

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

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



Règlement N°URB-299.4

**Modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme N°URB-299
afin d'y intégrer un Plan 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 juin 2024
Adoption du projet de règlement	11 juin 2024
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation	14 août 2024
Tenue de l'assemblée publique	29 août 2024
Adoption du règlement	12 novembre 2024
Certificat de conformité de la M.R.C.	
Avis d'entrée en vigueur	

RÈGLEMENT N° URB 299.4

Règlement modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme N°URB-299 afin d'y intégrer un Plan 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 assujettie à 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 n° 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 11 juin 2024, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

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

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique sur le projet de règlement s'est tenue le 29 août 2024;

CONSIDÉRANT QUE des ajustements ont été apportés au projet de règlement suite aux commentaires reçus lors de la consultation publique;

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 appelée « 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 mettra sur l'élaboration d'un plan 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 3^e action du premier objectif;

2.1.3 Par l'ajout d'un tableau correspondant à un 5^e 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 plan particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur	Modifier le plan d'urbanisme afin de procéder à l'intégration du plan particulier d'urbanisme	2024	Ville MRC
		Modifier la réglementation d'urbanisme afin d'établir leur concordance avec le plan particulier d'urbanisme	2024	

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 plan 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 plan 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 plan 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 plan particulier d'urbanisme figurant à l'annexe 3 du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 6

AJOUT DE L'ANNEXE 3 « PLAN 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 « Plan 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 entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

DONNÉE à Coteau-du-Lac, le 12 novembre 2024

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le 15 novembre 2024



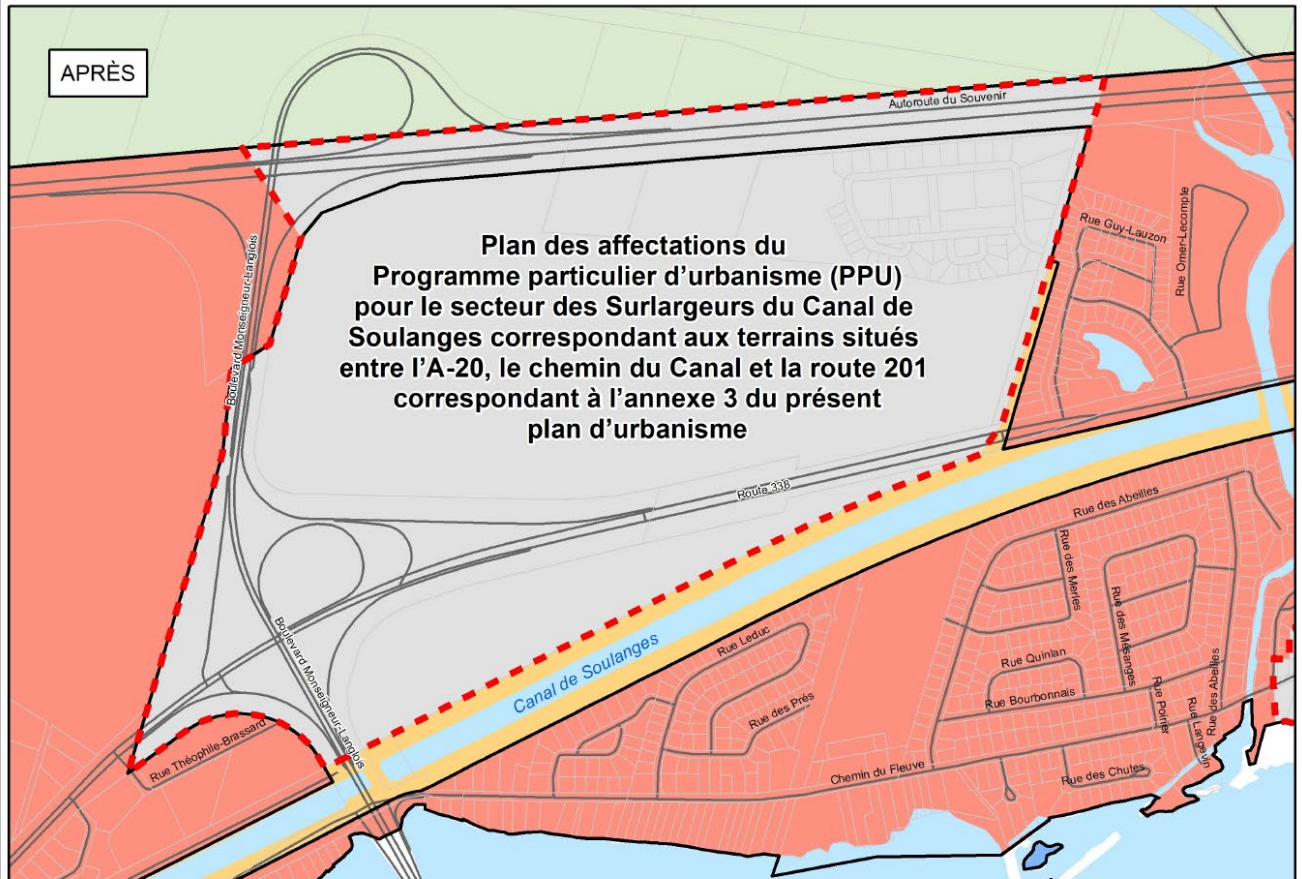
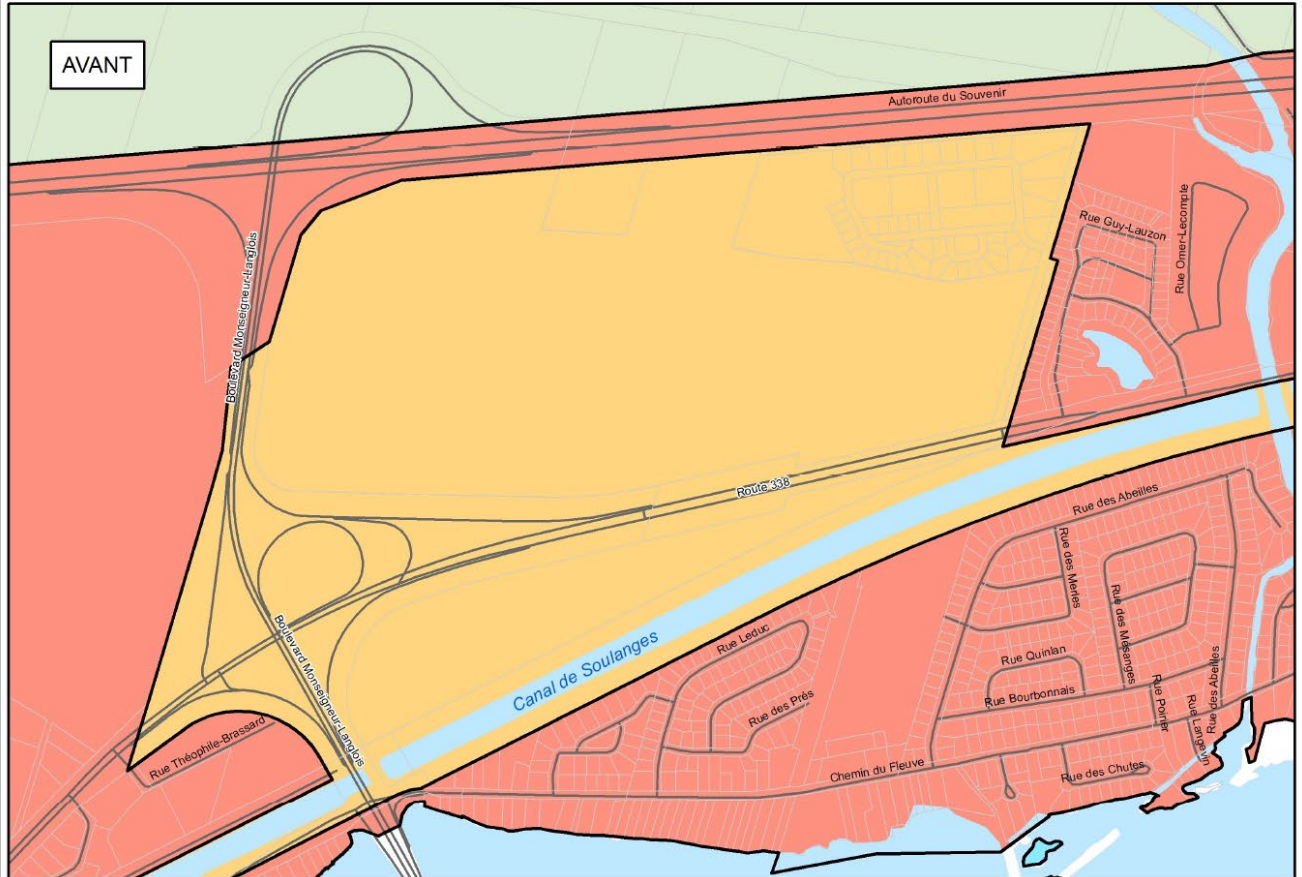
Chantal Paquette, OMA
Greffière

ANNEXE A

MODIFICATION AU PLAN DES AFFECTATIONS DU
SOL



ANNEXE A – RÈGLEMENT URB-299.4



Affectations du sol

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

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



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Source:
MRC Vaudreuil-Soulanges
Ville de Coteau-du-Lac
Date: Novembre 2024

ANNEXE B

**ANNEXE 3 « PLAN 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**

**PLAN 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

1.	MISE EN CONTEXTE	1
2.	VISION RENOUVELÉE DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET LES PRINCIPES DIRECTEURS	2
3.	L'APPROPRIATION DE LA VISION RENOUVELÉE	3
4.	LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES	8
	<i>LES COMPOSANTES</i>	<i>8</i>
	A) <i>LA PROPRIÉTÉ MUNICIPALE</i>	<i>8</i>
	B) <i>LA PROPRIÉTÉ GOUVERNEMENTALE</i>	<i>8</i>
	C) <i>LE SITE DE L'ANCIEN CAMPING KOA</i>	<i>9</i>
5.	ÉTAT DES FORCES ET DES FAIBLESSES DU SECTEUR DES SURLAGEURS DU CANAL DE SOULANGES	11
6.	LES ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	12
	LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES	14
7.	LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES	16
	AFFECTATION RECREOTOURISTIQUE ECOLOGIQUE	16
	AFFECTATION RECREOTOURISTIQUE – PARC REGIONAL.....	16
	AFFECTATION HABITATION DE MOYENNE DENSITE.....	17
	AFFECTATION PUBLIQUE.....	17
8.	EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU	19

LISTE DES PLANS

PLAN 1 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME ET SES COMPOSANTES.....	10
PLAN 2 – LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES.....	15
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
PLAN 3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL DE SOULANGES.....	18
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	

1. MISE EN CONTEXTE

L'entrée en vigueur récente du schéma d'aménagement et de développement de 3^e 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 plan 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 plan 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.

2. 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. »

3. L'APPROPRIATION DE LA VISION RENOUVELÉE

L'appropriation de la vision proposée au schéma d'aménagement de la MRC et de ses principes directeurs passe essentiellement par le respect du régime d'usages proposé pour l'affectation régionale « Aire des surlargeurs du canal (CS-S) » et du contenu prescrit pour l'élaboration du Plan particulier d'urbanisme requis pour la fonction résidentielle.

1) Le régime d'usages

L'affectation intitulée « Aire des surlargeurs du canal (CS-S) » 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 :



Selon les catégories schéma d'aménagement établies au schéma d'aménagement, les activités récréotouristiques thématiques, lesquelles doivent être prioritaires dans les surlargeurs du canal de Soulanges, sont décrites comme suit :

« Correspond aux activités permettant la mise en valeur du potentiel récréotouristique de la région selon le milieu dans lequel il s'inscrit (ex. : parc régional du canal de Soulanges, le mont Rigaud, etc.). Il s'agit des activités dont le thème principal est compatible avec la vocation récréative, sportive ou culturelle du site ou, le cas échéant, à la valeur écologique du milieu, et dont l'exercice permet la mise en valeur des ressources en place et contribue au rayonnement du milieu. Il peut s'agir d'activités récréatives, commerciales ou institutionnelles au bénéfice des usagers et des visiteurs (ex. : restaurant, boutique de location, centre culturel, etc.). »

La municipalité pourra donc voir à adapter la thématique des activités récréotouristiques autorisées en fonction du milieu et des caractéristiques des composantes du territoire d'application.

2) Le contenu prescrit pour l'élaboration du Plan particulier d'urbanisme requis pour la fonction résidentielle

Afin de pouvoir autoriser la fonction résidentielle dans l'affectation « Aire des surlargeurs du canal (CS-S) » comprise dans le périmètre urbain, la ville doit procéder à l'adoption d'un plan particulier d'urbanisme, lequel doit tenir compte minimalement la vision renouvelée, les principes directeurs, les orientations d'aménagement ainsi que certains éléments de planification détaillés et justifiés ci-dessous.

a. La planification détaillée du site sur le plan d'infrastructures, d'espaces publics, d'usages, de typologies et de densités ainsi qu'en fonction d'aménagements paysagers.

Le présent PPU aborde les détails nécessaires quant aux usages prescrits, la typologie résidentielle souhaitée et la densité prévue. Se référer aux différentes affectations proposées à la section 7.

Quant aux espaces publics et aménagements paysagers, le pôle récréotouristique écologique est composé essentiellement de la grande propriété municipale composée de milieux naturels sur laquelle nous retrouvons des équipements récréatifs ainsi que le sentier 4 saisons. Les aménagements prévus dans le pôle récréotouristique directement en bordure du canal seront tributaires des aménagements souhaités au plan directeur du canal de Soulanges et de la société de gestion de Parc régional.

Au niveau des infrastructures, la ville profitera de la présence du chemin d'accès existant pour le prolonger à l'intérieur même du site de l'ancien camping Koa. Les réseaux d'égout et d'aqueduc y seront implantés afin de pouvoir atteindre la cible minimale de densité de 26 logements à l'hectare. Un bassin de rétention sera également prévu dans le projet résidentiel.

b. La contribution de la fonction résidentielle à la vision, aux principes, aux orientations et aux objectifs d'aménagement du Parc régional du canal de Soulanges. Des densités moyennes à fortes sont favorisées de manière à réduire leur proportion et maximiser l'espace destiné à des usages récréotouristiques thématiques.

À cet effet, l'intégration du volet résidentiel se concentre sur une superficie d'environ 8,4 hectares, excluant les superficies des milieux humides et de l'aire de conservation à prévoir sur le site, soit une partie négligeable du territoire d'application. Avec une densité de 29,6 log./ha, soit une densité moyenne, le projet de redéveloppement du camping Koa permet une utilisation judicieuse des superficies constructibles à des fins résidentielles et s'arrime avec le seuil de densité prescrit au SADR3, tout en respectant le contexte naturel qui caractérise le secteur et en assurant une mixité intéressante des fonctions au sein de l'aire de PPU.

Ainsi, les typologies, les hauteurs et la volumétrie des bâtiments s'inscrivent en harmonie avec le cadre d'insertion, notamment en ce qui a trait à l'échelle du couvert boisé. La trame de rue et les constructions ont aussi été réfléchies de façon à assurer la conservation des milieux humides existants et d'en faire des atouts qui contribueront à la quiétude des résidents et au maintien de la biodiversité.

Le projet résidentiel permettra aussi de tirer profit de la grande proximité avec les équipements récréatifs existants et récréotouristiques à venir; notamment il sera possible rejoindre le Parc nature 4 saisons et la piste de BMX à vélo depuis la piste cyclable du canal. De plus, le quartier résidentiel sera connecté au réseau de sentiers pédestres existants au sein de l'aire naturelle conservée.

Somme toute, l'autorisation d'un volet résidentiel dans le PPU du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges est un geste qui bénéficiera à la Ville et qui permettra la réalisation d'un développement résidentiel en harmonie avec la vocation récréotouristique du secteur. Avec un nombre d'unités somme toute limité, les impacts sur les infrastructures locales et sur les équipements municipaux seront restreints.

c. La planification durable des voies de circulation et des stationnements en prévoyant leur aménagement en retrait de l'emprise. Des aménagements alternatifs doivent être prévus en misant sur le transport actif.

Outre la prolongation du chemin d'accès à même le site du camping Koa sous forme d'une boucle, aucune nouvelle voie de circulation n'est prévue à l'intérieur du projet de développement ni dans le reste du territoire d'application du présent PPU. L'aménagement de sentiers pédestres est l'infrastructure de transport actif y est la plus appropriée. Des stationnements pourraient être prévus là où l'on retrouve les équipements récréatifs municipaux sur le terrain municipal ainsi que sur le terrain du MTQ. Le tout à l'extérieur de l'emprise du canal.

d. Un réseau de sentiers doit être planifié, lequel permet d'accéder aux composantes du parc régional. Dans la mesure du possible, le réseau doit être planifié de manière à se raccorder aux réseaux existants dans la municipalité visée et les autres municipalités du canal.

Un réseau de sentiers reliant le nouveau secteur résidentiel aux sentiers existants du parc 4 saisons est prévu dans le projet de redéveloppement du camping Koa afin d'aller rejoindre également le parc en bordure de la 338. Les sentiers existants n'ont cependant pas été inventoriés au niveau géomatique alors il ne sera pas possible de clairement identifier la ramification projetée. Un lien pourra par la suite être créé entre l'entrée du parc et le terrain du MTQ au sud de la route 338.

C'est pourquoi il sera important de poursuivre les négociations avec le MTQ pour l'obtention d'une traverse sécuritaire à cet endroit qui viendra du même coup atténuer l'effet de barrière et la fracture causée par la route 338. Le tout en s'assurant d'aller se connecter au réseau cyclable situé dans l'emprise du canal de manière et ainsi avoir accès directement aux réseaux du Parc régional, lequel lie l'ensemble des municipalités en bordure du canal.

e. Les éléments découlant des études sur les paysages riverains et le patrimoine.

Volet des paysages riverains

La seule étude des paysages riverains qui nous a été fournie par la MRC est celle produite par Monsieur Jonathan Cha, urbanologue et architecte paysagiste.

Les éléments de cette étude concernant le territoire d'application du PPU se retrouvent essentiellement à l'unité paysagère 14 intitulée « le corridor boisé suburbain » comprise dans la section 2.1. Cette unité paysagère riveraine couvre la partie sud de la route 338 du territoire d'application et fait état d'une grande friche correspondant probablement au terrain appartenant au MTQ et qui constitue le pôle récréotouristique du PPU. La valeur

paysagère est davantage reliée à la présence du Canal et de ses berges qu'à la présence d'un milieu boisé. En conséquence, le contrôle discrétionnaire des nouvelles implantations dans ce pôle, au moyen du règlement sur les PIIA, sera principalement basé sur le maintien des percées visuelles sur le canal de Soulanges. Ce site répondrait également à l'enjeu majeur récréotouristique relevé dans l'étude et permettrait donc de mieux répartir les activités récréotouristiques le long du canal et d'y concentrer les activités permettant de faire rayonner l'image du parc régional, de favoriser une mise en marché d'une expérience renouvelée et d'augmenter les retombées économiques dans le milieu.

Quant à la partie nord de la route 338 du territoire d'application, celle-ci n'est pas riveraine et n'est donc pas considérée dans les unités paysagères de l'étude en question. Toutefois, il y est illustré à l'article 2.1.1 du document qu'il fait partie du type de paysage forestier, confirmant du même coup la vocation plus écologique qui sera attribuée à ce secteur. Également, un segment routier panoramique correspondant à la partie est de la route 338 à l'intérieur du territoire d'application du PPU, mais obtient une cote faible pour son intérêt visuel. Ainsi, l'encadrement des implantations et insertions dans le milieu, au moyen d'un PIIA, sera davantage axé sur la valorisation des milieux naturels.

Volet patrimoine

Au niveau du patrimoine, il faut se rabattre sur les deux études récentes suivantes pour bien évaluer la valeur patrimoniale des composantes du territoire d'application du PPU :

- 1) Étude de potentiel archéologique produite par la firme Archéotec en 2020;
- 2) Étude d'intérêt patrimonial produite par la firme EVOQ Stratégies en 2022.

Selon la première étude et du point de vue archéologique et considérant que le territoire d'application ne comprend pas les rives directes du canal de Soulanges, il semble que les composantes du PPU ne constituent pas des secteurs de potentiel archéologique et que la valeur patrimoniale archéologique ne soit pas à considérer dans le présent document.

Quant à la deuxième étude, celle-ci s'attarde aux composantes du Canal de Soulanges contenues essentiellement dans l'emprise (les écluses, les bâtiments d'opération, les bâtiments d'intérêt à proximité, le Petit pouvoir, les ponts tournants, etc.). Les cartes d'inventaire comprises dans le document (éléments associés au canal, ambiances paysagères, bâti environnant et zones à potentiel archéologique) ne font que confirmer l'ambiance paysagère proposée par l'étude de Jonathan Cha mentionnée plus haut en ce qui concerne le paysager forestier de la partie nord du territoire d'application. Aucune composante importante du canal ni de bâtiment d'intérêt ne se trouve sur le site. En conséquence, il est difficile d'établir une valeur patrimoniale au territoire d'application autre que le patrimoine paysager, confirmant du même coup l'importance de gérer les nouvelles insertions et implantations prévues notamment dans le pôle récréotouristique proposé afin de maintenir les percées visuelles sur le canal.

f. Une évaluation de l'impact sur les équipements publics (éducation, services municipaux, etc.) et infrastructures municipales (réseau routier, circulation, transport en commun, desserte en services, etc.) et l'impact fiscal du développement.

La venue du nouveau secteur est déjà planifiée dans les projets d'infrastructures de la municipalité (aqueduc et égout) et il apparaît évident que, avec un total de ±248 unités de typologies variées dans le projet, le développement résidentiel projeté aura des impacts relativement limités sur les éléments à prendre en considération.

Par la typologie variée proposée, les nouveaux ménages qui habiteront le nouveau développement pourront bénéficier des équipements publics existants, sans toutefois apporter une pression trop importante sur un service en particulier. Pour ne citer qu'un exemple, certaines des unités résidentielles projetées sont conçues pour des ménages d'une ou deux personnes et ne seront donc pas privilégiées par les familles cherchant à se relocaliser. Ainsi, le projet ne devrait engendrer une augmentation drastique de l'achalandage des écoles dans le secteur.

Au niveau des infrastructures, la réalisation du projet résidentiel s'inscrit dans une approche de consolidation du développement résidentiel des abords de l'aire de PPU qui a été observé dans les dernières années. Le projet bénéficiera ainsi des services publics existants et déjà en opération dans le secteur (collecte des déchets et déneigement des rues), qui pourront légèrement étendre leur rayon de desserte pour atteindre les nouvelles résidences.

De plus, comme mentionné précédemment, le secteur du camping Koa utilisera le chemin d'accès existant qui se prolongera simplement dans le nouveau projet et profitera d'un accès direct à la route 338, permettant aux nouveaux résidents de rejoindre rapidement les autres secteurs de la ville de Coteau-du-Lac ainsi que l'autoroute du Souvenir (A20). Des négociations sont en cours avec le MTQ afin de revoir la configuration de l'accès à la route 338. Le prolongement de la rue Provost ainsi que des services existants seront à la charge du promoteur. Les infrastructures seront cédées à la Ville à la suite de la complétion des travaux conformément aux modalités d'une éventuelle entente sur les travaux d'infrastructures.

Au niveau du transport en commun, le circuit 99 de la Société de transport de Salaberry-de-Valleyfield (STSV) permet de se déplacer entre la Gare Vaudreuil et le Parc industriel Perron à Salaberry-de-Valleyfield. La STSV offre six départs par jour dans chacune des directions. L'arrêt le plus près du site visé par le projet de redéveloppement se situe à l'intersection de la route 338 et de la rue Juillet, soit à environ un kilomètre du projet. Avec l'arrivée de nouveaux ménages dans le secteur, une réévaluation des besoins en transports collectifs pourrait être réalisée conjointement avec la STSV pour considérer l'ajout d'un arrêt à l'intersection de la route 338 et de la rue Provost.

Enfin, quant à l'impact fiscal du projet, l'arrivée de ±248 nouvelles unités résidentielles dans le secteur permettra à la ville de bénéficier d'un nouveau revenu de taxation. À cet effet, l'étude d'impact sur la taxation permet d'estimer qu'une fois le projet complété, les différentes composantes du projet pourraient générer près de 595 000 \$ annuellement en considérant les recettes de taxation et de tarification. À ce montant s'ajoutent les droits de mutation en lien avec les premières transactions qui permettront de générer environ 1,1 million de dollars. Il n'y a donc aucune raison de penser que les revenus substantiels qui seront générés ne pourront couvrir les nouvelles dépenses.

3) Les actions complémentaires de l'objectif 1.4 du chapitre 9 du SAR3

En plus du régime d'usages de l'affectation des surlargeurs du Canal et des éléments de contenu du PPU, le schéma d'aménagement prévoit d'autres actions en lien avec le parc régional et qui peuvent potentiellement soulignés par le présent PPU. Il s'agit des actions suivantes :

- 1) Action 1.4.4 : Développer une image graphique (nouvelle vision) ainsi qu'une signature commune et distinctive (affichage directionnel et d'information, mobilier urbain, aménagement des espaces publics et architecture de paysage) pour l'ensemble du parc régional. À cet effet, organiser un concours international d'architecture de paysage;
- 2) Action 1.4.6 : Assurer une intégration harmonieuse de toute infrastructure dans le Parc régional du canal de Soulanges et ses abords en respectant les composantes naturelles, architecturales, paysagères et patrimoniales;
- 3) Action 1.4.6 : Se concerter pour le développement de programmes d'embellissement harmonisés pour le chemin du Fleuve et le chemin du Canal.

Ces actions nécessiteront une collaboration entre MRC et les municipalités et implique la société de gestion du Parc régional du Canal de Soulanges. D'ailleurs, la ville juge que ces actions sont substantiellement remplies par le plan directeur du parc régional déposé récemment et pour lequel la municipalité s'est engagé, par voie de réalisation, à contribuer à sa mise en œuvre. C'est pourquoi, le présent PPU présentera un moyen de mise en œuvre confirmant cet engagement à vouloir participer et contribuer à la réalisation des actions prévues audit plan directeur.

4. 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 et d'établir les liens avec l'appropriation de la vision régionale renouvelée pour le canal de Soulanges et ses abords.

Pour ce 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 démontré à la page précédente. Il est plus amplement illustré au plan 1 du présent document.

Les composantes

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 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 conservera sa vocation de porte d'entrée du centre de la nature 4 saisons et servira d'assiette aux infrastructures d'accueil pour le secteur et les usages récréatifs déjà en place tout en contribuant au développement de la vision de la MRC en matière d'usages récréotouristiques thématiques.

Dans ces circonstances, la thématique récréotouristique prioritaire retenue sera écologique afin de maintenir la valeur des milieux naturels présents dans cette partie des surlargeurs du Canal.

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 récréotouristiques potentiels.

Cette composante constituera, combinée à la partie de la propriété du camping Koa qui sera cédée à la municipalité à titre d'aire de conservation, donc le **pôle récréotouristique écologique** 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.

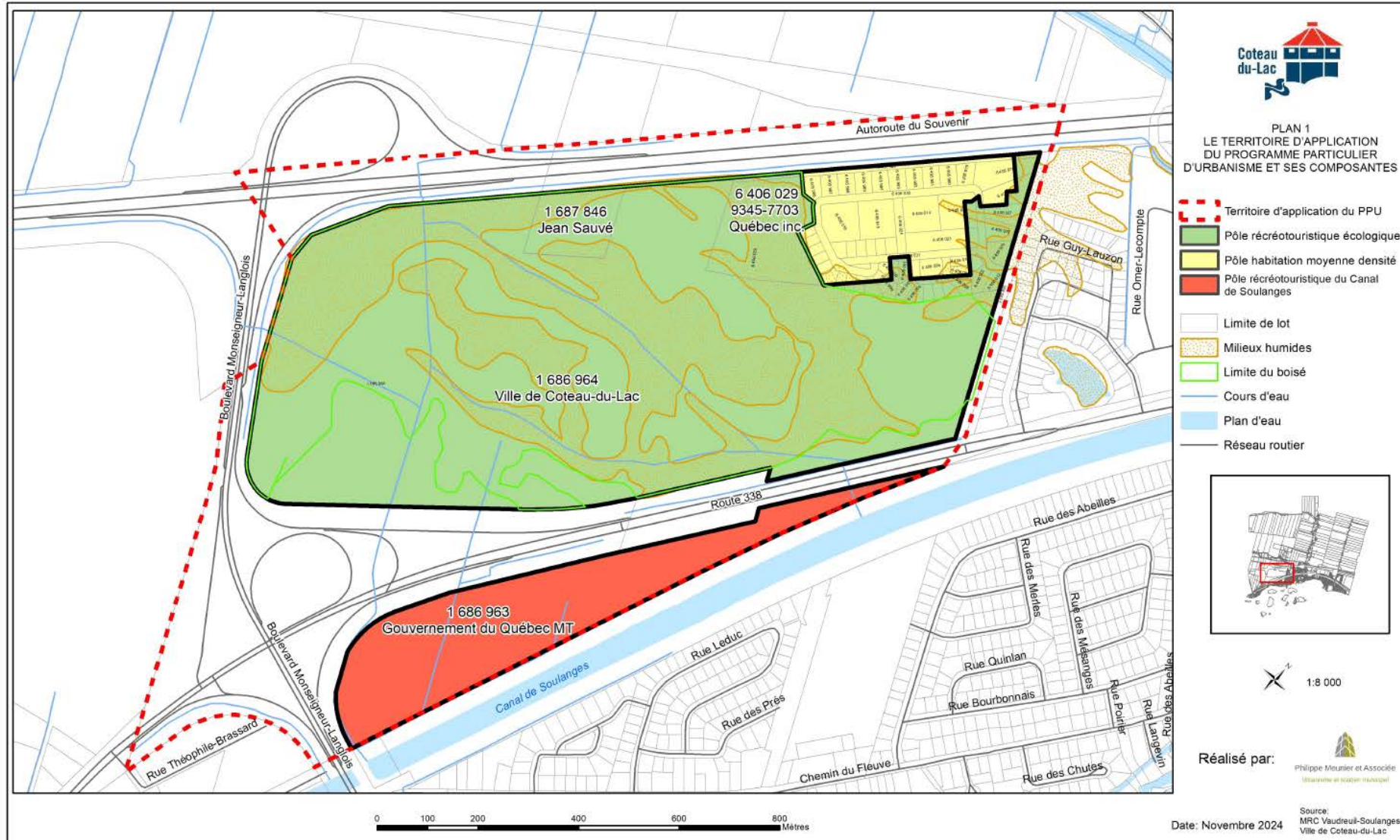
La rue donnant accès à la route 338 sera prolongée dans le secteur de manière à desservir l'ensemble du projet de développement éventuel et évitera une circulation plus importante dans le secteur résidentiel limitrophe.

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, excluant la partie de la propriété qui sera cédée à la municipalité à titre d'aire de conservation, 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 PLAN PARTICULIER D'URBANISME ET SES COMPOSANTES



5. 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
<p align="center">Pôle récréotouristique écologique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p align="center">Pôle récréotouristique du canal de Soulanges</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Propriété gouvernementale et servitude potentielle de non-accès
<p align="center">Pôle Habitation de moyenne densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 récréotouristique écologique à l'ouest du site pour la création de liens entre le futur milieu de vie et les aménagements récréatifs présents • Présence d'une rue existante donnant accès à la route 338 et qui sera prolongée dans le secteur de manière à desservir l'ensemble du projet de développement éventuel et évitera une circulation plus importante dans le secteur résidentiel limitrophe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Présence de milieux boisés et humides limitant les possibilités de redéveloppement des propriétés privées de l'ancien camping

6. 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 récréotouristique écologique 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 récréotouristique écologique en matière de bien-être collectif	
Objectifs	Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Orienter le développement du pôle récréotouristique écologique pour la pratique d'activités récréotouristiques et récréatives respectueuses des milieux naturels présents 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le pôle dans la nouvelle affectation récréotouristique à caractère écologique proposée au présent plan particulier d'urbanisme et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés en lien avec le développement d'activités thématiques liées à la mise en valeur des milieux naturels dans la portion nord et avec le maintien des activités récréatives et la détermination d'une porte d'entrée au secteur dans la partie sud, en bordure de la route 338; • Modifier le règlement sur les PIIA afin de bien encadrer la qualité architecturale des bâtiments en bordure de la route 338 de manière à préserver le paysage forestier du pôle; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU »; • Contribuer à la mise en œuvre du plan directeur du Parc régional du canal de Soulanges.
<ul style="list-style-type: none"> • Atténuer l'effet de fracture de la route 338 entre le pôle récréotouristique écologique et le pôle récréotouristique du canal de Soulanges 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre 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
<ul style="list-style-type: none"> • Consolider la vocation récréotouristique du pôle 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le pôle dans la nouvelle affectation récréotouristique proposée au présent plan particulier d'urbanisme 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 »; • Contribuer à la mise en œuvre du plan directeur du Parc régional du canal de Soulanges.
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien des composantes paysagères et patrimoniales du pôle 	<ul style="list-style-type: none"> • Modifier le règlement sur les PIIA afin de bien encadrer la qualité architecturale des bâtiments en bordure de la route 338 et de maintenir les percées visuelles sur le canal.

ORIENTATION 3	
Favoriser le redéveloppement du pôle Habitation de moyenne densité	
Objectifs	Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le redéveloppement de l'ancien site du camping Koa 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ». • Modifier le règlement sur les PIIA afin de bien encadrer la qualité architecturale des bâtiments en lien avec la préservation le paysage forestier du pôle récréotouristique écologique à proximité; • Prolonger la rue existante donnant accès à la route 338 dans le secteur de manière à desservir l'ensemble du projet de développement éventuel afin d'éviter une circulation plus importante dans le secteur résidentiel limitrophe.
<ul style="list-style-type: none"> • Créer une synergie favorable entre le pôle et celui du pôle récréotouristique écologique 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la partie boisée du secteur qui se trouve à l'ouest dans l'affectation récréotouristique écologique 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 des portions du site affectées récréotouristique écologique avec le propriétaire; • Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».

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

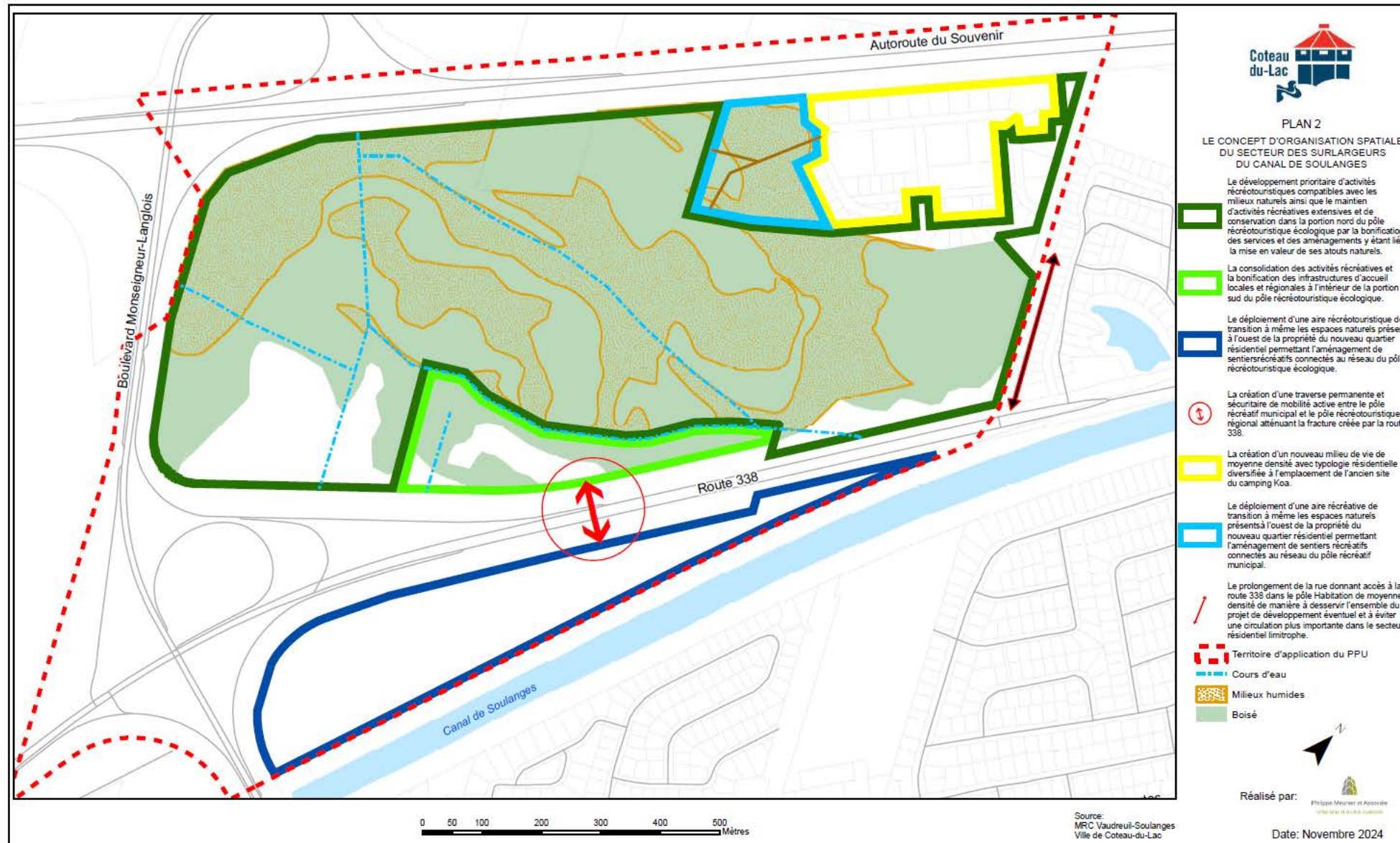
Le concept d'organisation spatiale du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges vient proposer et schématiser les lignes directrices de l'aménagement souhaité par la ville de Coteau-du-Lac pour cette partie du territoire et apporter des précisions supplémentaires quant aux interventions à mettre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

Ces lignes directrices sont les suivantes :

- a. Le développement prioritaire d'activités récréotouristiques compatibles avec les milieux naturels ainsi que le maintien d'activités récréatives extensives et de conservation dans la portion nord du pôle récréotouristique écologique par la bonification des services et des aménagements y étant liés et la mise en valeur de ses atouts naturels;
- b. La consolidation des activités récréatives et la bonification des infrastructures d'accueil locale et régionale à l'intérieur de la portion sud du pôle récréotouristique écologique;
- 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 récréotouristique écologique et le pôle récréotouristique du canal de Soulanges 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 récréotouristique 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 récréotouristique écologique.
- g. Le prolongement de la rue donnant accès à la route 338 dans le pôle Habitation de moyenne densité de manière à desservir l'ensemble du projet de développement éventuel et à éviter une circulation plus importante dans le secteur résidentiel limitrophe.

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



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

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent plan 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) Récréotouristique - Écologique
- 2) Récréotouristique – Parc régional
- 3) 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 récréotouristique écologique

A- Description
L'affectation « récréotouristique écologique » couvre la majorité de la portion du territoire d'application située au nord de la route 338. Elle vise à reconnaître à permettre certaines activités récréotouristiques et récréatives en respect avec milieux naturels présents et à promouvoir les effets de ces milieux sur le bien-être de la population.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> • Activités récréotouristiques et récréatives compatibles avec les milieux naturels, telles que les centres et bases de plein air avec sentiers multifonctionnels (comme les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée ou de raquette et les pistes pour vélo tout-terrain), les centres d'interprétation de la nature ou les centres d'hébertisme aérien. Ces activités doivent être dominantes et représenter au moins 70 % de la superficie de l'affectation; • Autres activités récréatives dans la mesure où elles sont localisées à l'extérieur des milieux naturels; • Activités de conservation; • Infrastructures publiques liées au parc régional du Canal de Soulanges : Bâtiment d'accueil et stationnement.
C- Densité minimale brute
N/A

Affectation récréotouristique – Parc régional

A- Description
L'affectation « récréotouristique – Parc régional » correspond au pôle récréotouristique du Canal de Soulanges 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
<ul style="list-style-type: none"> • Activités récréatives et récréotouristiques associées principalement aux activités du Parc régional du Canal de Soulanges et aux activités nautiques • Usages de restauration liés à titre complémentaire aux activités et usages autorisés. • Infrastructures publiques liées au parc régional du Canal de Soulanges : Bâtiment d'accueil et stationnement.
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
<ul style="list-style-type: none">· Tout type d'habitation· Parc et espaces verts· Infrastructures publiques (voies de circulation, réseaux d'aqueduc et d'égout, etc.)
C- Densité minimale brute
26 logements par hectare

Affectation publique

A- Description
L'affectation « publique » correspond aux emprises des routes 201 et 338 ainsi que de l'autoroute 20 comprises dans le territoire d'application et le chemin d'accès au pôle habitation de moyenne densité. Elle reconnaît la présence des infrastructures routières importantes du secteur.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none">· Infrastructures publiques (voies de circulation, réseaux d'aqueduc et d'égout, etc.)
C- Densité minimale brute
N/A

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



9. EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU

Une grande partie de la mise en œuvre du plan particulier d'urbanisme du secteur des surlargeurs du canal de Soulanges repose sur les modifications réglementaires qui seront apportées à la réglementation 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 réglementation 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 récréotouristique écologique
 - a. Création de deux zones distinctes de manière à bien distinguer la portion nord du pôle affectation principalement aux activités récréotouristiques et récréatives en lien avec les milieux naturels et la portion sud qui pourra maintenir certains autres usages récréatifs ainsi que des infrastructures publiques comme un bâtiment d'accueil et un stationnement.
 - b. Les usages autorisés devront respecter la description des usages autorisés dans l'affectation récréotouristique écologique du présent PPU.

- 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 l'affectation récréotouristique – Parc régional du présent PPU.

- 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 et des modes d'implantation variés comme les habitations trifamiliales, ainsi que des habitations multifamiliales verticales de 8 et horizontales maximum 4 logements;
 - c. Atteindre une densité minimale brute de 26 logements à l'hectare pour la partie développable du pôle;
 - d. Permettre une hauteur de bâtiments minimale de 2 étages et maximale de 4 étages.
 - e. 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 récréotouristique écologique;
 - f. Créer des zones publiques sur les lots destinés à y établir un parc ou une aire de conservation;
 - g. Établir des grilles des usages et normes reflétant les typologies résidentielles souhaitées et les normes de bâtiments souhaitées pour les nouvelles zones.

- 4) Les emprises des voies de circulation
 - a. Création et modification de zones correspondant aux emprises des voies de circulation;
 - b. Les usages permis devront respecter la description des usages autorisés dans l'affectation publique du présent PPU.

Modification au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

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

Modification au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

- 1) Modifier le règlement sur les PIIA numéro 122-1 afin d'assurer le maintien de percées visuelles sur le canal et encadrer la qualité architecturale des éventuels bâtiments en bordure du canal et de la route 338 (chemin du Canal) dans la nouvelle zone récréotouristique correspondant au pôle récréotouristique du canal de Soulanges;
- 2) Modifier le règlement sur les PIIA numéro 122-1 afin d'encadrer la qualité architecturale des éventuels bâtiments en bordure de la route 338 (chemin du Canal) et de préserver le paysage forestier dans les nouvelles zones du pôle récréotouristique écologique ainsi que dans le pôle Habitation moyenne densité à proximité.