plus grande mise en valeur du parc régional.

ORIENTATION 2	
Faire du pôle récréotouristique du canal de Soulanges une composante incontournable du développement du Parc régional	
Objectifs	**Moyen(s) de mise en œuvre**
• Consolider la vocation récréotouristique du pôle	• Déterminer une affectation particulière de type « Récréotouristique » au présent PPU pour le pôle récréotouristique du canal de Soulanges et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés en lien avec le développement d'activités thématiques liées à la présence du Canal à proximité et en lien avec les attentes de développement du parc régional ; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».
• Assurer le maintien des composantes paysagères et patrimoniales du pôle	• Exiger des études paysagères et archéologiques avant l'implantation de projets récréotouristiques impliquant la construction de nouveaux bâtiments; • Maintenir l'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour toute demande de permis de construction.

ORIENTATION 3	
Favoriser le redéveloppement du pôle Habitation de moyenne densité	
Objectifs	**Moyen(s) de mise en œuvre**
• Assurer le redéveloppement de l'ancien site du camping Koa	• Déterminer une affectation particulière de type « Habitation de moyenne densité » au présent PPU pour la partie développable du pôle et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».
• Créer une synergie favorable entre le pôle et celui du pôle récréatif municipal	• Déterminer une affectation particulière de type « Récréative extensive » à la partie boisée du secteur qui se trouve à l'ouest afin d'y assurer un lien entre le milieu habité et les aménagements récréatifs présents sur la propriété de la ville et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; • Finaliser l'entente de cession à des fins d'espaces naturels de cette portion du site affectée récréative avec le propriétaire; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».
• Assurer la création d'un accès à la route 338 pour les futurs résidents	• Finaliser les ententes nécessaires avec le ministère des Transports du Québec pour l'aménagement d'un accès à la route 338.

LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES

Le concept d'organisation spatiale du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges vient proposer et schématiser les lignes directrices de l'aménagement souhaité par la ville de Coteau-du-Lac pour cette partie du territoire et apporter des précisions supplémentaires quant aux interventions à mettre en place pour l'atteinte de la vision de développement du territoire d'application.

Ces lignes directrices sont les suivantes :

a. Le maintien d'activités récréatives extensives et de conservation dans la portion nord du pôle récréatif municipal par la bonification des services et des aménagements y étant liés et par la mise en valeur de ses atouts naturels;

b. La consolidation des activités récréatives intensives destinées à une clientèle locale et régionale à l'intérieur de la portion sud du pôle récréatif municipal et de la propriété privée enclavée;

c. L'aménagement d'un pôle récréotouristique complémentaire aux activités du Parc régional du Canal de Soulanges sur la propriété gouvernementale localisée au sud de la route 338 et en bordure de l'emprise du Canal de manière à y diversifier l'offre d'activités et à contribuer à sa valorisation;

d. La création d'une traverse permanente et sécuritaire de mobilité active entre le pôle récréatif municipal et le pôle récréotouristique régional atténuant la fracture créée par la route 338;

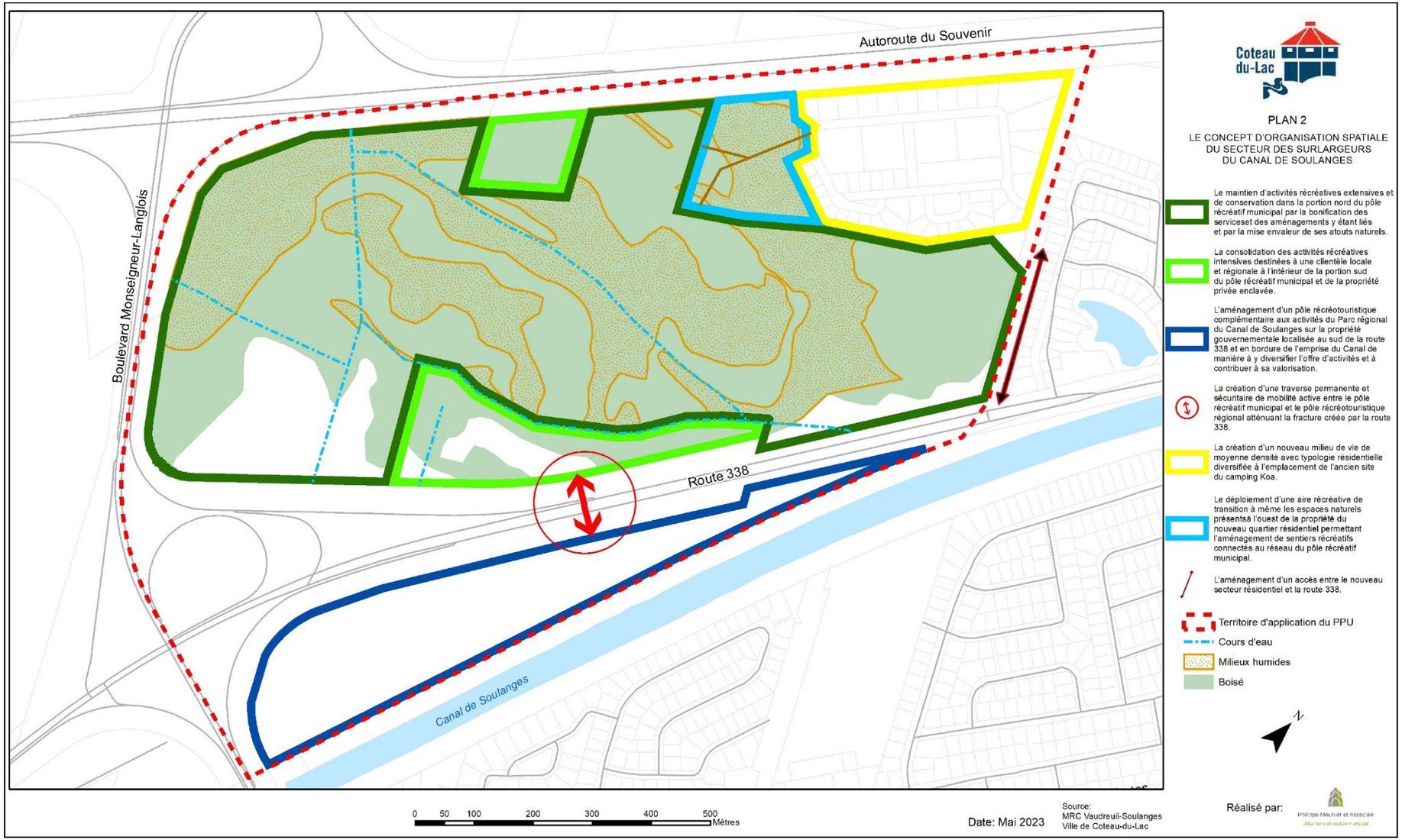
e. La création d'un nouveau milieu de vie de moyenne densité avec typologie résidentielle diversifiée à l'emplacement de l'ancien site du camping Koa;

f. Le déploiement d'une aire récréative de transition à même les espaces naturels présents à l'ouest de la propriété du nouveau quartier résidentiel permettant l'aménagement de sentiers récréatifs connectés au réseau du pôle récréatif municipal.

g. L'aménagement d'un accès entre le nouveau secteur résidentiel et la route 338;

Le schéma suivant illustre le concept d'organisation spatiale du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges.

PLAN 2 – LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES



LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DES SURLAGEURS DU CANAL DE SOULANGES

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent programme particulier d'urbanisme, la première action déterminante est l'attribution des vocations souhaitées pour chacun des pôles composant le territoire d'application par l'entremise des grandes affectations du sol qui permettront de bien orienter son développement et d'atteindre les objectifs de développement fixés par le conseil municipal.

Les grandes affectations retenues sont les suivantes :

1) Récréative extensive
2) Récréative intensive
3) Récréotouristique – Parc régional
4) Habitation moyenne densité

Leur description présente les usages compatibles avec chacune des aires d'affectation et le règlement de zonage viendra transposer ces usages de manière plus détaillée et assurer ainsi la mise en œuvre.

Affectation récréative extensive

A- Description
L'affectation « récréative extensive » couvre la majorité de la portion nord du territoire d'application dont une bonne partie de la propriété municipale correspondant au lot 1 686 964 ainsi que la partie ouest de la propriété privée correspondant au site de l'ancien camping Koa. Elle vise à reconnaître l'importance des milieux naturels présents sur le site pour le bien-être de la population locale et régionale.
B- Usages autorisés
• Activités récréatives aux fins de récréation légère n'impliquant aucune modification significative du milieu naturel telles que les activités d'éducation, les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée ou de raquette, les pistes cyclables, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique.
C- Densité minimale brute
N/A

Affectation récréative intensive

A- Description
L'affectation « récréative intensive » correspond à la portion sud de la propriété municipale où l'on retrouve certains équipements récréatifs comme la piste de BMX ou encore le parc canin, mais également à la propriété privée enclavée au nord du territoire d'application. Cette aire d'affectation agira comme principal espace récréatif d'envergure régionale sur le territoire de la municipalité et permettra une transition efficace entre la partie nord du pôle récréatif municipal et le pôle récréotouristique du canal de Soulanges. Des activités récréatives plus lourdes y seront dominantes.
B- Usages autorisés
• Activités récréatives aux fins de récréation légère n'impliquant aucune modification significative du milieu naturel telles que les activités d'éducation, les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée ou de raquette, les pistes cyclables, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique. • Activités récréatives aux fins de récréation impliquant l'aménagement et la construction d'infrastructures et d'équipements plus lourds destinés à une clientèle locale et régionale; • Centres récréatifs et sportifs • Arénas • Autres activités récréatives similaires davantage axées pour répondre principalement aux attentes des résidents locaux et de la région • Infrastructures et équipements complémentaires aux activités récréatives extensives
C- Densité minimale brute
N/A

Affectation récréotouristique – Parc régional

A- Description
L'affectation « récréotouristique – Parc régional » correspond au pôle récréotouristique du présent PPU où l'on retrouve la propriété gouvernementale située aux abords de l'emprise du canal de Soulanges. Elle vise à permettre le développement d'activités récréotouristiques liées à la vocation du Parc régional du Canal de Soulanges et le mettre en valeur.
B- Usages autorisés
• Activités récréatives aux fins de récréation légère telles que les activités d'éducation, les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée ou de raquette, les pistes cyclables, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique. • Activités récréatives et récréotouristiques • Activités récréatives et récréotouristiques associées principalement aux activités du Parc régional du Canal de Soulanges et aux activités nautiques • Usages commerciaux de vente au détail, de services et de restauration liés à titre complémentaire aux activités et usages autorisés.
C- Densité minimale brute
N/A

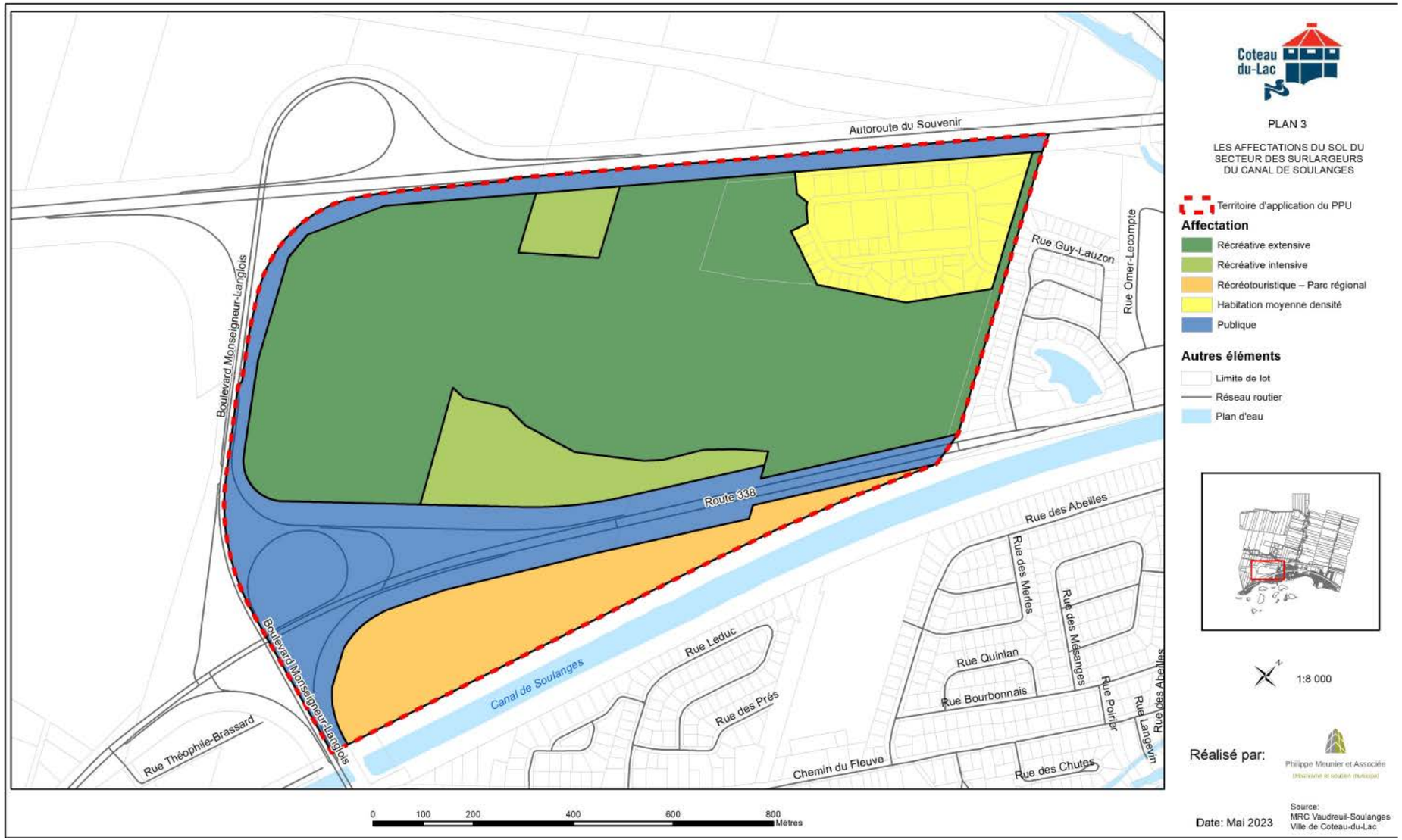
Affectation habitation de moyenne densité

A- Description
L'affectation « habitation de moyenne densité » correspond à la partie développable de l'ancien emplacement du Camping Koa. Elle vise à permettre le redéveloppement du site pour l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel avec une typologie résidentielle variée permettant d'atteindre le seuil minimal de densité fixé par le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges pour le secteur.
B- Usages autorisés
• Toute type d'habitation • Parc et espaces verts • Équipements et infrastructures publiques
C- Densité minimale brute
26 logements par hectare

Affectation publique

A- Description
L'affectation « habitation de moyenne densité » correspond aux emprises des routes 201 et 338 ainsi que de l'autoroute 20 comprises dans le territoire d'application. Elle reconnaît la présence des infrastructures routières importantes du secteur.
B- Usages autorisés
• Voie de circulation • Stationnement
C- Densité minimale brute
N/A

PLAN 3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES



EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU

Une grande partie de la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges repose sur les modifications réglementaires qui seront apportées à la règlementation d'urbanisme.

Ainsi, comme prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent PPU inclut des règles qui nous permettront de préciser les changements qui devront être apportés à la règlementation d'urbanisme afin de refléter les orientations prises à l'égard de chacun des pôles du territoire d'application, la réglementation devra donc être modifiée de la manière suivante :

Modifications au règlement de zonage n°URB-300

1) Pôle récréatif municipal
    a. Création de trois zones à dominance récréative distinctes délimitées en fonction des affectations récréatives extensives et intensives présentes sur le site;
    b. Les usages autorisés devront respecter la description des usages autorisés dans les affectations respectives.

2) Pôle récréotouristique du canal de Soulanges
    a. Création d'une zone à dominance récréotouristique à même la propriété gouvernementale située en bordure de l'emprise du canal de Soulanges;
    b. Les usages permis devront respecter la description des usages autorisés dans les affectations respectives.

3) Pôle habitation de moyenne densité
    a. Découper la portion du pôle destinée affectée à des fins résidentielles de moyenne en différentes zones permettant de regrouper les usages de classe Habitation présentant des caractéristiques similaires en fonction des hauteurs en nombre d'étages, du nombre de logements et du mode d'implantation;
    b. Permettre une typologie résidentielle variée comme les habitations trifamiliales, ainsi que des habitations multifamiliales verticales et horizontales variant de 8 à 22 logements.
    c. Atteindre une densité minimale brute de 26 logements à l'hectare pour la partie développable du pôle;
    d. Les projets intégrés seront autorisés et certaines dispositions les concernant devront être ajustées
    e. Permettre une hauteur de bâtiments minimale de 2 étages et maximale de 4 étages.
    f. Créer une zone récréative sur la portion ouest de la propriété destinée à être cédée à des fins d'espaces naturels à la ville afin d'y permettre les usages autorisés dans l'affectation récréative extensive;
    g. Créer des zones publiques sur les lots destinés à y établir un parc ou une aire de conservation;
    h. Établir des grilles des usages et normes reflétant les typologies résidentielles souhaitées et les normes de bâtiments souhaitées pour les nouvelles zones.

Modification au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble n°URB-304

1) Retirer de l'application du règlement le secteur PAE-03 et abroger la section 3 du chapitre 2.