

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME, LE REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS D'URBANISME EN CONCORDANCE AU PLAN

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit:

1. Lors d'une séance ordinaire tenue le 11 mars 2025, le Conseil municipal de la Ville de Coteau-du-Lac a adopté, par résolution, les projets de règlements suivants :

- **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO URB 399**
Le plan d'urbanisme énonce les orientations fixées par le Conseil pour le développement du territoire (un résumé suit).
- **PROJET DE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO URB 400**
Ce règlement sera ultérieurement soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de l'ensemble du territoire de la Ville.
- **PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO URB 401**
- **PROJET DE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO URB 402**
- **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO URB 403**
- **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NUMÉRO URB 404**
- **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) NUMÉRO URB 405**
- **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO URB 406**
- **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES NUMÉRO URB 407**

Ces règlements visent à assurer la concordance requise suivant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges d'une part, et de la révision du plan d'urbanisme de la Ville d'autre part et suivra la procédure y étant rattachée.

Les projets de règlements concernent l'ensemble du territoire de la municipalité.

2. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lesdits projets de règlements sont soumis à la population pour consultation.
3. Qu'une assemblée publique de consultation sur ses projets de règlements aura lieu **samedi, le 29 mars 2025 à 9h00** au Pavillon Wilson sis au 4b, rue Principale à Coteau-du-Lac.

Au cours de cette assemblée, la mairesse ou une personne désignée par celle-ci expliquera les projets du plan d'urbanisme et des règlements ci-haut indiqués et entendra les commentaires et les interrogations des personnes présentes.

Elle aura objet de présenter le plan d'urbanisme révisé et la nouvelle réglementation d'urbanisme l'accompagnant à la population et de la consulter à ce sujet.

4. En complément de la consultation prévue au point 2, la Ville tiendra les deux activités de consultation supplémentaire suivantes :

4.1 CONSULTATION ÉCRITE

Les citoyens sont invités à soumettre leurs commentaires par écrit **d'ici le 2 mai 2025**, avant 12h00 (midi) à Madame Caroline Dinardo, directrice du Service de l'urbanisme et de l'environnement au courriel urbanisme@coteau-du-lac.com.

Pour soumettre vos commentaires, vous devez remplir ces conditions :

- Votre nom et prénom doivent être clairement indiqués;
- Avoir été transmises **au plus tard 12 h le 2 mai 2025** de l'une des manières suivantes:
 - Par courriel à urbanisme@coteau-du-lac.com
 - Par courrier à l'adresse 342, chemin du Fleuve à Coteau-du-Lac (Québec) J0P 1B0;
 - Directement déposé dans la boîte aux lettres située près de la porte de l'hôtel de ville.
- Vos commentaires doivent être rédigés en français;
- Porter sur un sujet concernant les règlements ci-haut mentionnés;
- Ne pas contenir de propos diffamatoires.
- Comporter un maximum de 600 caractères;

Pour des raisons de logistique, les commentaires reçues après l'heure limite ne seront pas prises en considération.

Un commentaire est irrecevable qui :

- Est incomplète;
- Est fondée sur une hypothèse;
- Comporte une argumentation, une expression d'opinion, une déduction ou une imputation de motifs;

Le citoyen qui pose un commentaire doit éviter les allusions personnelles, les insinuations, exemptes de mots ou d'expressions diffamatoires, etc. à l'égard de qui que ce soit ou les expressions et les tournures non parlementaires.

4.2 CONSULTATION EN PERSONNE

Il sera également possible de **prendre un rendez-vous** afin de discuter en personne sur vos commentaires ou demandes particulières avant 16 h 30 le 11 avril 2025. Une plage d'horaire vous sera offerte lors de votre prise de rendez-vous.

Les demandes de rendez-vous peuvent être adressées par courriel à reception@coteau-du-lac.com ou par téléphone au 450.763.5822 poste 221.

Pour préparer votre demande Vous devrez annoncer le sujet de vos commentaires et demandes particulières lors de la prise de rendez-vous.

5. Les projets de règlements ci-haut mentionnés et les différents plans qui leur sont annexés peuvent être consultés à l'Hôtel de Ville situé au 342, chemin du Fleuve à Coteau-du-Lac, durant les heures normales de bureau ou sur le site Internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://coteau-du-lac.com/seances-du-conseil-et-assemblee-publique/> à la section « *Dépôts de projet de règlement et autres documents* ».

Résumé du projet de plan d'urbanisme

La proposition de plan d'urbanisme se veut un guide pour planifier le développement de la Municipalité au cours des prochaines années, en accord avec les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité ainsi qu'avec les orientations régionales du schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Cette initiative municipale a permis de réaliser une réflexion profonde sur l'avenir de Coteau-du-Lac dans une perspective à moyen et long terme. Le renouvellement des règlements d'urbanisme, pour leur part, vise à doter la ville des outils nécessaires à la réalisation des objectifs identifiés au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement de la MRC.

Le plan d'urbanisme révisé s'articule autour de deux grandes thématiques :

- Les grandes orientations d'aménagement ;
- Les grandes affectations du sol.

Il contient également deux plans particuliers d'urbanisme permettant de planifier de façon plus détaillée le secteur du noyau villageois et celui des surlargeurs du canal de Soulanges.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les objectifs de la Municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement du territoire.

GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Orientation 1 : Assurer un développement résidentiel durable et harmonieux

Objectifs :

- Circonscrire le développement urbain en tenant compte des particularités du territoire
- Favoriser le développement de milieux de vie durable dans les secteurs propices au développement
- Assurer une offre résidentielle complète et variée favorisant la mixité sociale et la densification graduelle du territoire
- Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets

GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Orientation 2 : Renforcer la structure commerciale et culturelle du noyau villageois

Objectifs :

- Reconnaître le rôle spécifique du noyau villageois
- Offrir des lieux et des services de qualité dans une optique de renforcement de l'identité coteaulacoise

Orientation 3 : Mettre en valeur la vocation des secteurs commerciaux périphériques

Objectifs :

- Assurer la complémentarité des différents pôles commerciaux
- Accroître les qualités esthétiques et identitaires des secteurs commerciaux

Orientation 4 : Encadrer le développement industriel tout en respectant le milieu environnant

Objectifs :

- Contribuer au développement et déploiement de la plateforme logistique régionale
- Assurer un développement cohérent des nouveaux espaces industriels situés à l'ouest du périmètre urbain tout en assurant leur complémentarité avec le pôle régional de la plateforme logistique
- Encadrer les activités et industries nuisibles ou susceptibles d'entraîner des risques pour la santé, la sécurité ou l'environnement
- Contrôler l'occupation du sol de l'aire d'exploitation de la carrière tout en assurant la qualité vie du milieu environnant

Orientation 5 : Consolider la vocation récréotouristique de la municipalité

Objectifs :

- Collaborer avec la MRC au développement du Parc régional du Canal de Soulanges
- Reconnaître la vocation récréotouristique du secteur des surlargeurs du Canal

GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

Orientation 6 : Protéger et mettre en valeur la qualité des milieux naturels et des habitats fauniques dans une optique de valorisation de la biodiversité

Objectifs :

- Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique
- Assurer la mise en valeur et la protection des boisés et des habitats fauniques et floristiques
- Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain
- Limiter les effets des îlots de chaleur urbains
- Favoriser une gestion optimale des milieux humides, hydriques et riverains

Orientation 7 : Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel

Objectifs :

- Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique, dont les percées visuelles sur le canal de Soulanges, le lac Saint-François, les îles et le fleuve Saint-Laurent.

GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS À L'ÉGARD DU MILIEU AGRICOLE

Orientation 8 : Optimiser l'occupation du territoire afin d'assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles

Objectifs :

- Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole protégée
- Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles
- Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole
- Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité
- Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans un perspective de protection des ressources

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement communautaire et du transport

Orientation 9 : Maintenir et améliorer la qualité des services à la population

Objectifs :

- Assurer la disponibilité des parcs et espaces verts adéquats pour la population
- Améliorer et diversifier l'offre en équipements communautaires et de loisirs
- Assurer une gestion efficace et équitable de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement des eaux usées
- Assurer le maintien de la vie culturelle et communautaire au noyau villageois
- Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire
- Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières recyclables
- Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques

Orientation 10 : Planifier harmonieusement les différents modes de transport du territoire

Objectifs :

- Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire
- Favoriser la fluidité et la sécurité sur le réseau routier
- Mettre en place un réseau cyclable et piétonnier (en chaussée désignée ou en site propre) qui tisse des liens physiques entre le secteur du village et le secteur riverain
- Favoriser la mobilité active et collective

GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE

Orientation 11 : Assurer la sécurité du public à l'égard de contraintes naturelles et anthropiques

Objectifs :

- Protéger la population en bordure des zones inondables par embâcles
- Protéger la population contre les risques liés à la présence de zones potentiellement exposées aux glissements de terrain
- Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses
- Atténuer les nuisances sonores engendrées par l'utilisation du réseau routier
- Atténuer les nuisances engendrées par l'utilisation du réseau ferroviaire
- Contrôler l'occupation du sol aux abords du site d'extraction et en réduire les nuisances
- Interdire l'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire
- S'assurer que les nouvelles infrastructures de transport de l'énergie s'implantent de manière respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie de la population

PLAN PARTICULIER D'URBANISME POUR LE SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS : GRANDE ORIENTATION ET OBJECTIFS

Orientation : Assurer la mise en valeur du noyau villageois dans un contexte de revitalisation et de contribution à l'essor du Parc régional du canal Soulanges

Objectifs :

- Faire du noyau villageois une destination multifonctionnelle animée de choix pour les citoyens et les visiteurs
- Maintenir une offre résidentielle diversifiée et accessible
- Améliorer la qualité du paysage et du domaine public
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

PLAN PARTICULIER D'URBANISME POUR LE SECTEUR DES SURLARGEURS DU CANAL SOULANGES : GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Orientation 1 : Reconnaître le rôle primordial du pôle récréotouristique écologique en matière de bien-être collectif

Objectifs :

- Orienter le développement du pôle récréotouristique écologique pour la pratique d'activités récréotouristiques et récréatives respectueuses des milieux naturels présents
- Atténuer l'effet de fracture de la route 338 entre le pôle récréotouristique écologique et le pôle récréotouristique du canal de Soulanges

Orientation 2 : Faire du pôle récréotouristique du canal de Soulanges une composante incontournable du développement du Parc régional

Objectifs :

- Consolider la vocation récréotouristique du pôle
- Assurer le maintien des composantes paysagères et patrimoniales du pôle

Orientation 3 : Favoriser le redéveloppement du pôle Habitation de moyenne densité

Objectifs :

- Assurer le redéveloppement de l'ancien site du camping Koa
- Créer une synergie favorable entre le pôle et celui du pôle récréotouristique écologique

2. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Le projet de plan d'urbanisme révisé identifie, pour chaque partie du territoire municipal, une vocation dominante. Cette dernière reflète la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol. On distingue quinze (15) grandes affectations sur le territoire de Coteau-du-Lac qui se déclinent comme suit :

- 1) L'*affectation agricole* correspond à la portion du territoire de la municipalité incluse dans la zone agricole protégée. Cette désignation sur le territoire permet d'assurer et de protéger le caractère agricole et les activités qui s'y déroulent. Elle est réservée principalement à des activités agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q, c. P-41.1).
- 2) L'*affectation agricole déstructurée commerciale* vise à reconnaître le seul îlot déstructuré en zone agricole reconnu par le schéma d'aménagement de la MRC, soit celui où l'on retrouve le compagnie BEM - Feux d'artifices et les usages qui y sont exercés.
- 3) L'*affectation agricole récréative* vise à reconnaître les activités récréatives situées en zone agricole et qui fait l'objet d'une autorisation antérieure de la CPTAQ. Elle couvre le club de golf Rivière-Rouge, le site Pont-Château et la propriété adjacente au club de tir au pigeon d'argile de Les Cèdres.
- 4) L'*affectation commerciale* désigne les principaux secteurs commerciaux localisés à l'extérieur du noyau villageois offrant des commerces et services répondant aux besoins locaux et générant peu de nuisances. La fonction commerciale sera évidemment dominante.
- 5) L'*affectation commerciale de transit* correspond aux pôles commerciaux situés en bordure de l'autoroute 20.

- 6) L'*affectation conservation* vise à maintenir et à protéger des environnements naturels à haute valeur écologique en vertu de leurs qualités. Peu d'endroits sur le territoire de la municipalité bénéficient de cette reconnaissance. L'objectif est d'assurer la préservation de ces milieux naturels et autres territoires d'intérêt écologique reconnus.
- 7) L'*affectation industrielle* vise à reconnaître le nouveau secteur industriel à portée locale présent dans le secteur ouest de la municipalité entre la route 338 et l'autoroute 20. Les usages commerciaux lourds et générant des nuisances ainsi que les activités industrielles légères n'entrant pas en conflit avec les activités de logistique préconisées dans l'aire d'affectation industrielle – Plateforme logistique y seront privilégiées.
- 8) L'*affectation industrielle plateforme logistique* désigne le parc industriel Alta et à reconnaître sa vocation orientée vers le transport et la logistique. Le site fait d'ailleurs l'objet d'une nouvelle phase de développement (Phase 2) à la suite du décret gouvernemental permettant l'agrandissement du parc industriel sur une superficie de 165 hectares dans la zone agricole en 2017.
- 9) L'*affectation mixte - noyau villageois* correspond aux propriétés privées localisées de part et d'autre de la rue Principale et du chemin du Fleuve. Elle vise à consolider la mixité des usages le long de ces axes de pénétration du noyau villageois. Cette aire est considérée comme la concentration première des services à la population comme des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration.
- 10) L'*affectation publique et institutionnelle* est appliquée essentiellement aux fonctions institutionnelles (gouvernementales, municipales scolaires ou religieuses) présentes sur le territoire. Ainsi, les bâtiments et équipements municipaux, l'ensemble paroissial, le Lieu historique national de Coteau-du-Lac ainsi que les institutions scolaires, culturelles et communautaires seront grevés de cette affectation.
- 11) L'*affectation récréotouristique écologique* couvre la majorité de la portion du territoire d'application du PPU des surlargeurs du canal de Soulanges 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.
- 12) L'*affectation récréotouristique – Parc régional* correspond au pôle récréotouristique du Canal de Soulanges 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.
- 13) L'*affectation résidentielle* désigne les secteurs existants du périmètre urbain où prédomine la fonction résidentielle. L'affectation prévoit toujours une dominance de la fonction résidentielle, mais ne sera pas assujettie au seuil minimal de densité imposé par le schéma d'aménagement de la MRC et pourra prévoir l'insertion de nouvelles constructions sur les lots vacants qui respecteront l'environnement immédiat.
- 14) L'*affectation résidentielle optimale* désigne les secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire les espaces vacants et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels ainsi que la partie du site de l'ancien camping Koa vouée à un redéveloppement. La fonction résidentielle sera évidemment dominante, mais devra respecter les attentes régionales en matière de densité. Elle offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements.
- 15) L'*affectation utilités publiques* correspond essentiellement aux territoires voués aux utilités publiques touchant le réseau routier supérieur et au transport de l'énergie.

À noter que le projet de plan d'urbanisme est accompagné de plans illustrant la délimitation des affectations du sol. Ces plans peuvent être consultés au bureau municipal durant les heures régulières d'ouverture.

Mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé

La mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé repose principalement sur l'adoption d'un règlement de zonage, d'un règlement de lotissement, d'un règlement de construction, d'un règlement sur les permis et certificats, d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble conformes aux objectifs véhiculés par le plan d'urbanisme révisé ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC.

Leur entrée en vigueur sera soumise à un contrôle de la conformité locale ainsi qu'à un contrôle de leur conformité régionale. Les diverses étapes requises par la loi feront l'objet d'avis publics subséquents.

DONNÉ à Coteau-du-Lac, ce 13 mars 2025.



Chantal Paquette, OMA
Greffière