PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX

RÈGLEMENT NUMÉRO 177

RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME DANS LE BUT DE SE CONFORMER AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES.

ATTENDU QUE le *plan d'urbanisme* de la Municipalité du Village de Coteau-Landing est entré en vigueur le 4 mai 1992*;*

ATTENDU QUE le *plan d'urbanisme* de la Municipalité du Village de Coteau-Station est entré en vigueur le 3 juillet 1990;

ATTENDU QUE le *Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges* est entré en vigueur le 25 octobre 2004;

ATTENDU QUE la Municipalité des Coteaux doit, conformément aux dispositions des articles 59 et 110.3.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* revoir, dans un délai de 2 ans suite à l'entrée en vigueur du SAR, le contenu de son plan d'urbanisme en vue d'assurer sa conformité au SAR et qu'elle peut profiter de l'occasion pour l'ajuster afin de tenir compte des nouveaux enjeux d'aménagement sur son territoire;

ATTENDU QUE la Municipalité des Coteaux a demandé une extension du délai prescrit par la Loi;

ATTENDU QUE pour ce faire, le projet du plan d'urbanisme a été adopté à la séance du 19 novembre 2012;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 14 janvier 2013;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 14 janvier 2013, par la conseillère Madame Denise Godin-Dostie;

ATTENDU l'adoption, le 21 janvier 2013, du règlement numéro 171 concernant le plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce règlement, avant son adoption, devait faire l'objet de certaines modifications mineures ne modifiant cependant pas l'essence de ce règlement, modifications ayant plutôt trait à des changements de la terminologie et à des précisions de certains éléments du règlement;

ATTENDU QUE le règlement 171 n'aurait donc pas dû être adopté lors de la séance du 21 janvier 2013;

ATTENDU QUE le règlement soumis au conseil ce jour est conforme au premier projet de règlement sauf quelques terminologies différentes et précisions apportées et vu l'article 246.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR : Sylvie Joly,
APPUYÉ PAR : Claude Lepage,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ,

D'adopter le règlement numéro 177 suivant et :

QU'IL SOIT, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

1. INTRODUCTION

1.1 Présentation

Nous vous présentons le premier plan d'urbanisme de la municipalité des Coteaux. Ce plan résulte d'une démarche entreprise par la municipalité pour se doter d'une politique devant guider ses interventions dans l'aménagement de son territoire.

Le plan d'urbanisme des Coteaux rencontre les exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et est conforme aux orientations d'aménagement régional contenues dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Ce plan représente un guide au niveau de l'aménagement et de la gestion du territoire. Il oriente les actions qui seront entreprises tant par le secteur privé que public dans le développement et l'utilisation du territoire.

1.2 Le contexte

Depuis la fusion de Coteau-Station et de Coteau-Landing le 18 mai 1994, le contexte de la nouvelle municipalité des Coteaux a considérablement changé.

Le cadre légal a évolué, de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires sont entrées en vigueur modifiant le cadre d'intervention de la municipalité. La MRC de Vaudreuil-Soulanges a révisé son schéma d'aménagement et de développement apportant de nouvelles orientations dans l'aménagement et la gestion du territoire.

Le développement résidentiel a connu, au cours des dernières années, un accroissement important; les préoccupations et les besoins des résidents ont évolué.

Dans un tel contexte, il devient nécessaire et obligatoire de se doter d'un plan d'urbanisme commun pour l'ensemble du territoire et de réviser ses règlements d'urbanisme pour bien répondre aux aspirations des citoyens des Coteaux, pour assurer un développement viable de son territoire et pour se conformer aux orientations et dispositions normatives contenues au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

1.3 Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme (PU) ?

Le plan d'urbanisme est le document de planification ou le cadre de référence qui établit les lignes directrices de l'agencement des fonctions ainsi que les actions qui seront entreprises au niveau de l'aménagement du territoire de la municipalité.

Il présente une vision d'ensemble et les grandes orientations d'aménagement du conseil municipal; il détermine :

- Les grandes affectations du sol;
- La répartition spatiale des diverses fonctions urbaines ou rurales :
  - les densités d'occupation du sol;
  - les projets à venir;
  - il représente un outil de promotion et d'information auprès des investisseurs et des résidents.

Le plan d'urbanisme est une des trois composantes obligatoires dans l'aménagement du territoire du Québec, tel que prévu à la LAU.

La figure no 1 permet de positionner et de définir le plan d'urbanisme parmi les autres outils urbanistiques, le tout selon une hiérarchie et une conformité à respecter.

- Le schéma d'aménagement et de développement:

  Au niveau régional, la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges, dont fait partie la municipalité des Coteaux, a adopté un nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé pour le territoire de la MRC. Ce schéma est entré en vigueur le 25 octobre 2004, date correspondant à la signification d'un avis de conformité aux orientations gouvernementales émises par le Ministère des Affaires Municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire (MAMROT). Le schéma est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC).

  Le schéma d'aménagement traite donc des enjeux qui touchent plus d'une municipalité. Il doit être conforme aux orientations gouvernementales énoncées par le MAMROT.

- Le plan d'urbanisme:

  Au niveau local, la Municipalité des Coteaux doit se doter d'un plan d'urbanisme qui établit les lignes directrices de l'organisation physique de son territoire, les grandes orientations d'aménagement, les affectations du sol et les densités. Le plan et les règlements d'urbanisme doivent être conformes au schéma d'aménagement révisé de la MRC.

- La réglementation d'urbanisme:

  Il s'agit de l'ensemble des règlements applicables sur le territoire de la municipalité. Quatre règlements sont obligatoires: zonage, construction, lotissement et permis et certificats. De plus, les règlements facultatifs suivants sont prévus soit: plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), programme particulier d'urbanisme (PPU). De façon générale, chaque règlement doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la municipalité et au schéma d'aménagement de la MRC.

Figure 1. Les outils urbanistiques

Le Gouvernement du Québec
(Lois, politiques et orientations gouvernementales)

PRINCIPAUX INSTRUMENTS D'URBANISMES

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

Municipalités régionales de comté
(dont la MRC de Vaudreuil-Soulanges)

① LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

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

Municipalités locales
(dont la Municipalité des Coteaux)

② LE PLAN D'URBANISME

Il s'agit du document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique d'une municipalité. Le contenu du plan d'urbanisme (grandes orientations d'aménagement, affectations du sol et densité, etc.) doit être conforme au contenu du schéma d'aménagement de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) dont la municipalité fait partie.

③ LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

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

Population (dont celle des Coteaux)

Lotissement, construction, usages et aménagement des terrains, en conformité aux règlements d'urbanisme.

1.4 L'utilité du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme doit être utilisé par l'organisation municipale principalement pour :

- Connaître et faire valoir la vision qu'a la Municipalité sur son développement auprès des résidents, des investisseurs, des divers agents de développement et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;

- Assurer une cohérence dans les décisions prises lors d'interventions ponctuelles ou sectorielles (ex.: implantation d'un usage non prévu, d'un projet particulier, politique d'habitation, etc.);

- Programmer sur le plan budgétaire et temporel les interventions proposées en matière d'équipements et d'infrastructures (budget annuel et PTI), tout en considérant les besoins et la situation financière de la Municipalité (ex.: parcs et espaces verts, équipements de loisirs et culturels, infrastructures routières, réseaux cyclables, stationnements, approvisionnement en eau, etc.);

- Justifier certaines dispositions normatives ou qualitatives insérées au sein des règlements d'urbanisme (ex.: zonage, lotissement, implantation et intégration architecturale, projets particuliers).

Avec un tel outil de prise de décision, le Conseil peut prendre de multiples décisions sectorielles (ex.: habitation, environnement, loisirs) tout en conservant une direction commune.

1.5 Le contenu du plan d'urbanisme

Le présent plan d'urbanisme, qui est le premier depuis la fusion des municipalités de Coteau- Station et de Coteau-Landing, décrit dans un premier temps les caractéristiques et les composantes du territoire qui influenceront son contenu. Dans un deuxième temps, seront présentés l'essence même du plan d'urbanisme soit les grandes orientations d'aménagement, les objectifs poursuivis et les moyens de mise en oeuvre pour les atteindre. Les grandes vocations du territoire y sont présentées et les affectations plus détaillées de chacune des parties y sont définies.

En dernier lieu, sont identifiés les secteurs soumis à des normes particulières afin de conserver et de mettre en valeur leur qualité architecturale par l'application de règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou devant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Le plan d'urbanisme répond aux exigences contenues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges; il comprend :

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;

- Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;

- Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

2. PORTRAIT DE LA MUNICIPALITÉ

2.1 Quelques repères historiques

C'est le 18 mai 1994 que le nom des Coteaux a été utilisé officiellement pour la première fois suite au regroupement des municipalités des villages de Coteau-Landing et de Coteau-Station sous l'appellation: Municipalité des Coteaux.

Sur les bords du lac Saint-François, adjacent au territoire de Coteau-du-Lac et à quelques kilomètres à l'ouest de Salaberry-de-Valleyfield, sur la rive nord du lac, on retrouve le secteur de Coteau-Landing.

Ce territoire faisait partie de la seigneurie de la Nouvelle-Longueuil et portait la dénomination d'Anse-aux-Batteaux (à cause de sa baie) en la Côte de Longueuil. Dès la fin du XVIIe siècle, un poste de relais pour les voyageurs et ceux qui pratiquent la traite des fourrures y a été érigé. Ce n'est qu'à partir de 1771 que l'endroit fut véritablement colonisé. Le nom descriptif des lieux, évoqué en 1853, souligne le rôle d'endroit de rassemblement des canots et bateaux.

Autour de 1815, le nom de Coteau-Landing s'impose (*Landing* ayant pour sens débarcadère), propagé par les militaires installés à Coteau-du-Lac ainsi que par les commerçants anglais et soulignant la vocation de l'endroit. Cette appellation sera retenue lors de l'établissement de la municipalité en 1853. À la création du comté de Soulanges, en 1855, le village fut désigné comme chef-lieu de ce nouveau découpage administratif. Étant donné la situation de la localité à l'extrémité ouest du vieux canal de Soulanges, les Coteau-Landais se sont livrés à diverses activités dues à la proximité du canal et d'une écluse ce qui a entraîné l'apparition d'un centre-relais avec quai et débarcadère, très largement fréquenté en saison estivale. D'ailleurs, à l'époque, un navire effectuait la navette entre Salaberry-de-Valleyfield et Coteau-Landing.

En 1859, le quai ne répond plus à l'achalandage portuaire de l'Anse-aux-Batteaux. Après plusieurs années, le gouvernement aménage un grand quai de bois sur la berge du lac Saint-François au centre du village. Ce quai a été refait en béton par le gouvernement fédéral en 1985.

En 1880, la *Canada Atlantic Railway Company* embauche un ingénieur ferroviaire pour établir le tronçon ferroviaire Coteau-Ottawa et pour construire un élévateur à grain au quai de Coteau-Landing afin de recevoir et transborder une partie de la production céréalière de l'Ouest canadien. La compagnie construit l'élévateur à grain près du quai vers 1898.

La construction du canal de Soulanges est entreprise en juin 1892 et son inauguration a eu lieu le 9 octobre 1899. Un phare est construit à son embouchure pour baliser le chenal du lac Saint-François et l'entrée du canal. La navigation y est définitivement interrompue le 26 juin 1959, jour de l'inauguration de la nouvelle voie maritime du Saint-Laurent.

Coteau-Station

En 1887, lors de la création du village, l'appellation de ce secteur était *Municipality of Coteau Station*, alors que la transposition française des lettres patentes utilise l'appellation Municipalité de la Station du Coteau. Or, malgré l'officialisation de l'appellation La Station-du-Coteau il y a plusieurs années, la dénomination courante Coteau-Station a été officiellement restituée en 1984.

Ce secteur, au nord de Coteau-Landing, voisin de Saint-Polycarpe, doit son existence à la compagnie de chemin de fer du Grand Tronc (*Grand Trunk Railway Company* fondée en 1852). En effet, les travaux de construction de l'important projet de la voie ferrée Montréal-Toronto, qui comprend le tronçon Montréal-Brockville traversant la municipalité est terminé en 1855.
Il a donné à la gare le nom de Coteau Junction ou Jonction lors de l'inauguration de la ligne de chemin de fer Montréal-Toronto (1905).

La *Canada Atlantic Railway Company* exproprie, en 1879, une lisière de terrain pour construire le tronçon Coteau-Ottawa qui traverse la municipalité. Il est inauguré le 30 octobre 1882. La compagnie construit une gare nommée Coteau-Station, puis une tour d'eau, une cour de triage, un rail mobile à 360 degrés, un atelier de réparation, un entrepôt et une glacière. Le tronçon est intégré au *Grand Trunck Railway Company* en 1904, puis au réseau transcontinental constitué par la *Grand Trunck Pacific Railway Company*. L'entreprise cesse ses opérations en 1919. Le gouvernement fédéral administre alors le réseau du chemin de fer et l'intègre aux Chemins de fer nationaux du Canada (CN) en 1923, et renomme la gare du nom de Coteau.

Coteau Junction ou Jonction fut, pendant longtemps, un centre important pour la réparation de l'équipement ferroviaire. La localité est seulement appelée Coteau à partir de 1919 alors que le Grand Tronc devient le Canadien National. Comme on y venait prendre le train, le constituant Junction ou Jonction a été modifié en Station.

L'élément Coteau souligne que les terres avoisinantes des bords du fleuve ont d'abord été occupées; ce périmètre était désigné sous l'appellation de côte ou coteau. (extrait de l'étude préparatoire)

Les Coteaux

Le regroupement des municipalités, le 18 mai 1994, sous l'appellation des Coteaux a amené les citoyens à adopter le gentilé Coteaulois.

2.2 Caractéristiques physiques

2.2.1 Localisation

La Municipalité des Coteaux fait partie de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges et de la région administrative de la Montérégie.

Située à environ 40 kilomètres au sud-ouest de Montréal, elle est reliée directement à cette dernière par l'autoroute 20, reconnue comme le corridor de commerce entre l'Ontario et le Québec. La municipalité est délimitée:

a) Au nord-est et à l'est, par le territoire de Coteau-du Lac;
b) Au sud-est par la rive nord du lac Saint-François;
c) Au sud et au sud-ouest par le territoire de Saint-Zotique;
d) À l'ouest et au nord-ouest par le territoire de Saint-Polycarpe.

Traversée par l'autoroute 20, se trouve de part et d'autre les deux noyaux villageois des ex-municipalités de Coteau-Station et de Coteau-Landing.

2.2.2 Topographie

D'une topographie assez plane, le territoire municipal des Coteaux ne présente aucune dénivellation notable, à l'exception des abords de la rivière Delisle, lesquels ont une dénivellation variant entre 2 et 5 mètres.

2.2.3 Hydrographie et zone inondable

Le territoire municipal est borné, au sud-est, par le lac Saint-François.

Le canal de Soulanges, abandonné au profit de la nouvelle voie maritime du Saint-Laurent en 1959, se retrouve en partie sur le territoire des Coteaux. Son embouchure se retrouve à l'extrémité sud-est du territoire municipal.

Le territoire municipal est subdivisé en trois bassins versants :

a) Celui de la rivière Delisle: il draine la majorité du territoire municipal localisé de part et d'autre de cette rivière et au nord de l'autoroute 20;
b) Celui du lac Saint-François: il draine la partie du territoire municipal localisée au sud de l'autoroute 20;
c) Celui du ruisseau nord qui à son tour se déverse dans la rivière rouge: il draine les terres localisées à l'extrémité nord-ouest du territoire municipal, exclusivement en zone agricole.

Ces bassins versants se prolongent tous hors du territoire municipal et chacun draine un territoire d'une superficie égale ou supérieure à 20 kilomètres carrés. Chacun comprend outre sa branche principale, plusieurs plus petits ruisseaux aux cours naturels ou canalisés et des fossés. Toutes leurs eaux s'écoulent vers le lac Saint-François ou le fleuve Saint-Laurent.

La rivière Delisle traverse la zone agricole et également le noyau villageois du secteur nord. Son parcours est très sinueux, tout comme le ruisseau Léger, elle est touchée par des inondations récurrentes.

Le secteur de la rivière Delisle et du ruisseau Léger touché par des inondations récurrentes se trouve essentiellement dans la partie nord de la municipalité dans la zone agricole et sous les lignes hydro-électriques de 120 KW qui longent le côté nord de l'autoroute 20. Depuis 1998, 50 à 75% de ce territoire connaît une période d'inondations (environ aux 3 ans).

2.2.4 Type de sol, qualité de drainage et potentiel agricole

Type de sol et qualité de drainage

Selon la carte des sols des comtés de Soulanges-Vaudreuil [1], la majorité des sols du territoire municipal sont de la Série Soulanges. Seuls les sols en bordure de la rivière Delisle sont de la Série Saint-Rosalie.

Les sols de la Série Soulanges se retrouvent sur un terrain plat et à peine un peu plus élevé que le niveau du lac Saint-François.

Son altitude est d'environ 160 pieds au-dessus du niveau de la mer. Ces sols se sont formés à même des sables fins ou très fins mélangés avec 35 à 55 % de limon et environ 10% d'argile. Ces matériaux reposent sur de l'argile Champlain à une profondeur moyenne d'environ 3 pieds de la surface. Due à une topographie plane, à une nappe d'eau élevée et à un sous-sol imperméable, le sol est imparfaitement à mal égoutté.

Les sols Soulanges sont acides: en générale, plus ils sont sableux, plus ils sont acides.

Le manque de pentes suffisantes pour emporter l'excès d'eau au lac ou à la rivière constitue le principal obstacle à l'utilisation intégrale des sols Soulanges qui posséderaient les propriétés physique les plus recherchées s'ils étaient pourvus d'un système d'égouttement efficace. Comme le débit des eaux d'égouttement est très lent, il faut des rigoles et des fossés nombreux, larges et profonds pour assurer un égouttement satisfaisant.

On voit rarement de l'eau à la surface des sols Soulanges comme c'est souvent le cas pour les sols argileux, mais cela ne signifie pas qu'on n'ait pas besoin de bons fossés. L'eau de pluie pénètre rapidement dans le sous-sol. Toutefois, si cette eau n'a aucune chance d'atteindre la rigole ou le fossé voisin, elle saturera le sol d'eau et empêchera l'aération nécessaire. Puisque l'égouttement du sous-sol est le facteur le plus important pour ces sols, il faut des fossés profonds et de bonnes décharges. Une fois égouttés, les sols Soulanges s'adaptent à une grande variété de cultures, mais les rendements actuels ne sont que passables et souvent très faibles [2].

Les sols de la Série Saint-Rosalie proviennent de dépôts argileux. Par conséquent, l'infiltration de l'eau à travers ce type de sol se fait lentement tandis que l'excès d'eau s'écoule très lentement lorsque la topographie du terrain est unie. Bien que localisés en pente en bordure de la rivière Delisle, ces sols ont un mauvais écoulement sur le territoire des Coteaux.

Potentiel agricole

Le Classement des sols selon leurs possibilités d'utilisation agricole[3] divise les sols en 7 classes d'après les renseignements contenus dans les relevés pédologiques. Les sols des classes 1, 2, 3 et 4 sont considérés comme aptes à la production continue des récoltes de grandes cultures. Ceux des classes 5 et 6 ne conviennent qu'aux plantes fourragères vivaces et ceux de la classe 7 ne conviennent à aucune de ces productions.

---

[1] Service des Fermes Expérimentales à Ottawa, Carte des sols comtés de Soulanges-Vaudreuil, Québec 1948, carte réalisée d'après une carte de base fournie par le ministère de la Défense Nationale.

[2] P. Lajoie et P. Stobbe, Ministère de l'agriculture, Étude des sols des comtés de Soulanges et de Vaudreuil dans la Province de Québec, 1951, pages 45 et 46.

[3] Service de la Recherche et de l'Enseignement du Québec avec l'aide du l'ARDA, ministère de l'Expansion Économique Régional du Canada, carte du Classement des sols selon leurs possibilités d'utilisation agricole, 1969.

Le potentiel agricole de la majorité des sols du territoire municipal est de classe 3, sauf en bordure de la rivière Delisle où le potentiel agricole est de classe 7.

Les sols de la classe 3 ont des limitations plus graves que ceux de la classe 2. Elles touchent une ou plusieurs des pratiques suivantes: temps et facilité d'exécution des travaux de préparation du sol, ensemencement et moisson, choix des cultures et méthodes de conservation. Bien exploités, ces sols ont une productivité passable ou modérément élevée pour un assez grand choix de culture [4].

En bordure immédiate de la rivière Delisle, les sols instables de classe 7 sont inutilisables soit pour la culture soit pour les plantes fourragères vivaces [5]. En effet, bien que le type de sol de la Série Sainte-Rosalie soit habituellement fertile et donne de bons rendements lorsque les conditions de drainage sont améliorées, la topographie accentuée et l'instabilité des sols en bordure de la rivière Delisle en font un sol inapproprié pour la culture.

2.2.5 Aires sujettes à des mouvements de terrains

La rivière Delisle est sinueuse et ses abords sont très instables, principalement en raison du type de sol argileux que l'on y retrouve. La nature même du dépôt meuble de ce sol crée un milieu favorable aux mouvements de terrain dans les secteurs de forte pente, de mauvais drainage et de végétation parsemée.

En l'absence de cartes des risques de mouvements de terrains produites par le Ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec, la MRC a identifié des zones sensibles, suite à une analyse de photos aériennes et à des relevés sur le terrain, (...) ces zones se présentent en bandes linéaires correspondant à des berges argileuses relativement escarpées de cours d'eau (...) elles se retrouvent en bordure de la rivière Delisle [6].

Les sols instables correspondent aux aires sujettes à des mouvements de terrain issus du plan 28 du SAR, lesquelles sont reportées sur le plan 1 – Composantes structurantes et identitaires.

2.2.6 Couvert forestier

Les boisés occupent 163 hectares soit 14% du territoire de la municipalité; 71 hectares se retrouvent dans la zone agricole et 92 hectares dans le périmètre d'urbanisation. La partie la plus importante de ces boisés soit 120 hectares se retrouvent au nord de l'autoroute 20. Ces boisés peu matures sont composés majoritairement de feuillus et ont l'avantage d'être peu morcelés.

2.3 Population

En 2011, la population des Coteaux était de 4 320 habitants, soit la 11e municipalité la plus populeuse des 23 municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

De 2001 à 2011 la population des Coteaux a connu une augmentation très importante de l'ordre de 43%. Entre 2006 et 2011, des Coteaux se retrouve au 4e rang de ces municipalités ayant connues la plus grande croissance démographique (derrière Pincourt, Vaudreuil-Dorion et Saint-Zotique).

Relativement densément peuplée comparativement aux autres municipalités de la MRC, elle affiche une densité de 365 habitants au kilomètre carré, ce qui est 2.3 fois plus que la densité moyenne de population de la MRC (158 habitants au kilomètre carré). En 2011, la municipalité des Coteaux se situe au 8e rang des municipalités les plus densément peuplées de la MRC.

---

[4] Service de la Recherche et de l'Enseignement du Québec avec l'aide du l'ARDA, ministère de l'Expansion Économique Régional du Canada, carte du Classement des sols selon leurs possibilités d'utilisation agricole, 1969.

[5] Service de la Recherche et de l'Enseignement du Québec avec l'aide du l'ARDA, ministère de l'Expansion Économique Régional du Canada, carte du Classement des sols selon leurs possibilités d'utilisation agricole, 1969.

[6] MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, octobre 2004, pages 169 et 170.

Année	Population	Variation
1991	2 613	
1996	2 843	+ 9 % (1991-1996)
2001	3 010	+ 6 % (1996-2001)
2006	3 764	+ 25 % (2001-2006)
2011	4 320	+ 15 % (2006-2025)
Ainsi, entre 2001 et 2011 : augmentation de 43 %		

D'après les données statistiques de 2006 de Statistique Canada, la population des Coteaux est jeune comparativement aux autres municipalités de la MRC et de l'ensemble du Québec. Le tiers de la population de la municipalité des Coteaux se situait dans les cohortes 0-14 ans et 15-24 ans, comparativement à 32% pour la MRC et 29% pour le Québec.

2.3.1 Projection de la population

La croissance démographique qu'a connu les Coteaux au cours des dernières années a dépassé largement les prévisions dont celles effectuées par la MRC où l'on prévoyait une population de 4 116 personnes en 2016, comparativement à 4 320 personnes atteinte en 2011.

Pour sa part, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), prévoit une population de:

Année	Population	Variation
2014	4 795	+ 11 % (2011-2014)
2019	5 290	+ 10 % (2014-2019)
2025	5 705	+ 8 % (2019-2024)

Cette prévision de l'Institut de la statistique du Québec représente sur une base moyenne de 2.5 personnes par ménage, la construction d'environ 388 logements, entre 2011 et 2019, soit une moyenne d'environ 48 nouveaux logements par année et de 2019 à 2025, environ 166 logements pour environ 42 nouveaux logements annuellement.

Cependant si l'on se base sur le nombre moyen de nouveaux logements construits durant la période de 2002 à 2010, soit 77 nouveaux logements par année; années les plus représentatives des besoins; la Municipalité des Coteaux s'attend plutôt à la construction de quelques 850 nouveaux logements d'ici 2021 soit environ 2 120 habitants de plus pour une population totale de l'ordre de 6 450 personnes.

2.4 Occupation du sol et espaces disponibles

L'ensemble du territoire municipal occupe 1 183 hectares.

Le territoire municipal des Coteaux est réparti entre la zone agricole permanente, décrétée par le gouvernement du Québec en vertu de la loi sur la protection des terres et des activités agricole, et la zone blanche qui comprend tout le territoire exclu de la zone agricole. La zone blanche correspond au périmètre d'urbanisation.

2.4.1 Zone agricole

La zone agricole de la municipalité couvre 766 hectares, ce qui représente 65% de la superficie totale de la municipalité.

La Municipalité des Coteaux est la 11e sur 23 de la MRC qui a la plus grande zone agricole permanente.

Aux Coteaux, la zone agricole permanente se retrouve exclusivement au nord de l'autoroute 20.

Les limites de la zone agricole, de la zone blanche et du périmètre d'urbanisation ainsi que l'utilisation du sol de l'ensemble du territoire municipal sont illustrés sur le plan 3 – Affectations du sol.

2.4.2 Périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation est une entité spatiale qui vient délimiter le milieu urbain, c'est-à-dire le milieu où l'on veut retrouver une concentration et une diversité d'utilisations à caractère proprement urbain (ex. résidentielle, commerciale, industrielle, équipements publics et communautaires) et où l'on veut privilégier l'installation des réseaux d'aqueduc et d'égouts.
Le périmètre d'urbanisation de chacune des municipalités est délimité par les MRC dans leur schéma d'aménagement. Le plan d'urbanisme et les autres règlements d'urbanisme de la municipalité doivent en tenir compte.

Le périmètre d'urbanisation couvre 417 hectares, ce qui représente 35% de la superficie totale de la municipalité.

Le périmètre d'urbanisation est divisé en deux (2) secteurs (nord et sud), par l'autoroute 20 (voir le plan 3 – Affectations du sol).

Le périmètre d'urbanisation localisé au nord de l'autoroute 20, qui correspond au périmètre d'urbanisation de l'ex-municipalité de Coteau-Station, occupe 58% de l'ensemble du périmètre d'urbanisation tandis que celui localisé au sud de l'autoroute 20, qui correspond au périmètre d'urbanisation de l'ex-municipalité de Coteau-Landing, occupe 42% de l'ensemble du périmètre d'urbanisation de la municipalité.

Le périmètre d'urbanisation est construit dans une proportion de 63%.

La superficie de terrains vacants dans les 2 périmètres d'urbanisation représente 154 hectares dont seulement 73 hectares sont propices à la construction; les 81 hectares restant ne peuvent être construits soit parce qu'ils se situent dans les aires de conservations des milieux humides (+ ou - 71 hectares) soit qu'ils sont des terrains enclavés ou affectés par des contraintes naturelles telles les aires sujettes à des mouvements de terrains, correspondant à 37% du périmètre d'urbanisation.

C'est dans le secteur nord que la superficie de terrains vacants est la plus importante, soit 113 hectares. Dans le secteur sud, il n'y en a que 41 hectares.

Dans les deux (2) périmètres d'urbanisation, c'est l'usage habitation qui occupe la plus grande proportion du territoire construit, soit 31% du périmètre d'urbanisation. Viennent ensuite les équipements d'utilités publiques (voies ferrées et lignes hydro-électriques) (7%), principalement regroupés dans le secteur nord, et l'usage commercial (4%).

2.4.3 Espaces disponibles

Le plan 1 – Composantes structurantes et identitaires permet de localiser les terrains vacants qui se retrouvent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité des Coteaux. Ces plans distinguent également les terrains qui sont non constructibles et ceux qui sont constructibles ainsi que la vocation de ces derniers.

La très grande majorité des 73 hectares des terrains vacants constructibles est destinée à des fins d'habitation. L'on peut y accueillir environ 900 logements répartis également au nord et au sud de l'autoroute 20. Ces logements sont répartis par densité de la façon suivante :

	Nombre de logements		
Typologie	Secteur Nord	Secteur Sud	Total
Habitations unifamiliales	154	324	478
Habitations bi-trifamiliales	5	0	5

Habitations multifamiliales	296	120	416

Au niveau industriel et commercial, les terrains vacants constructibles peuvent accueillir environ 60 établissements commerciaux dont 20 au nord de l'autoroute et 40 au sud; et trois (3) établissements industriels uniquement au nord de l'autoroute.

Adéquation de l'offre et de la demande

À des fins d'habitation - en se basant sur le nombre moyen de nouveaux logements construits par année, en l'occurrence 77 logements de 2002 à 2010 dont 58 en unifamiliales, 7 en bi et tri-familiales et les autres en multifamiliales et comparativement aux espaces prévus à ces fins, il ressort :

a) Un manque de 171 logements unifamiliaux. Ce manque devrait se faire sentir avant 2018, soit avant la 8e année;
b) Un manque de 70 logements bi-trifamiliaux. Ce manque se fait sentir dès l'année 2012;
c) Un surplus de 290 logements multifamiliaux.

Au niveau multifamiliale, l'offre devrait répondre à la demande des douze prochaines années.

Les constats suivants peuvent également être faits :

- À des fins commerciales - si l'on se base sur le nombre moyen de nouveaux bâtiments commerciaux construits au cours des dernières années, l'offre devrait répondre à la demande.

- À des fins industrielles - considérant la vocation résidentielle que s'est donnée la Municipalité des Coteaux, peu de nouveaux espaces sont réservés à ces fins, seule une partie du territoire au nord de l'autoroute, longeant cette dernière permet des activités industrielle / commerciale. Toute l'affectation industrielle située dans des zones de contraintes sera revue.

- À des fins d'utilités publiques - il n'y a aucun espace de disponible dans le périmètre urbain notamment au niveau d'équipements publics municipaux.

- Parcs, espaces verts et réseau cyclable - la municipalité possède 14 parcs et espaces verts, dont 5 dans le secteur nord et 9 dans le secteur sud. Les quartiers résidentiels récents sont dotés d'un parc de voisinage (ex.: parc Wathier) ou de quartier (ex.: parcs Audrey et Réjean-Boisvenu) comprenant minimalement des équipements de jeux pour les enfants d'âges préscolaires et/ou scolaires et, dans certains cas, des plateaux sportifs (terrains de tennis et terrains de soccer). Un nouveau parc sera aménagé pour desservir le quartier résidentiel en développement localisé dans le secteur nord et contigu à la rue de la Gazonnière.

- Réseau cyclable - le territoire municipal est traversé par la piste cyclable régionale qui longe le canal de Soulanges, la voie ferrée du Canadien National et emprunte l'emprise de la ligne électrique de 230 KW. Certains tronçons devront faire l'objet d'ententes avec les propriétaires.

2.4.4 Le canal de Soulanges

L'entrée du canal Soulanges au lac St-François se situe en partie sur le territoire de la municipalité des Coteaux.

Abandonné comme voie navigable depuis 1959, le canal de Soulanges a fait l'objet de plusieurs études et recommandations visant à le réhabiliter et à en faire un parc régional.

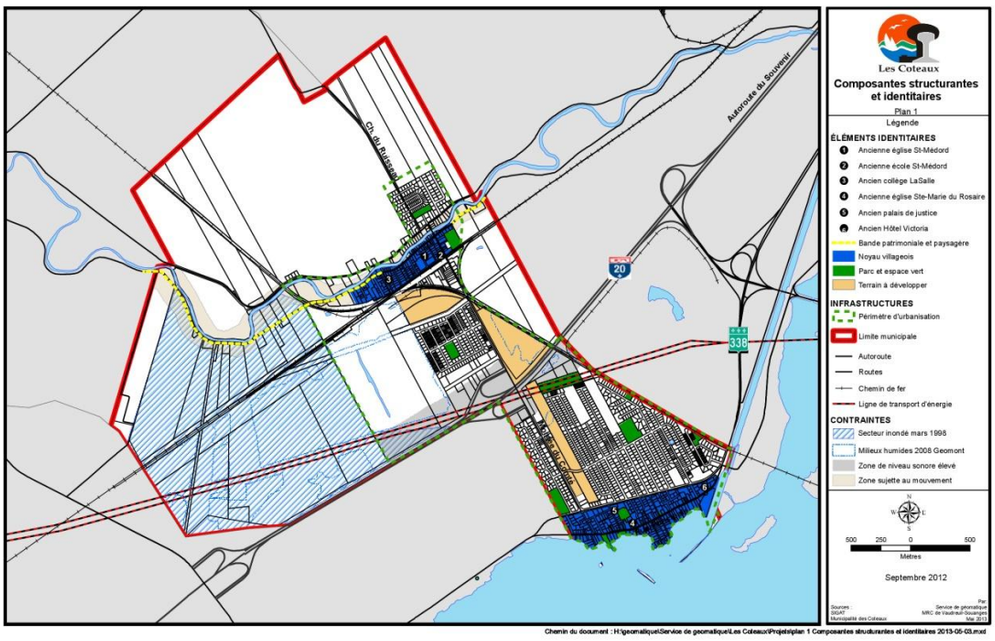
Le schéma d'aménagement révisé de la MRC formule une série d'orientations et de stratégies qui serviront à encadrer d'une part le développement du Parc régional du canal de Soulanges et d'autre part les abords de celui-ci.

Le parc régional comprend deux entités distinctes soit :

- Le canal dont l'emprise du canal incluant les digues et ouvrages nécessaires au fonctionnement du canal;
- Les abords proprement dit du canal, constitués des terrains longeants le canal et pouvant se prêter à un développement récréo-touristique en rive, ce qui correspond à la portion de terrain élargie du canal occupée par le camping.

De plus, les abords du parc régional du canal de Soulanges s'étend au noyau villageois de Coteau-Landing, ce dernier doit être mis en valeur et développé en complémentarité avec le parc régional du canal Soulanges.

Plan 1 – Composantes structurantes et identitaires



3. LES PARTIES D'AMÉNAGEMENT

Le plan d'urbanisme énonce un ensemble d'orientations touchant une variété d'enjeux. Il décline ces orientations en objectifs, en actions et en moyens de mise en oeuvre: toutes ces orientations ont pour toile de fond de favoriser dans le périmètre urbain un aménagement axé sur les résidents et la qualité de leur milieu de vie, toutes les autres fonctions urbaines seront en support à l'atteinte de ce parti d'aménagement.

Pour le territoire agricole, le parti d'aménagement retenu est d'assurer la pérennité des secteurs agricoles dynamiques et viables.

3.1 Les grandes orientations

La qualité des milieux de vie constitue le leitmotiv du plan d'urbanisme; les orientations et les choix pris par la Municipalité des Coteaux pour la prochaine décennie sont orientés par cette volonté d'offrir aux résidents actuels et futurs un cadre de vie des plus agréables.

Les orientations sont présentées à la section suivante accompagnées des éléments obligatoires contenus au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, d'un tableau présentant les orientations et les objectifs poursuivis par la Municipalité des Coteaux, les moyens qu'elle entend mettre en oeuvre pour les atteindre, les délais dans lesquels elle entend les réaliser (court terme, moyen terme, long terme) et les intervenants concernés.

Les grandes orientations d'aménagement sont :

1	Un développement harmonieux du périmètre urbain
2	L'habitation au coeur des préoccupations municipales
3	La protection et la mise en valeur du patrimoine et du canal Soulanges
4	Le commerce au service des citoyens
5	L'industrie et les services publics adaptés aux besoins
6	L'aménagement des grands axes routiers fonctionnels et sécuritaires
7	L'intégration visuelle des réseaux majeurs dans le décor urbain
8	La protection des milieux agricoles dynamiques et viables
9	La protection des milieux naturels fragiles
10	La mise en valeur des parcs, espaces verts et bleus

3.1.1 Orientation 1 : Un développement harmonieux du périmètre urbain

Le développement résidentiel prévu pour les prochaines années fait en sorte que la Municipalité des Coteaux ne pourra plus offrir dans son périmètre urbain, dès 2018, des espaces pour la construction résidentielle unifamiliale; de plus, il est fort probable que dès la fin de 2012, il n'y ait plus d'espace pour accueillir de nouveaux logements de types bi et trifamilials.

Pour cette raison, la Municipalité entreprendra après l'entrée en vigueur de son plan d'urbanisme, les démarches auprès de la MRC et de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) afin d'obtenir une exclusion de la zone agricole et ainsi agrandir son périmètre d'urbanisation d'environ 25 hectares de manière à pouvoir accueillir plus de 300 nouvelles résidences, le tout tel que présenté au plan suivant:

Dans le cadre du présent plan d'urbanisme, la Municipalité retient la limite actuelle du périmètre d'urbanisation. Toutefois, le plan suivant présenté à titre indicatif montre les terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et les aires potentielles d'expansion du périmètre d'urbanisation. Lors des démarches qui seront prises ultérieurement pour une demande d'exclusion de la zone agricole, il y aura lieu de prévoir aussi des terrains pour des équipements publics municipaux.

Les orientations et les éléments obligatoires contenus au schéma révisé de la MRC

Le schéma d'aménagement révisé met l'emphase sur une meilleure gestion de l'urbanisation de façon à :

- Rentabiliser davantage les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation;

- Éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur de ces périmètres d'urbanisation.

Il oblige les municipalités à préparer des plans d'urbanisme qui identifieront les espaces encore disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, leur affectation ainsi que les densités d'occupation, l'emplacement des équipements publics et les principales voies de circulation.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
1.1	Consolider l'utilisation du territoire et optimiser l'utilisation que seront faite des espaces encore disponibles au développement urbain.	1.1.1	Identifier les secteurs du périmètre urbain propices au développement et leur affectation.	Court terme	Municipalité

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
		1.1.2	Éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation afin de protéger l'environnement naturel et le milieu agricole et réduire au minimum les coûts de services (l'entretien des voies de circulation, la desserte en eau potable, le traitement des eaux usées, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la gestion des parcs et terrains de jeux, etc.).	Court terme	Municipalité
		1.1.3	Favoriser à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la desserte des nouvelles constructions par l'aqueduc et l'égout.	Court terme	Municipalité
		1.1.4	Autoriser à l'intérieur du périmètre urbain, l'ouverture de nouvelles rues publiques seulement.	Court terme	Municipalité
		1.1.5	Privilégier le développement des secteurs déjà desservis ou pouvant l'être à moindre coût.	Contin u	Municipalité
		1.1.6	Par la réglementation d'urbanisme et au plan, déterminer les densités d'occupation du sol minimales autorisées.	Court terme	Municipalité
1.2	Favoriser le développement résidentiel sur son territoire.	1.2.1	Obtenir les autorisations nécessaires pour finaliser le développement des secteurs en cours de construction en zone humide; en déterminant les secteurs devant être protégés à des fins compensatoires dont le boisé à l'extrémité est du territoire compris entre l'autoroute et la ligne hydro-électrique et une partie (dont la superficie sera déterminée avec les instances concernées) de la zone humide située au sud de la voie ferrée tel que montré au plan en annexe.	Court terme	Municipalité Ministères
		1.2.2	Revoir la vocation du secteur délimité par la voie ferrée du CN, l'emprise de l'autoroute 20 et la rue Sauvé afin d'y permettre les usages résidentiels et commerciaux légers.	Court terme	Municipalité Ministères
		1.2.3	Entreprendre les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes pour l'inclusion, dans le périmètre urbain, d'une partie de la zone verte, devant être utilisée à des fins résidentielles et publiques, le tout tel qu'il apparaît au plan en annexe. Il est entendu que le résultat à venir de ces démarches est conditionnel à l'accord de la MRC et de la CPTAQ.	Moyen terme	Municipalité Ministères CPTAQ

1.3	Assurer une qualité et une continuité dans le type de développement des projets en cours.	1.3.1	Maintenir les normes réglementaires actuelles pour les secteurs en développement.	Court terme	Municipalité
		1.3.2	Utiliser le règlement sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA) afin d'assurer une bonne intégration du développement futur du secteur Harper avec les secteurs en cours de développement.	Court terme	Municipalité

3.1.2 Orientation 2 : L'habitation au cœur des préoccupations municipales

L'aire résidentielle est la fonction qui occupe la plus grande partie du territoire comprise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'élargissement de l'aire d'implantation résidentielle dans la Communauté métropolitaine de Montréal fait en sorte que davantage de personne travaillant sur l'île de Montréal recherchent des milieux comme Les Coteaux pour s'établir; là où l'on retrouve une qualité de vie dans un milieu champêtre et paisible.

Les orientations contenues au schéma révisé de la MRC

Le schéma d'aménagement invite les municipalités à réfléchir sur le développement de la fonction résidentielle de manière à optimiser l'utilisation de l'espace dans un esprit de développement durable où la densification et la protection de l'environnement sont favorisées.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
2.1	Accroître la densité résidentielle dans le secteur compris entre les emprises du Canadien National et de la Cedar Rapid Transmission.	2.1.1	Autoriser les habitations multifamiliales ainsi que les projets d'habitation pour personnes âgées.	Court terme	Municipalité
2.2	Répondre aux besoins des résidents en terme de logement et des activités complémentaires. Considérer la présence sur le marché de nouvelles formules de logements destinés à certains besoins spécifiques (ex.: résidence pour personnes âgées, résidence bigénérations, garderie en milieu familial, télé-travail) en s'assurant de préserver la qualité de vie des résidents. Analyser la possibilité d'implanter davantage de logements destinés aux personnes âgées autonomes (résidence pour personnes âgées, foyer, etc.). Autoriser et régir différentes activités et services et de travail	2.2.1	Par la réglementation d'urbanisme, permettre l'aménagement d'un logement dans le sous-sol de résidence bifamiliale et de plex et prévoir des dispositions relatives à l'apparence extérieure du bâti et du stationnement.	Court terme	Municipalité

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
	à la maison (ex.: bureau de professionnels, garderie, etc.) qui n'engendrent pas d'impacts sur la qualité de vie du voisinage, sur l'architecture du cadre bâti résidentiel et sur la qualité du milieu.				
		2.2.2	Par la réglementation d'urbanisme, permettre certaines activités complémentaires et prévoir des dispositions réglementaires pour minimiser les impacts potentiels de tels usages sur son milieu.	Court terme	Municipalité
		2.2.3	Par la réglementation d'urbanisme, permettre les résidences bigénérationnelles dans les zones où sont autorisées les résidences unifamiliales, ainsi que les zones autorisant les plex.	Court terme	Municipalité
		2.2.4	Par la réglementation d'urbanisme, interdire l'aménagement de logements dans les sous-sols des résidences unifamiliales.	Court terme	Municipalité
		2.2.5	Par la réglementation d'urbanisme, permettre les résidences pour personnes âgées dans les zones où l'usage résidentiel multifamilial est autorisé.	Court terme	Municipalité
		2.2.6	Par la réglementation d'urbanisme, permettre les services de garde en milieu familial dans les habitations unifamiliales isolées.	Court terme	Municipalité
2.3	Circonscrire les secteurs d'activités mixtes soit l'habitation, le commerce et les services en considérant la compatibilité des usages entre eux.	2.3.1	Par la réglementation d'urbanisme, autoriser des usages commerciaux au rez-de-chaussée de bâtiments ayant une vocation résidentielle sur les rues Lippé, Sauvé, Principale, du Palais et Francs-Tireurs.	Court terme	Municipalité
		2.3.2	Par la réglementation d'urbanisme, interdire toute nouvelle construction comportant des logements donnant sur la route 338 et dans les zones commerciales des rues Sauvé et de la Montée du Comté.	Court terme	Municipalité

3.1.3 Orientation 3 : La protection et la mise en valeur du patrimoine et du canal Soulanges

La Municipalité des Coteaux a plusieurs ensembles d'intérêt patrimonial. On retrouve un noyau patrimonial dans le secteur de Coteau-Landing et un autre dans le secteur de Coteau-Station. Une lanière patrimoniale correspondant au secteur bâti de la rue Lippé s'ajoute à ces éléments. Au surplus le corridor vert créé par la rivière Delisle et juxtaposant la lanière, complète les éléments patrimoniaux d'intérêt des Coteaux.

La Municipalité accorde une attention à ces éléments patrimoniaux et naturels de manière à en préserver le caractère originel.

L'orientation de protéger et mettre en valeur les parties de ces ensembles d'intérêt patrimonial prise par la Municipalité des Coteaux se traduit entre autre par la conception et l'utilisation d'outils urbanistiques appropriés tel le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), adapté aux typologies du milieu et à la réalité socio-économique, par la mise en place de politiques de revalorisation des milieux verts dont l'application de la politique de la MRC sur la protection des arbres et milieux forestiers et par l'application des normes relatives à la protection des rives et du littoral.

Les orientations et les éléments obligatoires contenus au schéma révisé de la MRC

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

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

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

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

Les orientations retenues au chapitre du patrimoine et des équipements culturels considérant que le patrimoine culturel constitue un moyen d'identification de la collectivité de Vaudreuil-Soulanges à son milieu et aussi un moyen de promouvoir la région auprès de la clientèle touristique: il y a lieu de protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial.

En plus de ces orientations, les obligations suivantes s'appliquent :

<u>Patrimoine bâti</u>

Les municipalités doivent préparer des plans d'urbanisme qui identifient: les secteurs centre-ville-noyaux villageois et quartiers anciens et les moyens pour les revitaliser.

Les municipalités doivent protéger les éléments et les ensembles d'intérêt patrimonial sur leur territoire en utilisant les moyens prévus par la Loi sur les bien culturels (citation d'un monument historique, constitution d'un site du patrimoine) ou les moyens prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, programme particulier d'urbanisme).

Elles doivent accorder une attention particulière aux noyaux patrimoniaux, aux lanières patrimoniales ainsi qu'aux édifices institutionnels d'intérêt (églises, couvents, collèges, gares, bibliothèques, etc.) de façon à préserver le caractère architectural originel de ces ensembles ou éléments et à bien intégrer leurs aménagements extérieurs (végétation, affichage, éclairage, surfaces en dure, clôtures, etc.).

Les municipalités doivent favoriser l'utilisation ou la réaffectation de bâtiments patrimoniaux à des fins résidentielles, publiques, institutionnelles ou commerciales de façon à éviter leur démolition ou une transformation susceptible de mettre en péril toute leur valeur patrimoniale.

<u>Coteau-Landing et le canal Soulanges</u>

Dû à la présence du Parc régional du canal de Soulanges, la Municipalité des Coteaux doit intégrer dans le plan d'urbanisme les orientations, principes directeurs et affectations du sol prévus dans le présent schéma révisé en regard du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords.

La Municipalité doit :

1) Identifier les limites du noyau villageois;

2) Établir des mesures de protection de la trame urbaine et du cadre bâti;

3) Adopter un Programme Particulier d'Urbanisme devant :

- Identifier les mesures pour inciter les propriétaires à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leurs bâtiments et terrains;
- Identifier les mesures pour améliorer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments, parcs, terrains de jeux, places publiques dont la Municipalité est propriétaire.

Toutes les fonctions commerciales et de desserte municipale ou régionale doivent s'exercer à l'intérieur de ces secteurs centraux.

- Les noyaux villageois anciens doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection de leurs caractéristiques principales: trame organisationnelle, largeur et configuration des rues, mode d'implantation des bâtiments et typologies architecturales.

- Un programme particulier d'urbanisme (PPU) doit être élaboré pour le noyau villageois de Coteau-Landing.

Ce PPU doit :

a) Identifier les mesures prévues pour inciter les propriétaires à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leurs bâtiments et terrains;

b) Identifier les mesures prévues par chaque municipalité pour améliorer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments, parcs, terrains de jeux, places publiques et autres installations dont elle est propriétaire;

c) Établir les stratégies et plans d'action pour l'enfouissement des fils électriques et de télécommunication;

d) Identifier les stratégies pour redynamiser les fonctions commerciales, institutionnelles et de services de leur noyau villageois ou secteur central;

e) Identifier les stratégies et mesures à mettre de l'avant pour l'accueil des visiteurs et touristes au Parc régional du canal de Soulanges;

f) Proposer des objectifs et critères d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments;

g) Identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial et les mesures pour les sauvegarder et les mettre en valeur;

h) Identifier les mesures pour améliorer la qualité de l'affichage et notamment pour interdire tout affiche, panneau-réclame ou enseigne sur poteau ou socle.

<u>Canal Soulanges</u>

a) Comprendre un règlement sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA) visant à rehausser la qualité du paysage du Parc régional du canal Soulanges.

b) Définir les usages autorisés dans l'aire d'affectation du Parc régional du canal Soulanges (un règlement sur les Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) pourrait être exigé).

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
3.1	Mettre en valeur le patrimoine bâti du noyau villageois ancien de Coteau-Station et de la	3.1.1	Délimiter le noyau villageois ayant un intérêt patrimonial: soit la rue Lippé; le quadrilatère compris entre	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
	lanière patrimoniale longeant la rivière Delisle.		les arrières lots de Doucet, les rues Rémillard et Sauvé; le tout tel qu'il apparaît au plan 1 – Composantes structurantes et identitaires.		
		3.1.2	La rue Lippé revêt un potentiel patrimonial important. Un règlement relatif aux Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale ayant pour objectif de contrôler l'architecture des bâtiments, de leur préservation et d'inciter à la restauration d'éléments d'origine est adopté. Cette réglementation vise notamment la préservation et la restauration de l'ancienne Église St-Médard, de l'ancienne école St-Médard ainsi que l'ancien Collège La Salle.	Court terme	Municipalité
		3.1.3	Pour la portion de la rue Lippé faisant partie de la lanière patrimoniale, la plantation et l'abattage d'arbres sont soumis aux PIIA.	Court terme	Municipalité
		3.1.4	Pour les autres rues du noyau villageois, un règlement relatif au PIIA visant la protection et la mise en valeur du bâti est adopté.	Court terme	Municipalité
		3.1.5	Par la réglementation d'urbanisme, favoriser l'utilisation ou la réfection des bâtiments d'intérêt patrimonial à des fins résidentielles, publiques ou commerciales de façon à éviter leur démolition ou une transformation susceptible de mettre en péril leur caractère architectural.	Court terme	Municipalité
3.2	Mettre en valeur le patrimoine bâti du noyau villageois ancien de Coteau-Landing en relation avec la revalorisation des abords du Parc régional du canal Soulanges.	3.2.1	L'ensemble de l'ancien noyau villageois de Coteau-Landing revêt un potentiel patrimonial; tout le territoire compris entre les arrières lots de la route 338 et le lac St-François fait l'objet d'un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) : ▪ Ce PPU établi les mesures pour inciter les propriétaires à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leurs bâtiments et terrains par l'entremise d'un PIIA. ▪ Il prévoit les mesures pour préserver et améliorer les édifices publics tels que l'église et l'ancien palais de justice (PIIA). ▪ Il prévoit à plus long terme, le réaménagement de l'aire de l'ancien palais de justice; une planification détaillée sera produite ultérieurement.	Court terme Court terme Court terme Long terme Court	Municipalité Municipalité Municipalité Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			▪ Il délimite les endroits où les activités commerciales sont autorisées soit sur les rues Principale, Montée du Comté, du Palais et des Francs-Tireurs. ▪ Il favorise sur ces rues, les commerces et les services recherchés par les visiteurs et les touristes tels que les gîtes du passant, les tables champêtres et les boutiques spécialisées dans un cadre villageois. ▪ Dans la réglementation d'urbanisme, régir l'affichage, le stationnement et l'aménagement des terrains pour qu'ils respectent et mettent en valeur le caractère patrimonial du noyau villageois.	terme Court terme Court terme	Municipalité Municipalité Municipalité
		3.2.2	Évaluer la possibilité de mettre en place un programme de subventions afin de venir en aide aux propriétaires désirant effectuer des travaux de réfection de leurs immeubles.	Moyen terme	Municipalité Ministères
		3.2.3	Par la réglementation d'urbanisme, favoriser l'utilisation ou la réfection des bâtiments d'intérêt patrimonial à des fins résidentielles, publiques ou commerciales de façon à éviter leur démolition ou une transformation susceptible de mettre en péril leur caractère architectural et envisager: ▪ Une aide financière pour l'amélioration de l'affichage. ▪ Un soutien professionnel dans l'élaboration d'un croquis architectural.	Court terme Moyen terme Moyen terme	Municipalité Municipalité Ministères
3.3	Mettre en valeur les berges du St-Laurent.	3.3.1	Poursuivre l'acquisition des berges selon les opportunités.	Long terme	Municipalité
		3.3.2	Dans la réglementation d'urbanisme, confirmer la Marina de l'Anse et favoriser l'aménagement d'un aire de mouillage sur coffre.	Moyen terme	Municipalité
		3.3.3	Analyser la pertinence d'aménager un port de refuge aux abords du quai public.	Long terme	Municipalité
		3.3.4	Maintenir la réglementation actuelle relativement à la localisation des quais.	Court terme	Municipalité
3.4	Améliorer l'accès à la rue Principale.	3.4.1	Procéder à des aménagements significatifs à l'intersection de la route 338 et la rue du Palais. Une planification détaillée sera produite ultérieurement.	Long terme	Municipalité Ministères
		3.4.2	Procéder à des aménagements significatifs à l'intersection de la	Long terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			route 338 et de la rue des Francs-Tireurs. Une planification détaillée sera produite ultérieurement.		Ministères
3.5	Mettre en valeur le site du Parc régional du canal Soulanges.	3.5.1	Circonscrire sur le plan spatial l'emprise du canal et le noyau villageois, le tout en conformité à la délimitation faite au niveau régional.	Court terme	Municipalité
		3.5.2	Collaborer avec les autorités compétentes à la planification détaillée du Parc régional du canal Soulanges.	Continu	Municipalité MRC Régie du parc régional du canal Soulanges
		3.5.3	D'ici le dépôt d'une planification détaillée et d'un plan d'action et d'intervention du canal Soulanges, seuls les usages publics «parcs et espaces verts» destinés à renforcer l'attrait de l'emprise du canal comme lieu récréatif, touristique et patrimonial sont autorisés. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.	Court terme	Municipalité
		3.5.4	Le terrain de camping pourra être maintenu tant que les infrastructures en place seront en état de desservir adéquatement les campeurs.	Moyen terme	Municipalité

3.1.4 Orientation 4 : Le commerce au service des citoyens

Les orientations contenues au schéma révisé de la MRC

La MRC Vaudreuil-Soulanges incite ses municipalités à gérer efficacement le développement urbain. Afin de pallier à l'éparpillement des services commerciaux et publics partout sur le territoire, la MRC a retenu notamment l'orientation suivante:

- Intensifier les artères et les noyaux commerciaux de façon à accroître la diversité des commerces et leur attractivité.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
4.1	Améliorer et dynamiser les artères et noyaux commerciaux existants.	4.1.1	Par la réglementation d'urbanisme, identifier les secteurs à vocation : ▪ Uniquement commercial: route 338, une partie de la Montée du Comté et de la rue Sauvé. ▪ Mixte: rue Lippé, Principale, rue Sauvé (partie nord), Montée du Comté (partie), Francs-Tireurs et du Palais.	Court terme	Municipalité
		4.1.2	Le développement commercial sera axé sur des commerces de détail et de services s'adressant à la clientèle locale et de passage et requérant en	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			général de faible superficie de plancher. La réglementation d'urbanisme précise que la superficie maximum de plancher des établissements commerciaux ne pourra excéder 2 000 mètres carrés d'aire au sol et qu'aucun nouvel équipement, tels les institutions scolaires de niveaux secondaire et collégial, les centres hospitaliers, les salles de spectacle et les services gouvernementaux ne pourront s'implanter sur le territoire.		
4.2	Bonifier la gamme d'activités commerciales et de services répondant principalement aux besoins de la population locale et en deuxième lieu aux besoins de la population régionale.	4.2.1	Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, permettre et régir les entreprises à domicile.	Court terme	Municipalité
		4.2.2	Par la réglementation d'urbanisme, permettre les commerces de destination et spécialisé dans les noyaux villageois.	Court terme	Municipalité
		4.2.3	Procéder ultérieurement à une étude de positionnement du volet commercial de la route 338.	Long terme	Municipalité
4.3	S'assurer que les activités commerciales ne se fassent pas au détriment de la quiétude des résidents.	4.3.1	Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, prévoir la plantation d'arbres sur la propriété privée d'un usage commercial de la route 338, des rues de la Montée du Comté, Royale et Sauvé, entre cet usage et une zone résidentielle.	Court terme	Municipalité
		4.3.2	Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, exiger que tous les déchets putrescibles provenant d'un commerce soient entreposés dans des espaces réfrigérés.	Court terme	Municipalité
		4.3.3	Par l'intermédiaire de la réglementation, interdire l'entreposage extérieur et toute autre activité pouvant générer des inconvénients dans le milieu par le bruit, la vibration, les odeurs, la lumière.	Court terme	Municipalité
		4.3.4	Par la réglementation d'urbanisme, interdire les débits de boisson comme usage principal dans les zones où l'usage résidentiel est autorisé.	Court terme	Municipalité
4.4	Assurer l'aspect visuel et esthétique des secteurs commerciaux.	4.4.1	Selon l'endroit, régir la localisation des enseignes, leur nombre, leur dimension, leur hauteur et les matériaux autorisés par la réglementation d'urbanisme ou par le règlement sur les Plans d'Implantation et d'Intégration	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			Architecturale.		
		4.4.2	La route 338 est importante au niveau de l'image des Coteaux. Un règlement relatif aux Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale ayant pour objectif de contrôler l'architecture des bâtiments, l'affichage et les aménagements extérieurs est adopté.	Court terme	Municipalité
4.5	Assurer un accès efficace et sécuritaire aux terrains commerciaux.	4.5.1	Appuyer le Ministère des Transports du Québec à réaliser, au cours des prochaines années, les interventions prévues dans sa planification détaillée de la route 338.	Moyen terme	Municipalité MTQ
		4.5.2	Par la réglementation d'urbanisme, contrôler les accès véhiculaires aux terrains commerciaux.	Court terme	Municipalité

3.1.5 Orientation 5 : L'industrie et les services publics adaptés au milieu

De grandes parties du territoire affectées par des contraintes naturelles soit d'inondation ou de terre humide ont été antérieurement voués à des fins industrielles. Dû à ces contraintes, ces territoires n'ont pu être développés; le présent plan d'urbanisme revoit l'affectation de ces espaces, dans l'esprit d'y assurer un développement durable.

Les orientations contenues au schéma révisé de la MRC

La MRC reconnaît l'importance de l'industrie sur le développement économique de la région. L'industrialisation sur son territoire est intimement liée à l'expansion du transport, du transbordement et de la logistique à valeur ajoutée. Elle prône une politique industrielle axée sur le développement économique durable, approche fondée sur une planification stratégique de développement en ce qui concerne la localisation des usages et visant à protéger les ressources tout en privilégiant l'efficacité économique. Dans cet esprit, il a été retenu de créer un parc industriel répondant à ces éléments à Coteau-du-Lac.

Le schéma d'aménagement prévoit la consolidation des aires industrielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation tout en considérant les orientations retenues au chapitre des contraintes à l'occupation soit :

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

- S'assurer que de nouvelles sources de risques ou de nuisances ne s'implantent pas à proximité d'usages sensibles.

Il y est prévu aussi la limitation des activités à caractère industriel / commercial dans la zone agricole.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

Dans son schéma d'aménagement, la MRC a identifié, à titre d'aire industrielle, les terrains vacants localisés, dans le périmètre d'urbanisation, à l'ouest du développement résidentiel des rues Martin, Richer, Mercier et autres. Considérant la nature des contraintes affectant ces terrains (inondation et terre humide), l'utilisation projetée antérieurement sera remplacée par une affectation compatible avec le milieu.

La MRC demande aux municipalités locales de régir l'implantation des entreprises de transport et de transbordement à l'intérieur de leurs aires d'affectation industrielle ; mais considérant la faible superficie vouée à l'industrie, la Municipalité des Coteaux ne voit pas l'intérêt d'encadrer ces entreprises car l'espace disponible n'offre pas la masse critique qui leur est nécessaire.

Consolider les zones industrielles développées :

- Limiter les activités à caractère industrielle / commerciale dans la zone agricole.

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
5.1	Consolider les zones industrielles et les industries existantes.	5.1.1	Au niveau des affectations du sol du plan d'urbanisme, délimiter les secteurs industriels et les trois (3) établissements industriels / commerciaux situés dans la zone verte.	Court terme	Municipalité
5.2	Assurer la protection des résidents.	5.2.1	Par la réglementation d'urbanisme, autoriser uniquement les industries légères.	Court terme	Municipalité
		5.2.2	Par la réglementation d'urbanisme, contrôler l'architecture, l'aménagement du site, l'affichage, le stationnement, les aires de transbordement et l'entreposage.	Court terme	Municipalité
		5.2.3	Par la réglementation municipale, prévoir l'aménagement d'un écran végétal entre les bâtiments de la rue Royal et les limites des terrains résidentiels.	Moyen terme	Municipalité
5.3	Changer la vocation de la zone industrielle située au nord-est de l'autoroute 20.	5.3.1	Affecter à des fins résidentielles et commerciales le secteur situé dans le quadrant nord-est de l'autoroute 20.	Court terme	Municipalité
5.4	Limiter les activités à caractères industrielles / commerciales dans la zone agricole.	5.4.1	Par la réglementation d'urbanisme, interdire l'expansion des trois (3) commerces situés en zone agricole (gazonnière, entreprise d'excavation et entreprise de camionnage).	Court terme	Municipalité
5.5	Enlever la vocation industrielle aux secteurs ayant des contraintes environnementales.	5.5.1	Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, interdire dans les secteurs humides et les zones inondables, les activités industrielles.	Court terme	Municipalité
5.6	Favoriser le développement résidentiel dans les secteurs urbains non développés.	5.6.1	Conférer une vocation résidentielle à une partie du cadran nord-est de l'autoroute 20.	Court terme	Municipalité
5.7	Prévoir un endroit pour des équipements d'utilités publics municipaux.	5.7.1	Entreprendre des démarches auprès de la MRC et de la CPTAQ afin d'inclure dans le périmètre urbain le territoire situé au sud-est de la rue Lippé.	Moyen terme	Municipalité MRC CPTAQ

3.1.6 Orientation 6 : L'aménagement des grands axes routiers fonctionnels et sécuritaires

Les orientations et les éléments obligatoires au schéma révisé de la MRC

En plus de la fonctionnalité du réseau du transport, le schéma s'intéresse à l'image des abords des axes routiers. Ces préoccupations doivent se refléter dans les documents de planification locale.

Le schéma demande :

Que les municipalités identifient dans leur plan d'urbanisme les voies artérielles, les collectrices et les voies intermunicipales qui sont sous leur juridiction et qu'elles évaluent l'adéquation de celles-ci en regard des flux actuels et futurs (horizon de 15 ans). L'identification de ces voies de circulation se fera en fonction des définitions suivantes:

- Artère: les artères distribuent la circulation et conduisent les transports publics à l'intérieur de la structure urbaine. Elles donnent un accès à toutes les fonctions urbaines. La vitesse y est généralement de 50 à 70 km/h; les traverses piétonnières y sont protégées.
- Collectrice: les collectrices permettent de relier les centres ruraux (agglomérations de moins de 5 000 habitants) aux agglomérations plus importantes, directement ou par l'intermédiaire d'une route de classe supérieure.
- Intermunicipale: les routes intermunicipales permettent les échanges entre deux ou plusieurs municipalités.

Afin d'améliorer la qualité de vie, la sécurité des citoyens et la qualité de l'environnement le long du réseau routier supérieur, les municipalités doivent :

- Prévoir dans leur plan d'urbanisme et leur règlement de zonage (plan de zonage) des affectations autres que résidentielle, institutionnelle et récréative sur les terrains longeant toute autoroute à moins que des mesures d'atténuation soient mises en place de façon à assurer un climat sonore acceptable (55 dBA et moins);
- Régir l'affichage le long des voies de circulation - des dispositions doivent être prévues dans la réglementation d'urbanisme tout particulièrement au niveau de la localisation des enseignes, de leur nombre, de leur dimension, de leur hauteur et des matériaux autorisés dans la construction de celles-ci.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

Le réseau routier développé sur le territoire des Coteaux est identifié de la façon suivante :

Route de juridiction provinciale	Route de juridiction municipale
Portion de l'autoroute 20	Rue Sauvé
Portion de la route 338	Rue Principale

- Identification :

  Sur le territoire de la Municipalité des Coteaux, les déplacements véhiculaires sont assurés par le réseau routier supérieur, qui relève du *Ministère des transports du Québec*, et par le réseau routier municipal.

  Le **réseau routier supérieur** comprend – **l'autoroute 20** qui assure le déplacement de transit entre Montréal et l'Ontario et qui est reconnue comme le « *corridor de commerce Ontario – Québec* ». Sur le tronçon de l'autoroute 20 localisé sur le territoire des Coteaux, environ 32 000 véhicules y circulent par jour (débit journalier moyen estival en 2006).

  Le **réseau routier supérieur** comprend également la **route régionale 338**, de juridiction provinciale, et une collectrice, soit la **rue Sauvé**, de juridiction municipale, localisée dans le secteur Nord, plus précisément entre la rue Delisle et l'autoroute 20.

  Le **réseau routier municipal** est composé de **quatre distributrices Est-Ouest**, soit du Nord vers le Sud : la rue Delisle, la rue Lippée, la rue Adrien-Rouleau et la rue Principale. Celles-ci assurent le lien entre le réseau routier supérieur et **les voies locales**. Ces dernières sont majoritairement perpendiculaires aux quatre distributrices.

La **rue Royal**, soit la seule voie de circulation industrielle du territoire municipal, bien qu'elle soit dimensionnée en fonction d'une desserte industrielle, dessert quelques commerces et industries, sans pour autant être une voie de circulation majeure : cette voie de circulation n'a qu'environ 540 mètres de long et son extrémité Ouest donne sur un secteur de conservation.

- Densité des accès routiers :

Il est reconnu que la **fluidité de la circulation** est directement affectée par le nombre d'accès riverains (rues, accès à des stationnements, entrées privées). Aux Coteaux, au fur et à mesure que l'urbanisation a pris de l'ampleur, le nombre d'accès sur le réseau routier adjacent, principalement sur la route 338, s'est accru. Cet accroissement a contribué à réduire la vitesse moyenne des véhicules, à augmenter les points de friction et ainsi à affecter la **sécurité des usagers**.

En juin 2006, par la voie d'une résolution du conseil municipal, celui-ci adressait une demande d'étude au *Ministère des transports du Québec* (MTQ) sur la circulation de la route 338 sur son territoire.

En octobre 2006, le MTQ a présenté aux représentants de la Municipalité, ses **conclusions relatives à l'*Étude de circulation de la route 338*** (Amélioration du corridor routier, Route 338, Les Coteaux, 2006-10-30, 36 pages).

Celles-ci peuvent être résumées ainsi :

- **« vocation** : route régionale du MTQ, lien Rivière-Beaudette – Vaudreuil-Dorion, route parallèle de l'autoroute 20, camionnage de transit autorisé ;
- **intersections** : présence de 14 intersections sur 1,6 km ; intersection route 338/rue Principale à angle aigu, sous les normes du MTQ ; intersection route 338/montée du Comté munie d'un système de feux de circulation ;
- **milieu environnant** : route 338 à vocation commerciale, présence d'école, garderie et hôtel de ville ; pas de trottoir ou de piste cyclable ;
- **circulation** : débits véhiculaires intersection route 338/montée du Comté : 12 700 véhicules/jour y entrant en 2004 ; 4% de camions ; voies de virage à gauche sur la route 338 nécessaires selon les normes du MTQ ;
- **circulation** : débits véhiculaires intersection route 338/rue Principale : 10 000 véhicules/jour y entrant en 2004 ; système de feux clignotants au carrefour ; carrefour à angle problématique car trop rapproché de celui du chemin du Fleuve ; solutions : fermer ce carrefour ou le déplacer (note : ce carrefour a été réaménagé par la fermeture de la rue Principale et l'aménagement d'une piste cyclable) ;
- **circulation** : débits véhiculaires intersection route 338/chemin du Fleuve/rue Provost : 10 300 véhicules/jour y entrant en 2004 ; problématique de lecture du carrefour par les usagers ; voies de refuge pour virage à gauche sur la route 338 nécessaires selon les normes du MTQ ;
- **circulation** : en 2004, la chaussée à deux voies en section courante fonctionnait au niveau de service « D » ; pas de congestion majeure observée ; limite de vitesse de 50 km/h adéquate selon les critères du MTQ ;
- **sécurité** : de ce point de vue, le MTQ indique le nombre d'accidents routiers recensés en 10 ans et conclut : un indice de gravité légèrement supérieur à la moyenne à l'intersection route 338/montée du Comté ; pourcentage sensiblement plus élevé de collisions arrière que la moyenne en section courante : conséquence de la densité des accès et de l'absence de voies de refuge. »

De cette étude et des discussions qui ont suivies, le diagnostic suivant a été établi :

- **diagnostic** : pas de problématique de congestion majeure en section courante ; densité d'accès et d'intersection élevée créant une problématique de collisions arrière ; intersection route 338/chemin du Fleuve/rue Principale présente une configuration géométrique désuète (note : cette intersection a été réaménagée) ; accès commerciaux et privés non réglementaires, absence de trottoirs ou autres aménagements pour les usages non motorisés ; intersections requises relativement coûteuses.

À la fin de cette étude, le MTQ propose les trois interventions suivantes :

- **court terme** : opérations normales d'entretien de la route et de ses abords ; surveillance policière de la vitesse ; identification des accès non conformes et des obstacles non protégés;
- **voies de refuge pour le virage à gauche sur la route 338 à la hauteur de la montée du Comté** : au coût de 840 000$ (2006) ;
- **réaménagement de l'intersection route 338/chemin du Fleuve/rue Provost avec les voies de refuge** : la géométrie doit tenir compte de la réouverture à la navigation de la plaisance du canal de Soulanges ; coût de 740 000$ (2006);
- **section transversale urbaine sur la route 338** : fermeture des fossés et drainage fermé ; trottoir le long de la chaussée ; ajout d'une voie centrale de virage à gauche ; coût approximatif de 2 M$ pour le tronçon de 1,6 km, excluant les interventions décrites précédemment (2006).

Depuis le dépôt de cette étude, aucune de ces interventions n'a été réalisée par le MTQ à l'exclusion du réaménagement de l'intersection de la route 338/chemin du Fleuve/rue Principale. La Municipalité entend insister pour que le MTQ réalise les travaux mentionnés.

- Bruit routier :

Afin de limiter les inconvénients sonores inhérents à la présence de l'autoroute 20, aucune zone résidentielle n'est prévue près de l'autoroute; la majorité des résidences seront en dehors des isophones correspondant à une bande de terrains de 260 mètres localisée de part et d'autre de l'autoroute 20; d'autres seront à plus de 100 mètres de l'emprise de l'autoroute séparée de cette dernière par des bâtiments à caractère commercial (tel qu'illustré au plan 1 – Composantes structurantes et identitaires).

- La rue Principale :

Le réaménagement du carrefour de la route 338 et de la rue Principale rendu nécessaire par le niveau de danger qu'il représentait, a eu pour conséquence de limiter considérablement le flot de circulation sur la rue Principale et, par conséquent, la vitalité économique des commerces.

Pour revitaliser la fonction commerciale de la rue Principale, le présent plan prévoit d'améliorer ses liens avec la route 338, le tout tel que présenté au Plan particulier d'urbanisme du noyau villageois de Coteau Landing.

- Développement et circulation routière :

Le territoire de la Municipalité des Coteaux est développé à quasi capacité, en effet, il ne reste que seulement 73 hectares à développer répartis dans les mêmes proportions au nord et au sud de l'autoroute 20.

Le réseau routier répond actuellement aux besoins de la Municipalité et pourra répondre aux besoins générés par le développement futur de son territoire. L'adéquation entre les besoins générés par le développement futur du territoire et l'offre en terme de réseau routier sont facilités notamment par le fait que le développement se fera de part et d'autre de l'autoroute 20, axe de convergence important menant vers les centres d'emploi, les services et les pôles commerciaux d'envergure régionaux.

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
6.1	Classification des voies de circulation.	6.1.1	▪ Artère: route 338; ▪ Collectrice: Montée du Comté, rues Sauvé et Delisle; ▪ Intermunicipale: autoroute 20 et la route 338; ▪ Locale: toutes les autres rues.	Court terme	Municipalité MTQ
6.2	Assurer un climat sonore acceptable pour les secteurs	6.2.1	Ne prévoir aucun développement résidentiel le long de l'autoroute 20.	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
	résidentiels.				
		6.2.2	Limiter la circulation lourde à l'autoroute 20, la route 338 et les rues Montée du Comté, Sauvé et Royal.	Court terme	Municipalité
6.3	Assurer la fluidité de la circulation et favoriser une vitesse appropriée et sécuritaire.	6.3.1	Par la réglementation d'urbanisme, régir les usages et les accès à la route 338 et aux rues Montée du Comté et Sauvé. Afin d'atteindre ces objectifs, et plus particulièrement afin de réduire le nombre des accès véhiculaires et de créer des artères sécuritaires, la réglementation d'urbanisme prévoit : ▪ De ne plus autoriser les usages résidentiels le long de la route 338, générateur de nombreux accès véhiculaires, d'y soumettre tout aménagement ou réaménagement de stationnement à des critères d'évaluation contenus au PIIA; ▪ De ne plus autoriser la fonction résidentielle, générateur de nombreuses entrées charretières, dans la partie non construite de la rue Sauvé, ainsi que dans la partie non développée de la Montée du Comté correspondant à la zone C-2 210; ▪ D'appliquer les normes contenues aux règlements d'urbanisme, et assurer leur respect lors des travaux de réaménagement de la route 338.	Court terme	Municipalité
		6.3.2	Insister pour que le MTQ réalise les travaux mentionnés dans ses conclusions relatives à l'Étude de circulation de la route 338» (oct. 2006) soit: ▪ Voie de refuge pour le virage à gauche sur la route 338 à la hauteur de la montée du Comté. ▪ Section transversale urbaine sur la route 338: fermeture des fossés et drainage fermé, trottoir le long de la chaussée, ajout d'une voie centrale de virage à gauche sur le tronçon de 1,6 km.	Continu Moyen terme Moyen terme	Municipalité MTQ MTQ
6.4	Préserver et améliorer l'aspect visuel des abords de l'autoroute.	6.4.1	Par la réglementation d'urbanisme, régir la coupe d'arbres dans les boisés longeant l'autoroute 20.	Court terme	Municipalité
		6.4.2	Signifier au MTQ, l'intérêt de la Municipalité à ce qu'il procède à un programme de plantation d'arbres dans ses emprises.	Court terme	Municipalité
		6.4.3	Harmoniser la réglementation d'urbanisme avec les municipalités	Court	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			voisines relativement à l'affichage le long de l'autoroute 20 et de la route 338 et ne permettre aucune dérogation mineure sur les enseignes situées dans le corridor de l'autoroute 20.	terme	
6.5	Réduire les nuisances et améliorer l'aspect visuel des emprises ferroviaires.	6.5.1	Dans le cadre d'une entente entre le propriétaire et la municipalité, exiger la plantation d'une bande tampon le long des emprises ferroviaires, plus particulièrement le long de la rue Rémillard et le long de l'emprise contiguë aux secteurs voués au développement résidentiel.	Moyen terme	Municipalité CN

3.1.7 Orientation 7 : L'intégration visuelle des réseaux majeurs dans le décor urbain

Les orientations contenues au schéma révisé de la MRC

La MRC demande aux municipalités locales :

- D'assurer l'intégration des infrastructures de transport au territoire et tout particulièrement dans le Parc régional du Canal de Soulanges;
- D'autoriser les lignes de transport d'énergie d'Hydro-Québec dans toutes les aires d'affectation du territoire en tenant compte des dispositions comprises dans certaines de ces aires;
- De restreindre l'implantation de nouvelles tours de télécommunication sur le territoire de la MRC.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

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

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
7.1	Réduire le plus possible l'impact visuel de ces infrastructures à partir du périmètre d'urbanisation, du canal de Soulanges et du réseau autoroutier.	7.1.1	Permettre l'implantation de tours de télécommunication uniquement à l'intérieur de zones industrielles et régir leur implantation par la réglementation d'urbanisme afin de favoriser leur intégration au milieu et de limiter leur localisation près des zones où les usages résidentiels sont autorisés.	Court terme	Municipalité
		7.1.2	Par le biais des PIIA, assurer l'intégration de ces infrastructures avec le milieu.	Court terme	Municipalité

3.1.8 Orientation 8 : La protection des milieux agricoles dynamiques et viables

L'affectation agricole apparaissant au plan des affectations correspond exactement au zonage agricole décrit par le Gouvernement provincial. Le territoire et les activités sont gérés par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec (CPTAQ). En conformité aux orientations et aux prescriptions émanant du Gouvernement provincial et de la MRC en matière agricole, la Municipalité des Coteaux ajustera sa réglementation en conséquence notamment aux usages autorisés et aux restrictions au plan spatial.

L'orientation contenue au schéma révisé de la MRC

Les activités agricoles sont importantes pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges, pour cette raison il est convenu de préserver et de soutenir l'agriculture sur son territoire. À cet effet, l'orientation suivante a été retenue :

- Assurer le développement durable de l'agriculture dans le secteur agricole dynamique de la MRC.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
8.1	Prévoir l'extension du périmètre urbain de manière à y intégrer les rues Pauline et Sonia et une partie du territoire situé à l'est de la rue de la Gazonnière ainsi que le territoire situé au sud-est de la rue Lippé, tel que présenté au plan 2…	8.1.1	Entreprendre les démarches auprès de la MRC et la CPTAQ pour exclure de la zone agricole ces secteurs qui seraient voués au développement résidentiel et à l'agrandissement de fonctions publiques (parcs et équipements publics). Préalablement à ce que la MRC se prononce sur cet objectif, la Municipalité devra lui déposer une demande officielle incluant une demande d'appui pour l'exclusion ainsi que pour la modification au schéma d'aménagement. D'ici là, aucune modification au périmètre urbain n'est apportée.	Moyen terme	Municipalité MRC CPTAQ
8.2	Protéger l'intégrité du reste de la zone agricole.	8.2.1	Autoriser par règlement, les constructions et usages liés à l'agriculture seulement ainsi que les tables champêtres et gîtes à la ferme et autres activités similaires autorisées par la LPTAAQ.	Court terme	Municipalité
		8.2.2	Par la réglementation d'urbanisme, prohiber l'expansion du réseau routier dans le milieu agricole.	Court terme	Municipalité
		8.2.3	Dans la réglementation d'urbanisme, intégrer les dispositions réglementaires applicables visant la gestion des odeurs.	Court terme	Municipalité
		8.2.4	Dans le cas d'installation de toute nouvelle grande infrastructure de production ou de transport d'énergie, y compris les parcs d'éoliennes et les éoliennes privées, interdire leur implantation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Exiger le dépôt d'une étude qui indique les	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			impacts de la localisation de cette infrastructure dans le milieu, les mesures d'atténuation nécessaires pour minimiser les impacts potentiels et qui démontre qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la MRC d'autres endroits plus appropriés pour recevoir cet équipement et de moindre impact sur l'agriculture.		
		8.2.5	Inclure dans la réglementation d'urbanisme, les distances séparatrices apparaissant au document complémentaire du schéma.	Court terme	Municipalité
		8.2.6	Par la réglementation d'urbanisme, interdire l'expansion des trois (3) commerces situés en zone agricole (vente de produits en aménagement, entreprise d'excavation et entreprise de camionnage).	Court terme	Municipalité

3.1.9 Orientation 9 : La protection des milieux naturels fragiles

Les orientations contenues au schéma révisé de la MRC

Le schéma de la MRC vise la protection du milieu naturel de façon à assurer les meilleures conditions de survie de la flore et de la faune ainsi que le maintien des paysages naturels. Il recherche à assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones présentant des contraintes à l'occupation.

Il s'intéresse, de façon particulière, aux milieux humides qui sont des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer les composantes du sol et de la végétation en place. Ils jouent un rôle environnemental essentiel par leur productivité exceptionnelle et par l'abondance et la diversité de la faune et de la flore qu'ils abritent. Ainsi, et sans exception, ils doivent tous être préservés des pressions exercées par l'urbanisation, la villégiature ou l'agriculture.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

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

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

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
9.1	S'assurer que de nouvelles sources de risques ou de nuisances ne s'implantent pas à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif) et, à l'inverse, que des usages sensibles ne se rapprochent pas des sources de contraintes. Prévoir des mesures d'atténuation, s'il y a lieu.	9.1.1	Interdire dans le règlement de zonage toute nouvelle carrière ou sablière sur le territoire.	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
		9.1.2	Prévoir dans la réglementation les moyens de contrôler l'expansion des carrières et sablières existantes sur le territoire de la ville de Coteau-du-Lac ainsi que les moyens de réduire, au minimum, leurs impacts visuels et environnementaux sur le voisinage.	Court terme	Municipalité
		9.1.3	Demander la collaboration du gouvernement provincial, de la MRC et de la ville de Coteau-du-Lac pour contrôler l'expansion de la carrière limitrophe existante, de manière à éviter la création d'impacts négatifs sur l'activité urbaine limitrophe aux Coteaux.	Court terme	Municipalité Ministères MRC Coteau-du-Lac
		9.1.4	Par la réglementation d'urbanisme, interdire les activités de traitement, d'entreposage, d'enfouissement et d'élimination des déchets sur l'ensemble du territoire, sauf les éco-centres qui sont autorisés sur les propriétés publiques.	Court terme	Municipalité
9.2	Protéger les secteurs sensibles, les rives et le littoral des lacs et cours d'eau de façon à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de ces milieux.	9.2.1	Intégrer au niveau réglementaire la nouvelle politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.	Court terme	Municipalité
		9.2.2	Prévoir au règlement de zonage les dispositions nécessaires à la conservation des espaces adjacents à la rivière.	Court terme	Municipalité
		9.2.3	Mettre en application graduellement le plan de conservation des milieux humides en procédant soit par l'acquisition de certaines parties ou par l'adoption d'une réglementation appropriée.	Long terme	Municipalité
9.3	Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones présentant des contraintes à l'occupation.	9.3.1	Dans le cas des zones sujettes aux inondations, intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions de la politique provinciale en la matière et comprises au document complémentaire du schéma révisé de la MRC.	Court terme	Municipalité
		9.3.2	S'assurer que le Ministère des Transports et le Ministère de la Sécurité publique poursuivront les études sur la rivière Delisle afin de trouver les solutions les moins onéreuses pour résoudre le problème des crues printanières.	Court terme	Municipalité MTQ MSQ
		9.3.3	Dans le cas des zones à risques de mouvement de terrain, intégrer à la réglementation d'urbanisme les	Court terme	Municipalité

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
			dispositions du document complémentaire du schéma révisé de la MRC.		
		9.3.4	Dans le cas des immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques pour la santé et la sécurité publique, intégrer à la réglementation d'urbanisme, les dispositions du document complémentaire du schéma révisé de la MRC.	Court terme	Municipalité
		9.3.5	Spécifier au règlement de dérogations mineures qu'aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (tel que prévu dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).*	Court terme	Municipalité
		9.3.6	Préparer ultérieurement un schéma de sécurité civile devant servir en cas de sinistre.	Moyen terme	Municipalité
		9.3.7	Inciter le MTQ d'intégrer au Plan de conservation, la partie naturelle de la bretelle 12 de l'autoroute 20.	Court terme	Municipalité MTQ
		9.3.8	Analyser ultérieurement la possibilité de porter la largeur de la bande riveraine de protection de la rivière Delisle à 30 mètres des limites ouest de la municipalité jusqu'au pont de la voie ferrée.	Long terme	Municipalité
		9.3.9	Intégrer dans la réglementation d'urbanisme, les règles devant s'appliquer aux nouvelles constructions dans le secteur inondable tel que déterminé au schéma.	Court terme	Municipalité
9.4	Mettre en valeur les points de vue remarquables	9.4.1	Protéger et mettre en valeur les 4 points de vue remarquables donnant sur le lac St-François, soit les parcs Wilson et Promutuel, le quai municipal et l'extrémité de la rue du Lac.	Moyen terme	Municipalité
		9.4.2	Sous réserve de contraintes financières, favoriser au maximum l'accessibilité publique au lac par l'acquisition de terrains riverains au moment opportun.	Long terme	Municipalité

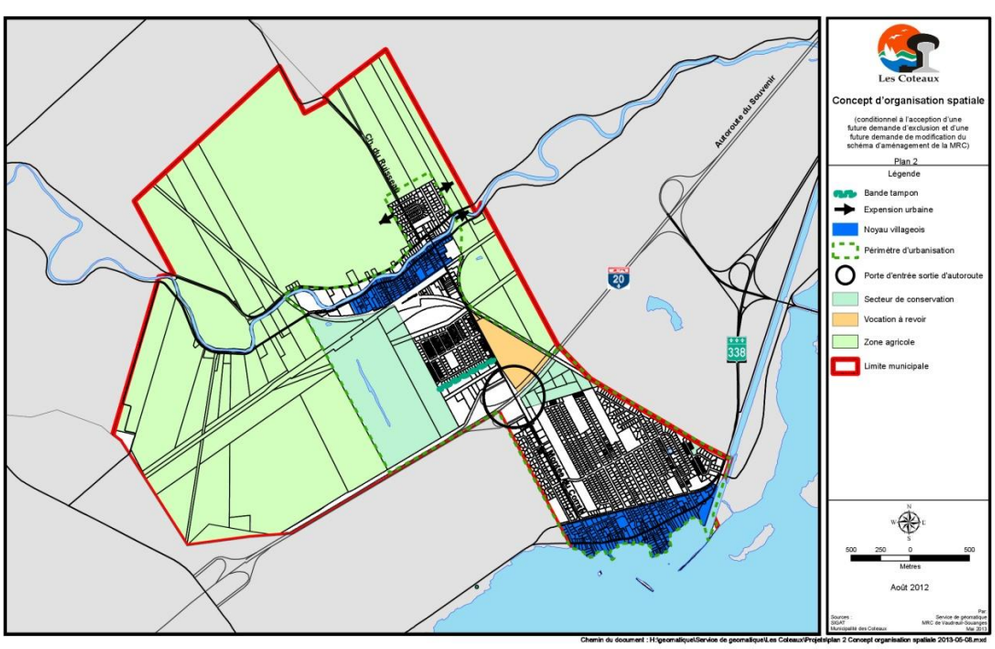
3.1.10 Orientation 10 : La mise en valeur des parcs, des espaces verts et bleus

Ces éléments sont des composantes importantes dans la qualité de vie des résidents et dans l'attraction de nouvelles familles aux Coteaux.

Les orientations sectorielles et les moyens d'intervention du Plan d'urbanisme de la Municipalité des Coteaux

	Orientations et objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
10.1	Desservir adéquatement les résidents en terme de parcs et espaces verts et lieux de rencontre.	10.1.1	Faciliter l'accès au parc Émile-Asselin.	Long terme	Municipalité MRC CPTAQ
		10.1.2	Sous réserves de contraintes financières, acquérir les terrains riverains de la rivière Delisle et du fleuve St-Laurent.	Long terme	Municipalité
		10.1.3	Créer un lieu de rassemblement majeur au pourtour de l'ancien palais de justice.	Long terme	Municipalité
		10.1.4	D'ici à ce que la planification détaillée ait été faite pour le Parc régional du canal Soulanges, par la réglementation d'urbanisme, limiter les usages à des fins récréatives sans la construction de bâtiments et prévoir le maintien du terrain de camping tant que les infrastructures en place seront jugés convenables par les autorités municipales.	Court terme	Municipalité
		10.1.5	Par la réglementation d'urbanisme, conserver à des fins d'aire de protection du boisé, le secteur situé au sud-est de l'autoroute 20.	Court terme	Municipalité

Plan 2 - Concept d'organisation spatiale conditionnel à l'acception d'une future demande d'exclusion et d'une future demande de modification du schéma d'aménagement de la MRC.



4. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

Le plan 3 – Affectations du sol, accompagnant les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire, présente les orientations et les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité ainsi que les densités d'occupation dans les aires réservées à l'habitation (faible, moyenne, haute et forte densités).

Le plan 3 précise la destination future des différentes composantes du territoire soit:

- Résidentielle;
- Commerciale;
- Agricole;
- Noyau villageois;
- Parc régional du canal Soulanges;
- Industrielle;
- Conservation.

Ces affectations correspondent en général aux utilisations actuelles mais dans certains cas, elles sont différentes là où un changement de vocation est nécessaire.

Afin de mieux cerner la vocation de chacun des secteurs, nous présentons, à titre indicatif, les usages qui pourraient être autorisés de l'aire d'affectation. Cependant, c'est le règlement de zonage qui déterminera spécifiquement les usages autorisés pour chacune des zones de la Municipalité.

4.1 Résidentielle

De façon générale, dans les aires d'affectations résidentielles, en plus de l'habitation conventionnelle, l'on peut y retrouver des résidences de type bigénérations, les services de garde en milieu familial, les entreprises à domicile, les parcs et espaces verts et les utilités publiques.

Les aires d'affectation retenues pour l'habitation recoupent les secteurs résidentiels existants ainsi que les secteurs à développer à l'intérieur du périmètre urbain.

Les densités déterminées de basse, moyenne, haute et forte sont relatives au contexte des Coteaux :

- Par *basse densité* l'on entend essentiellement des résidences unifamilales isolées sur des terrains de l'ordre de 500 mètres carrés et plus; où la densité est de 20 logements à l'hectare ou moins;

- La *moyenne densité* représente la construction de résidences unifamilales jumelées et en rangées où les densités pourront être d'un maximum de 65 logements à l'hectare;

- La *haute densité* représente les aires où les habitations de type duplex, triplex et les habitations multifamilales où la densité maximale est de 60 logements à l'hectare;

- La *forte densité* permet les habitations incluant le multifamilial où la densité maximale autorisée est de 125 logements à l'hectare.

4.2 Commerciale

Les aires d'affectation pour la fonction commerciale sont de trois (3) types:

- Les noyaux villageois qui correspondent à celui de Coteau-Station et de Coteau-Landing. À l'intérieur de ces noyaux, on y retrouvera les commerces et les services compatibles avec la fonction de noyau villageois et la fonction résidentielle.
- Les axes commerciaux où seule la fonction commerciale est autorisée; font partie de cette catégorie: la route 338, une partie de la montée du Comté et de la rue Sauvé.

- Les secteurs mixtes où les activités commerciales et les usages résidentiels sont autorisés.

4.3 Agricole

À l'intérieur de l'aire d'affectation agricole, les usages sont limités à l'agriculture et à certains équipements, infrastructures et services à caractère public. Les habitations et les commerces non reliés à une ferme y sont interdits. Toutefois, les bâtiments et les usages non agricoles ou non requis pour l'agriculture et existants en zone agricole bénéficient de droits acquis. Les habitations peuvent être agrandies et certains usages accessoires peuvent y être ajoutés selon les conditions spécifiées au règlement de zonage. Quant aux commerces existants et aux bâtiments désaffectés (agricoles ou autres), il est possible d'en changer l'usage aux conditions fixées par ce même règlement.

À titre indicatif, les usages suivants pourraient être autorisés à l'intérieur de l'aire d'affectation agricole :

- Usage agricole;
- Résidence pour producteur agricole;
- Usage accessoire à l'habitation;
- Commerce de vente de produits agricoles;
- Commerce de vente de semences et d'engrais;
- Table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agro-tourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole;
- Industrie de première transformation de produits agricoles faits par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme;
- Grandes infrastructures énergétiques, sauf les éoliennes.

4.4 Villageoise

L'affectation villageois correspond aux limites des anciens noyaux villageois de Coteau-Station et de Coteau-Landing. Elle reflète la mixité d'usage compatible que l'on retrouve ou retrouvait généralement dans un village.

4.5 Parc régional du canal Soulanges

L'aire du Parc régional du canal Soulanges correspond à celui apparaissant au SAR.

D'ici à ce qu'un plan définitif d'aménagement du canal soit déposé par la corporation responsable du Parc régional et afin de ne pas compromettre ou retarder sa réalisation, seuls les usages que l'on y retrouve actuellement sont autorisés, soit parc et terrain de camping.

4.6 Industrielle

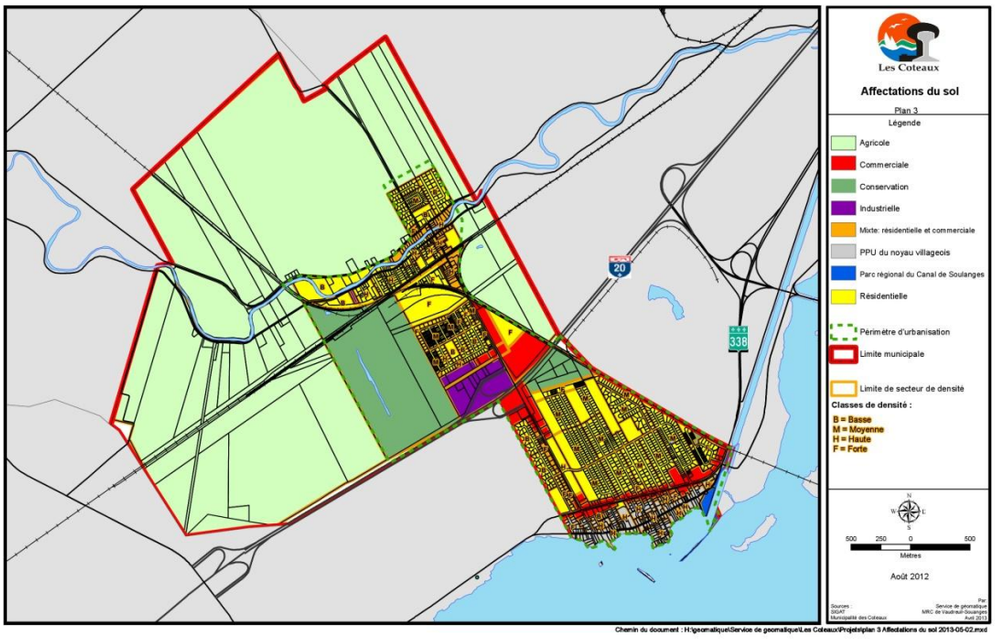
L'affectation industrielle se limite essentiellement au secteur de la rue Royal et un terrain à l'ouest de la rue Lippé.

Les usages industriels à faible ou moyenne incidence pourront être autorisés mais aucune opération à l'extérieur contiguë à des résidences ne sera autorisée.

4.7 Conservation

À l'intérieur de cette aire d'affectation sont inclus des espaces naturels à préserver soit en raison de leur fragilité, de leur qualité intrinsèque ou des contraintes qu'ils représentent soit en terme de développement ou au niveau de la sécurité des biens ou des personnes.

Plan 3 – Affectations du sol



5. ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES

À titre de rappel, dû à leurs valeurs, certains secteurs des Coteaux feront l'objet de mesures réglementaires particulières patrimoniales, à leur proximité au Parc régional du canal Soulanges, ou encore étant situés dans une zone de développement.

Ainsi le noyau villageois de Coteau-Landing fera l'objet du Programme Particulier d'Urbanisme (PPU), afin d'assurer un développement en harmonie avec les futurs aménagements au Parc régional du canal Soulanges.

Dans le but de préserver le caractère architectural ou paysager lors d'aménagement, de rénovations et d'agrandissement ou encore d'assurer une certaine continuité architecturale avec le milieu lors de construction de nouveaux bâtiments, tous les projets dans les secteurs suivants seront soumis au règlement sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA).

Les secteurs soumis au Règlement sur les PIIA:

- La lanière patrimoniale de la rue Lippé;
- Le noyau villageois de Coteau-Landing;
- Le noyau villageois de Coteau-Station;
- Le projet de développement résidentiel à l'ouest de la rue Bazinet;
- Le projet de développement résidentiel à l'est de la Montée du Comté;
- L'implantation de toute industrie ou entrepôt sur un terrain riverain de l'autoroute 20;
- La route 338.

De plus, les projets particuliers tel que l'implantation de toute industrie ou de tout entrepôt sur un terrain riverain de l'autoroute 20 ou ayant traits aux réseaux majeurs de transport routier, hydro-électrique ou les tours de télécommunication seront soumis au règlement sur les PIIA.

6. PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU NOYAU VILLAGEOIS

Dans le cadre des orientations et des stratégies élaborées pour le développement des abords du Parc régional du canal de Soulanges, il est demandé aux municipalités d'adopter des mesures particulières pour les noyaux villageois limitrophes au canal.

Ces mesures de soutien au développement du canal visent, tel que spécifié à l'article 8.3.1.1 du SAR de la MRC Vaudreuil-Soulanges :

- À améliorer la qualité du paysage urbain;
- À mieux structurer les fonctions commerciale et institutionnelle;
- À protéger et à mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimoniaux;
- À prévoir des équipements d'accueil et de support à l'intention des visiteurs et des touristes.

Le PPU doit:

- Identifier les mesures prévues pour inciter les propriétaires à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leurs bâtiments et terrains;
- Identifier les mesures prévues pour améliorer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments, parcs, terrains de jeux, places publiques et autres installations de propriétés municipales;
- Établir les stratégies et plans d'action pour l'enfouissement des fils électriques et de télécommunication;
- Identifier les stratégies et mesures à mettre de l'avant pour l'accueil des visiteurs et touristes au Parc régional du canal Soulanges;
- Proposer des objectifs et critères d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments;
- Identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial et les mesures pour les sauvegarder et les mettre en valeur;
- Identifier les mesures pour améliorer la qualité de l'affichage et pour notamment interdire toute affiche, panneau-réclame ou enseigne sur poteau ou socle.

6.1 Le noyau villageois de Coteau-Landing

Le noyau villageois comprend l'ensemble du territoire situé dans les limites municipales entre le fleuve St-Laurent et les arrières lots des propriétés de la route 338; excluant le parc à l'entrée du canal de Soulanges faisant partie du Parc régional du canal Soulanges.

Le noyau villageois de Coteau-Landing a connu au cours des années beaucoup de changements qui ont affecté son rôle de pôle multifonctionnel, de commerce et de service au profit de la route 338.

La vocation de ce secteur a changé. Le PPU redéfinit sa vocation, il présente la vision et les stratégies de mise en oeuvre.

6.2 Contexte de planification

Comme il fut mentionné précédemment, la grande majorité des commerces que l'on retrouvait historiquement sur la rue Principale ainsi que les fonctions administratives ont quitté celle-ci pour la route 338, mieux localisée pour desservir la population locale ainsi que celles des municipalités voisines.

Cette décroissance de la fonction commerciale sur la rue Principale a entraîné la transformation de locaux commerciaux en résidences. Ces transformations ont modifié le langage architectural du bâtiment et la trame urbaine traditionnelle, banalisant parfois le décor urbain. Certains commerces en dévitalisation ont négligé leurs bâtiments ce qui a contribué à altérer davantage la qualité du milieu. De plus, la rue Principale est difficile d'accès depuis la fermeture de son intersection est avec la route 338, y rendant précaire les activités commerciales.

Au niveau résidentiel, il y a eu quelques insertions de nouveaux bâtiments dont le gabarit et l'architecture n'ont pas contribué au renforcement de l'image patrimoniale et traditionnelle du noyau villageois.

Ces éléments ont contribué à une certaine détérioration du cadre bâti (commercial); mais en contrepartie, la qualité des bâtiments résidentiels, la présence de bâtiments significatifs, la proximité du fleuve et du Parc régional du canal Soulanges représentent des forces que la Municipalité va mettre à contribution pour redynamiser ce noyau villageois à caractère patrimonial. Le PPU redéfinit le rôle et les vocations du noyau villageois de Coteau-Landing.

6.3 Les parties d'aménagement

À la lumière des problématiques et du potentiel mentionné précédemment, le PPU a pour objectif:

- D'améliorer l'image du noyau villageois (orientation 1);
- De favoriser la mixité des fonctions (orientation 2);
- D'améliorer les accès à la rue Principale (orientation 3);
- De valoriser davantage l'ancien noyau institutionnel (orientation 4).

6.3.1 Orientation 1 : Améliorer l'image du noyau villageois

Ce secteur possède les atouts propres à un noyau villageois traditionnel, avec un cadre bâti comportant plusieurs bâtiments résidentiels d'intérêt, un milieu riverain offrant plusieurs percées visuelles sur le fleuve, un pôle civique important avec son église, un ancien palais de justice contigu à deux parcs sans oublier l'attrait majeur que constitue le Parc régional du canal Soulanges. Pour redynamiser ce secteur, le PPU prévoit mettre en valeur ces atouts de la manière suivante:

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
1.	Protection et mise en valeur du bâti.	1.1	Assujettir le noyau villageois aux règlements sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale de manière à préserver ou améliorer le caractère architectural des bâtiments existants.	Court terme	Municipalité
		1.2	Offrir un service conseil en design et en rénovation aux propriétaires des bâtiments de la rue Principale, projetant des travaux sur leur immeuble.	Moyen terme	Municipalité
		1.3	Assujettir tout bâtiment principal du noyau villageois au règlement sur la démolition d'immeuble.	Moyen terme	Municipalité
2.	Favoriser l'insertion de nouveaux bâtiments résidentiels s'intégrants au milieu et contribuant à renforcir le caractère villageois des lieux. S'assurer que la requalification d'anciens bâtiments commerciaux en résidentiels se fasse de manière à consolider l'image traditionnelle du noyau villageois.	2.1	Assujettir toute nouvelle construction au règlement sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale de manière à assurer sa bonne intégration avec le milieu et à contribuer au renforcement de l'image villageoise.	Court terme	Municipalité
		2.2	Requalifier les insertions commerciales à des fins résidentielles, dans l'optique de préserver les caractéristiques du secteur (architecture, marge, gabarits, hauteur, etc.).	Moyen terme	Municipalité
3.	Favoriser une amélioration de l'affichage afin de renforcir le caractère distinctif du noyau villageois.	3.1	Soumettre l'affichage au règlement relatif au PIIA de manière à s'assurer un affichage distinctif et représentatif du milieu.	Court terme	Municipalité

6.3.2 Orientation 2 : Favoriser la mixité des fonctions

Au cours des ans, le noyau villageois s'est développé essentiellement à des fins résidentielles où s'est greffé des activités commerciales. La fonction résidentielle dominante est bien établie tandis que les activités commerciales ont connu, depuis quelques années, une dévitalisation marquée.

Le principal défi de revitalisation de la fonction commerciale du noyau villageois est de s'assurer que son développement ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie des résidents.
Pour y arriver, il est prévu de consolider la fonction résidentielle sur tout le territoire et de favoriser l'émergence sur la rue Principale d'une rue commerciale d'ambiance typique des villages où certains commerces s'intègrent dans la trame résidentielle et publique et viennent en appui au concept de développement retenu pour le canal de Soulanges.

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
1.	Consolidation de la fonction résidentielle.	1.1	Préserver les secteurs résidentiels homogènes situés sur les rues perpendiculaires à la rue Principale.	Court terme	Municipalité
		1.2	Maintenir l'usage résidentiel comme fonction dominante sur la rue Principale.	Continu	Municipalité
2.	Redynamiser la fonction commerciale sur la rue Principale.	2.1	Diversifier l'offre commerciale en autorisant les commerces d'ambiance tels que les commerces de détail et de services pour les achats courants, de restauration et les gîtes s'adressant aux villageois, aux clients de passage et aux touristes.	Court terme	Municipalité
		2.2	Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance tels que garage de mécanique et station de services.	Court terme	Municipalité
		2.3	Maintenir la vocation et les usages institutionnels et publics sur la rue Principale.	Continu	Municipalité Partenaires
		2.4	Souligner le caractère de la rue Principale par la préparation ultérieure d'un plan d'aménagement paysager et de traitement des espaces publics en relation notamment avec les aménagements qui seront réalisés par la Régie du canal de Soulanges.	Long terme	Municipalité Régie du canal MRC
		2.5	Développer ultérieurement un concept d'affichage propre au noyau villageois.	Moyen terme	Municipalité
		2.6	Favoriser l'implantation d'équipement et d'infrastructures d'accueil pour les visiteurs et les touristes en soutien au Parc régional du canal de Soulanges.	Long terme	Municipalité Régie du canal MRC Partenaires
3.	Valoriser davantage l'interrelation entre le noyau villageois et le Parc régional du canal de Soulanges et les abords du fleuve.	3.1	Établir ultérieurement un plan directeur d'aménagement du domaine public, du mobilier urbain, du réseau cyclable, de l'enfouissement des fils électriques et de télécommunication.	Long terme	Municipalité Régie du canal Hydro-Québec Partenaires

6.3.3 Orientation 3 : Améliorer les accès à la rue Principale

La fermeture de l'accès «est» de la rue Principale à la route 338, combinée à une accessibilité restreinte vers l'ouest en raison de la géométrie des lieux, a eu des répercussions significatives sur la vitalité commerciale de cette rue. Viser l'émergence de commerces dynamiques et prospères sur cette rue dont les accès sont inappropriés va nécessiter des interventions sur plusieurs plans.

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
1.	Faciliter l'accès au noyau villageois.	1.1	Réaliser une planification et un plan détaillé d'aménagement des entrées de la route 338 vers le centre du noyau villageois soit: ▪ aux extrémités est et ouest de la rue Principale; ▪ aux intersections des rues du Palais et des Francs-Tireurs.	Long terme	Municipalité MTQ
		1.2	Utiliser les rues des Francs-Tireurs, du Palais et de la Montée du Comté en tant que zone de transition entre la route 338 et la rue Principale en y permettant les mêmes usages que sur la rue Principale et le cas échéant, faisant partie du même concept d'aménagement détaillé que celui de la rue Principale.	Moyen terme	Municipalité
2.	Faciliter l'accès aux visiteurs	2.1	Mettre en place un programme de signalisation sur l'autoroute 20 et la route 338 indiquant la localisation du noyau villageois.	Long terme	Municipalité MTQ

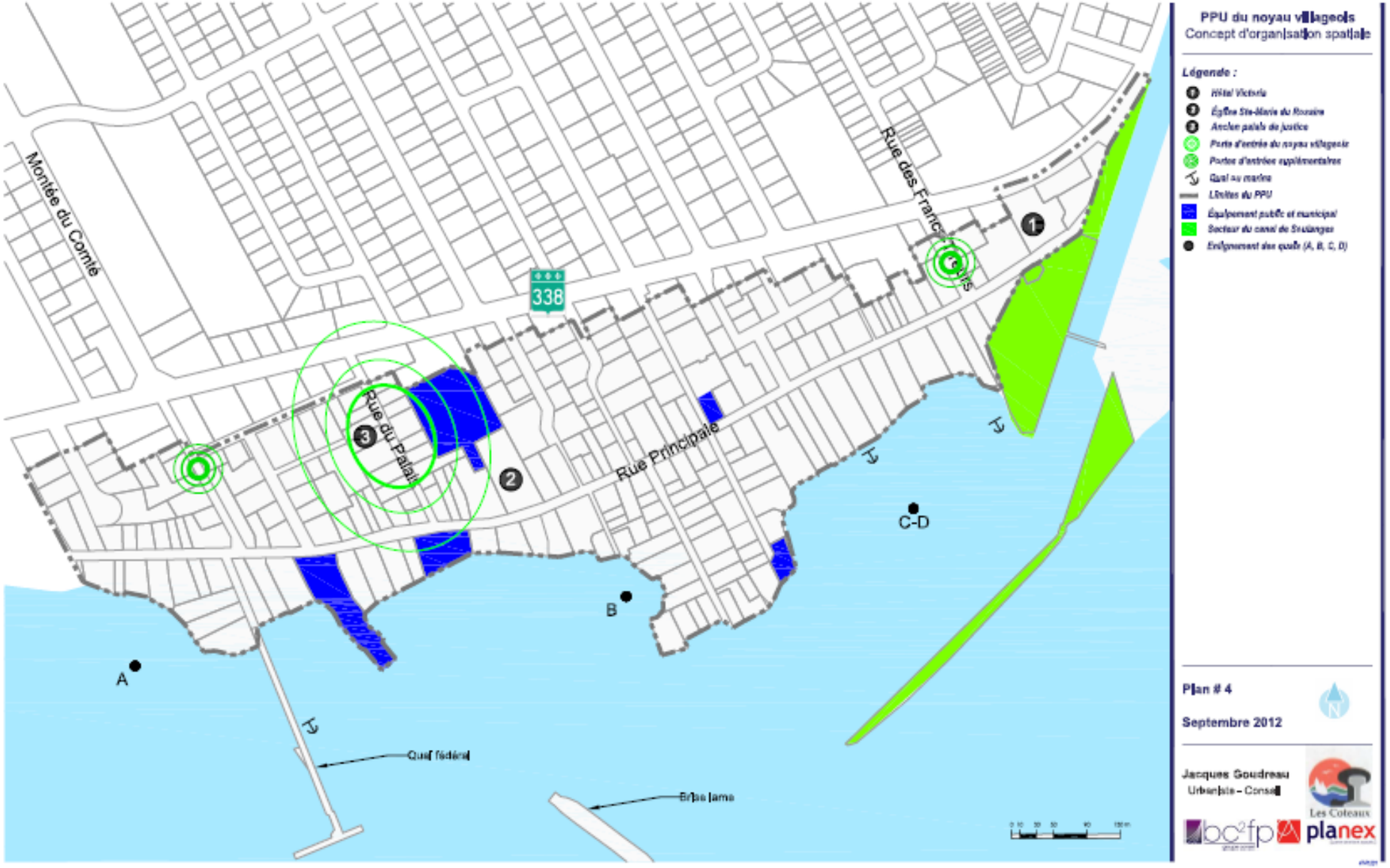
6.3.3 Orientation 4 : Valoriser l'ancien noyau institutionnel

Le noyau institutionnel traditionnel de Coteau-Landing compris entre les rues du Palais et des Plaines, constitue, à certains égards, le centre historique de l'ancien village. L'on y rencontrait une forte concentration d'équipements ou de bâtiments institutionnels judiciaires, administratifs et religieux entourés d'espaces de rassemblement et de détente exceptionnelle tels que le parc riverain Wilson et le parc récréatif Hervé-Laframboise.

Ces lieux sont porteurs d'histoire pour la Municipalité. Pour ces raisons, le PPU a pour objectif de préserver et de mettre en valeur les atouts historiques, patrimoniaux et esthétiques du coeur du noyau villageois d'antan. Cette volonté se reflétera au niveau des usages autorisés et des aménagements à privilégier.

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
1.	Valoriser davantage ce noyau institutionnel.	1.1	Favoriser le maintien des équipements, des bâtiments et des institutions en place.	Continu	Municipalité Partenaires
		1.2	Favoriser l'implantation de nouveaux équipements institutionnels.	Continu	Municipalité Partenaires
		1.3	Établir un plan directeur d'aménagement de cet ensemble de manière à intégrer les différentes fonctions et utilisations de l'espace dans un cadre planifié.	Moyen terme	Municipalité
2.	Mise en valeur des atouts	2.1	Préserver le caractère architectural	Court	Municipalité

	Objectifs		Moyens	Délais	Intervenants
	historiques et des composantes du paysage.		des bâtiments, principalement l'église et le palais de justice.	terme	Partenaires
		2.2	Établir un plan d'aménagement paysager du site et de ses abords incluant l'éclairage, le mobilier urbain, l'aménagement des trottoirs, les accès, les stationnements et l'aménagement d'une place.	Moyen terme	Municipalité


PPU du noyau villageois
Concept d'organisation spatiale
Légende :
Hôtel Victoria
Église Ste-Marie du Rosaire
Ancien palais de justice
Porte d'entrée du noyau villageois
Portes d'entrée supplémentaires
Quai au marine
Limites du PPU
Équipement public et municipal
Secteur du canal de Stoddanges
Emplacement des quais (A, B, C, D)
Plan # 4
Septembre 2012
Jacques Goudreau
Urbaniste – Conseil
Les Coteaux
planex
Montée du Comté
Rue des Francs-Bourgeois
Rue du Palais
Rue Principale
338
A
B
C-D
Quai fédéral
Brise lame

6.4 Affectations du sol

Le plan accompagnant le PPU présente les grandes affectations du sol et les densités d'occupation. Le plan précise la destination des différentes composantes du territoire du noyau villageois soit:

- Résidentielle;
- Mixte: résidentielle et commerciale;
- Commercial particulier;
- Institutionnelle;
- Récréative.

Ces affectations correspondent généralement aux utilisations actuelles, sauf dans certains cas ou un ajustement de vocation est nécessaire. Les changements touchent essentiellement les rues du Palais et des Francs-Tireurs où certains usages commerciaux seront autorisés; et certaines zones résidentielles où le gabarit des bâtiments permis est revu de manière à assurer leur intégration à la trame villageoise.

Afin de mieux connaître la vocation de chacun des secteurs, nous présentons, à titre indicatif, les usages autorisés pour chacun des aires. Cependant, c'est le règlement de zonage qui détermine spécifiquement les usages autorisés.

6.4.1 Résidentielle

Cette affectation concerne la presque totalité du noyau villageois où la fonction résidentielle est dominante.

De façon générale, dans les aires d'affectation résidentielles, en plus de l'habitation de faible et moyenne densité, ainsi que les duplex et triplex, l'on peut y retrouver des résidences bigénérations, les services de garde en milieu familial, les entreprises à domicile, les parcs, les espaces verts et les utilités publiques.

6.4.2 Mixte : résidentielle et commerciale

Cette affectation s'applique sur la rue Principale, de l'hôtel Victoria, aux limites ouest de la municipalité.

L'on y permet les commerces et les services compatibles avec la fonction de noyau villageois et la fonction résidentielle.

Dans ces aires, en plus d'autoriser l'habitation de faible et moyenne densités ainsi que de l'unifamilial au triplex et les usages complémentaires, l'on y permet les commerces de détail, les services courants, les gîtes, certains équipements récréatifs et la restauration. L'on peut y retrouver aussi les parcs, espaces verts et les utilités publiques.

6.4.3 Commerciale particulière

Il existe sur le territoire du PPU deux commerces particuliers qui s'intègrent à la vision du développement du secteur en complémentarité avec celui du Parc régional du canal de Soulanges, il s'agit de l'hôtel Victoria et de la marina de l'Anse. Ces deux propriétés font l'objet d'aire d'affectation spécifique où leurs usages sont conformes. Pour le secteur de la marina, en plus des usages autorisés sur la rue Principale, l'usage marina sans mécanique et sans vente de produits pétroliers y sont autorisés.

6.4.4 Institutionnelle

Il s'agit du secteur où l'on retrouve l'ancien palais de justice, l'église, les parcs Wilson et Hervé-Laframboise. Les usages autorisés sont:

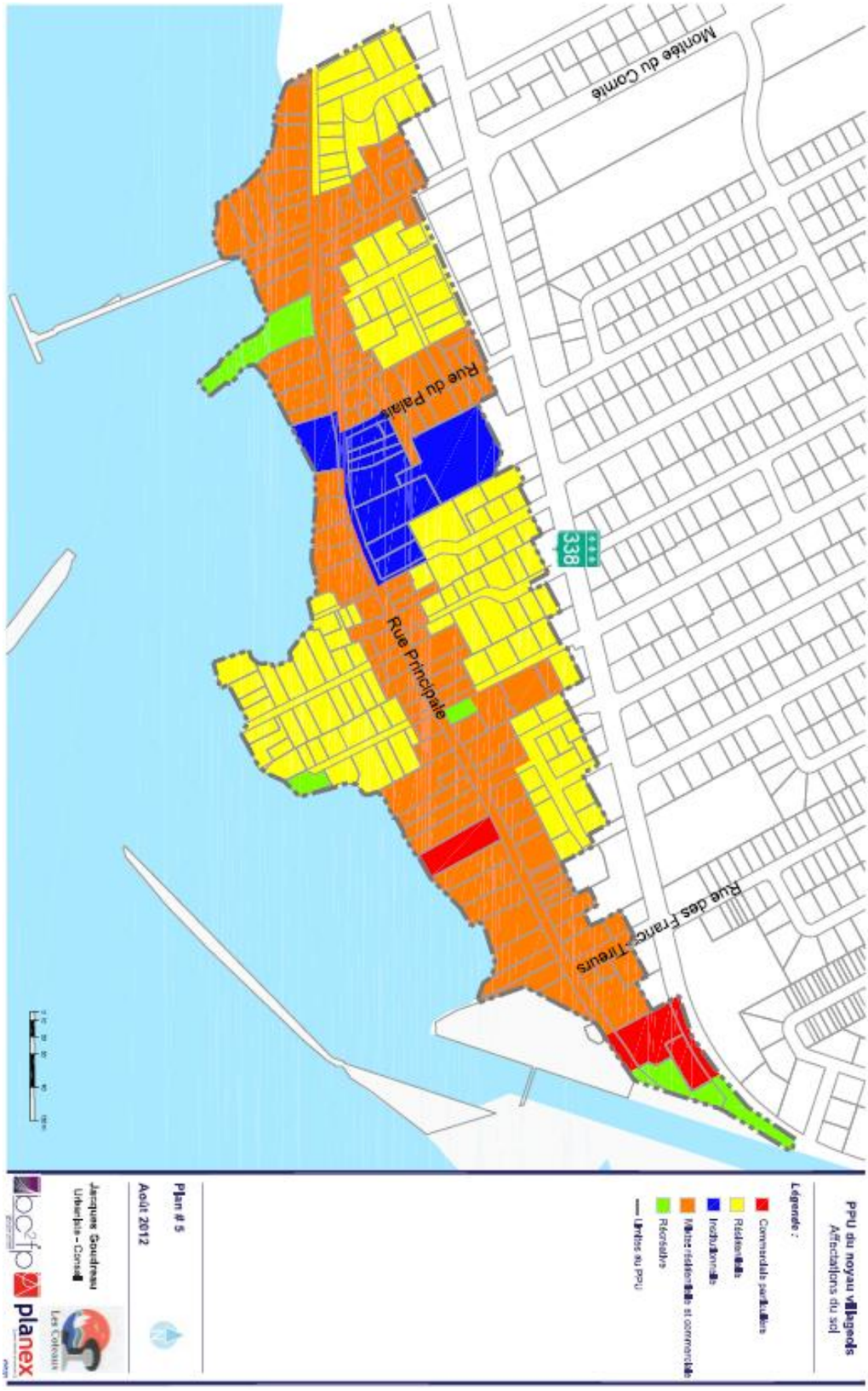
- Les équipements publics, institutionnels et communautaires;
- Les parcs et espaces verts;

- Les services publics;
- Les commerces autorisés sur la rue Principale;
- Les résidences existantes.

6.4.5 Récréative

L'aire d'affectation «récréative» correspond à tous les parcs et terrains de jeux de propriété publique. Les usages autorisés sont:

- Les activités récréatives;
- Les parcs et espaces verts;
- Les activités de conservation et d'interprétation;
- Les services publics et privés;
- Les équipements publics.


Montée du Comté
Rue du Palais
Rue Principale
Rue des Francs-Tireurs
338
PPU du noyau villageois
Affectations du sol
Légende :
Commerciale particulière
Résidentielle
Institutionnelle
Mixte résidentielle et commerciale
Récréative
Limites au PPU
Plan # 5
Août 2012
Jacques Goudreau
Urbaniste - Conseil
Les Coteaux
planex

7. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET FINALES

7.1 Identification du règlement

Le présent plan d'urbanisme constitue un règlement au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il s'intitule «Plan d'urbanisme» et porte le numéro 177.

7.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité des Coteaux.

7.3 Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace tous les règlements relatifs au plan d'urbanisme. Notamment sont remplacés les règlements numéro 171 (Règlement du plan d'urbanisme) et 198 (Plan d'urbanisme de Coteau-Landing), incluant leurs amendements respectifs.

7.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément la loi.

Réal Boisvert Maire	Claude Madore Secrétaire-trésorier et directeur général

ADOPTION DU 1er PROJET DE RÈGLEMENT	**Le 19 novembre 2012**
AVIS DE MOTION	**Le 14 janvier 2013**
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	**Le 14 janvier 2013**
ADOPTION DU RÈGLEMENT	**Le 21 mai 2013**
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA M.R.C. DE VAUDREUIL-SOULANGES ET ENTRÉE EN VIGUEUR	**Le 27 juin 2013**
AVIS PUBLIC	**Le 4 juillet 2013**
LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS	**Page 6006 à 6042**

8. ANNEXE I – TERRAINS CONTAMINÉS

Liste des terrains contaminés à déclaration obligatoire

Adresse	Type de contamination
200, route 338	Huiles usées
55, rue Lippé	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50
74, rue Sauvé	Hydrocarbures aromatiques polycycliques, hydrocarbures aromatiques volatiles.

Source : MDDEP, « Répertoire des terrains contaminés » (données en date du 3 juillet 2012).