



Les Coteaux

Plan d'urbanisme

N° 312

Municipalité Les Coteaux

Plan d'urbanisme n° 312

FINAL

Les Services EXP inc.
70, rue Wellington Sud, bureau 500
Sherbrooke (Québec) J1H 5C7
Tél. : +1.819.562.3871
exp.com

Donald Bonsant
Urbaniste et Directeur de projet
OUQ 745

Équipe de travail

EXP

Caroline Adam
Urbaniste, OUQ 1310

Simon Bégin
Professionnel, Géomatique

Nicolas St-Pierre
Urbaniste, OUQ 1183

Les Coteaux

Sébastien Demers
Urbaniste, OUQ 1568 et directeur de l'urbanisme, de
l'aménagement du territoire et de l'environnement

16 septembre 2024



Plan d'urbanisme

Règlement n° 312

Avis de motion : _____

Adoption : _____

Entrée en vigueur : _____

Modification au règlement du plan d'urbanisme					
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ LES COTEAUX**

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité Les Coteaux, tenue au 65, route 338, le _____, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A -19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) _____, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Sylvain Brazeau, maire, et de madame Sandra Boulanger, greffière.

PLAN D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a adopté son dernier plan d'urbanisme en 2013;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité désire remplacer son plan d'urbanisme afin de l'actualiser quant à ses préoccupations, ses besoins et à sa vision d'aménagement de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité doit assurer la conformité de son plan d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

Table des matières

1.	Rappel de la démarche	2
2.	Particularités municipales.....	4
2.1	Milieu biophysique et environnement.....	4
2.1.1	Situation	4
2.1.2	Réseaux de transport.....	6
2.1.3	Réseaux d'égout et d'aqueduc.....	9
2.1.4	Milieu naturel.....	9
2.2	Éléments sociodémographiques.....	10
2.3	Fonction résidentielle	15
2.3.1	Les seuils de densité, les espaces vacants et les espaces à redévelopper.....	16
2.4	Fonction commerciale.....	21
2.5	Fonction industrielle	21
2.6	Fonction agricole et forestière.....	22
2.7	Services municipaux et d'utilité publique	22
2.8	Fonction récréotouristique	24
2.9	Fonction patrimoine et culture	24
3.	Zone prioritaire d'aménagement et zone de réserve.....	35
3.1.1	Argumentaire pour le déplacement des espaces en zone de réserve et en zone prioritaires d'aménagement.....	35
3.1.1.1	Mises à jour des terrains vacants et à redévelopper.....	35
3.1.1.2	Déplacement des zones de réserve.....	38
3.1.1.3	Identification des zones prioritaires d'aménagement.....	40
3.1.2	Autres demandes de modifications au schéma d'aménagement et de développement révisé envisageable.....	41
4.	Diagnostic du territoire.....	44
5.	Grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre	46
5.1	Principes d'aménagement	46
5.1.1	Niveau local.....	46
5.1.2	Niveau régional	46
5.1.3	Niveau global.....	47
5.2	Grandes orientations d'aménagement	48
5.2.1	Consolider le périmètre d'urbanisation de façon harmonieuse.....	48
5.2.1.1	Accessibilité régionale	50

Table des matières (suite)

5.2.2	Protéger et favoriser la mise en valeur du milieu agricole	51
5.2.3	Assurer un développement durable du milieu	52
5.2.4	Gérer les préoccupations environnementales.....	53
5.2.5	Mettre en valeur les attraits récréotouristiques.....	55
5.2.6	Mettre en valeur le patrimoine de Les Coteaux	58
5.2.7	Mise en valeur du noyau villageois du secteur Nord.....	59
6.	Concept d'organisation spatiale	62
7.	Éléments d'intérêt et de contraintes dans la planification du territoire.....	65
7.1	Éléments d'intérêt.....	65
7.1.1	Éléments patrimoniaux.....	65
7.1.2	Éléments écologiques	65
7.2	Éléments de contraintes	66
7.2.1	Rives et littoral des cours d'eau	66
7.2.2	Zones susceptibles d'inondation et embâcle de glace.....	66
7.2.3	Milieus humides.....	66
7.2.4	Zones susceptibles de glissement de terrain	67
7.2.5	Corridor vert et boisé.....	67
7.2.6	Activité minière.....	68
7.2.7	Contraintes linéaires	68
7.2.8	Tours de télécommunication et éoliennes commerciales	69
7.2.9	Activités agricoles.....	69
7.2.10	Activités génératrices de sources de risques ou de nuisances	69
7.3	Les événements climatiques	72
8.	Grandes affectations du sol et les densités d'occupation	75
8.1	Affectation Agricole « A ».....	76
8.2	Affectation Canal de Soulanges « CS »	77
8.3	Affectation Industrielle « I ».....	77
8.4	Affectation Insulaire « Ile »	77
8.5	Affectation Lac Saint-François « L »	78
8.6	Affectation Commerciale « C ».....	78
8.7	Affectation Mixte « M »	78
8.8	Affectation Publique « P ».....	78

Table des matières (suite)

8.9	Affectation Résidentielle « R »	79
8.9.1	Affectation Résidentielle base densité (RB).....	79
8.9.2	Affectation Résidentielle moyenne densité (RM).....	79
8.9.3	Affectation Résidentielle haute densité (RH).....	79
8.10	Affectation Surlargeur du Canal de Soulanges « SCS »	79
8.11	Affectation Réserve résidentielle « X »	80

Liste des annexes

Annexe 1	Plan d'affectation du sol
Annexe 2	Programme particulier d'urbanisme du Secteur Sud
Annexe 3	Liste des bâtiments patrimoniaux
Annexe 4	Programme triennal d'immobilisations
Annexe 5	Besoins des postes de pompage

Liste des figures

Figure 1 — Situation de Les Coteaux sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.....	5
Figure 2 — Vue de la gare Des Coteaux.....	6
Figure 3 — Vue de la rivière Delisle à partir du pont de la rue Sauvé.....	9
Figure 4 — Habitations bordant le lac Saint-François et la rue Principale.....	15
Figure 5 — Terrains vacants et à redévelopper.....	20
Figure 6 — Vue d'un aménagement localisé en milieu agricole.....	22
Figure 7 — Salle communautaire Édifice Gilles-Grenier.....	22
Figure 8 — Parc Réjean-Boisvenu.....	23
Figure 9 — Piste cyclable.....	24
Figure 10 — Rue Principale.....	27
Figure 11 — Festival nautique.....	32
Figure 12 — Éléments patrimoniaux et paysages culturels.....	33
Figure 13 — Espaces vacants en zone de réserve et en zone prioritaire d'aménagement.....	43
Figure 14 — Concept d'organisation spatiale.....	63
Figure 15 — Contraintes naturelles.....	70
Figure 16 — Contraintes anthropiques.....	71
Figure 17 — Les îlots de chaleur.....	73

Liste des tableaux

Tableau 1 — Évolution de la population de 1996 à 2022	11
Tableau 2 — Nombre de ménages selon la taille du ménage.....	13
Tableau 3 — Répartition du nombre de logements selon la catégorie de logement en 2021.....	16
Tableau 4 — Détail des constructions résidentielles entre 2013 et 2023 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	17
Tableau 5 — Constructions résidentielle par année entre 2013 et 2023	19
Tableau 6 — Type architectural et utilisation actuelle pour les bâtiments patrimoniaux dont la vocation d'origine était résidentielle.....	25
Tableau 7 — Espaces vacants ou à redévelopper construits.....	35
Tableau 8 — Terrains construits dans la zone de réserve prévus au schéma d'aménagement et de développement révisé	38
Tableau 9 — Zone de réserve proposée	40
Tableau 10 — Zone prioritaire d'aménagement proposée	41
Tableau 11 — Liste des éléments de contraintes naturelles et anthropiques présents sur le territoire de Les Coteaux	66

Liste des graphiques

Graphique 1 — Répartition des emplois pour la population active âgée de 15 ans et plus selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN).....	12
Graphique 2 — Plus haut niveau de scolarité pour la population âgée de 15 ans et plus	12
Graphique 3 — Revenu consacré aux frais de logement.....	13
Graphique 4 — Revenu après impôt des ménages en 2020.....	14
Graphique 5 — Époque de construction des bâtiments retenus dans l'inventaire.....	25



1. Rappel de la démarche

En 2013, la municipalité Les Coteaux a révisé son plan d'urbanisme afin de planifier le développement de son territoire, répondant ainsi aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Près de dix ans après l'adoption de ce plan d'urbanisme, les outils en matière d'aménagement du territoire et le portrait de la municipalité ont grandement évolué. Le temps est venu pour la municipalité de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une réglementation attenante qui soient à l'image de son évolution et de sa vision de l'avenir.

La municipalité a donc adopté, en 2025, son nouveau plan d'urbanisme révisé. Les principaux objectifs de cette révision sont les suivants :

- Vulgariser et simplifier les textes réglementaires afin d'en faciliter la compréhension par des règles claires et précises;
- Énumérer de nouvelles dispositions ou modifier celles existantes pour tenir compte du courant jurisprudentiel, d'une application simplifiée, de l'intérêt commun (diminution des dérogations mineures) et des nouvelles réalités ou tendances en matière d'urbanisme et d'inspection municipale;
- Inclure les différentes préoccupations et les courants de pensée ainsi que les grandes orientations en matière d'aménagement en lien avec le développement durable, la protection des sources d'eau potable, la gestion des eaux pluviales, la protection et la mise en valeur des cours d'eau et des milieux humides, la densification de l'urbanisation, l'optimisation des infrastructures existantes, le logement social, la circulation et le stationnement, la famille, les aînés, les parcs, les espaces verts, les équipements de loisir de même que la protection et la mise en valeur du patrimoine;
- Assurer une cohérence dans la planification qui tient compte des besoins actuels et à long terme pour la municipalité.

L'élaboration de ce nouveau plan d'urbanisme constitue beaucoup plus qu'une formalité légale ou qu'un simple exercice de révision. Le plan d'urbanisme doit jouer pleinement son rôle et devenir un outil de référence utile pour assurer un développement et un aménagement harmonieux du territoire, respectant ainsi la vision et les grandes orientations de la municipalité. Ainsi, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la municipalité en regard des situations à rechercher ou des principes à respecter. D'autre part, le plan d'urbanisme constitue un préambule à la conception des différents règlements d'urbanisme, d'où la nécessité de lui accorder une place prépondérante. Enfin, sa conception doit s'effectuer en conformité avec les exigences prévues au *Schéma d'aménagement et de développement révisé* (SADR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.



2. Particularités municipales

La conception d'un plan d'urbanisme passe d'abord par une connaissance approfondie du territoire. Cette connaissance repose sur différents éléments :

- Milieu biophysique et environnement;
- Éléments sociodémographiques;
- Fonction résidentielle;
- Fonction commerciale;
- Fonction industrielle;
- Fonctions agricole et forestière;
- Services municipaux et d'utilité publique;
- Fonction récréotouristique;
- Fonctions patrimoine et culture.

Ces éléments serviront de base à la rédaction de la réglementation d'urbanisme, certains devenant des zones de contraintes, d'autres des territoires d'intérêt qu'il importe de reconnaître au plan d'urbanisme.

2.1 Milieu biophysique et environnement

2.1.1 Situation

La municipalité Les Coteaux fut créée en 1994, à la suite de la fusion des ex-municipalités de Coteau-Landing et de Coteau-Station. La municipalité se trouve en bordure du lac Saint-François, à la limite sud de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, dans la région administrative de la Montérégie.

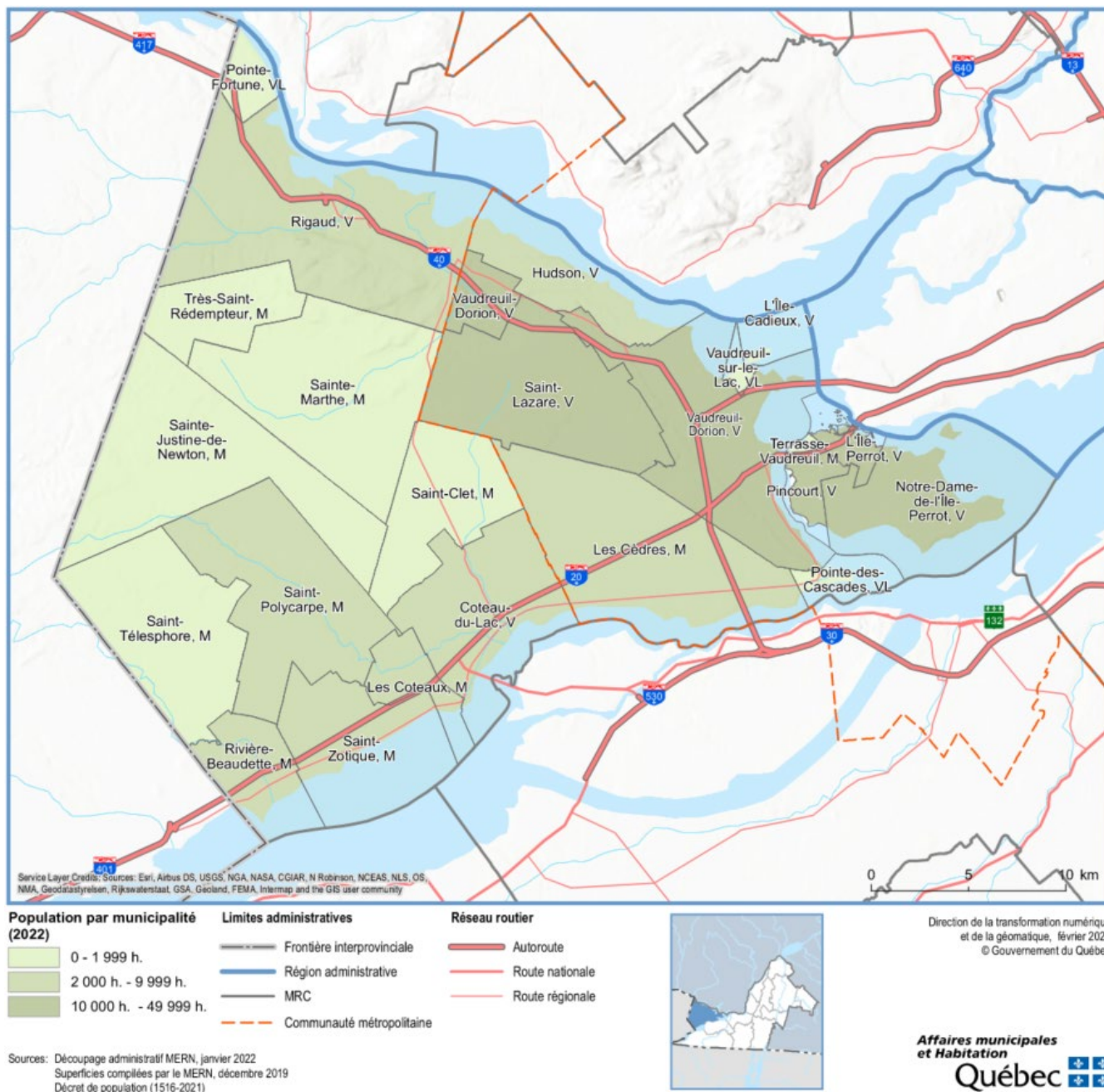
La municipalité se situe dans le secteur d'affinité nommé « Secteur du fleuve » de la MRC. Les municipalités voisines sont : la ville de Coteau-du-Lac et les municipalités de Saint-Polycarpe et de Saint-Zotique. La ville de Coteau-du-Lac et la municipalité de Saint-Polycarpe constituent des pôles régionaux secondaires, permettant de desservir la population du secteur, dont Les Coteaux, par divers établissements commerciaux et de service, ainsi que des équipements essentiels de portée régionale et intermunicipale (ex. CLSC, école secondaire, aréna, etc.).

Le territoire comprend deux noyaux villageois : l'un des périmètres se situe près du fleuve Saint-Laurent (ancien Coteau-Landing) et le second au nord de l'autoroute 20 (ancien Coteau-Station). La population s'élève à 5 751¹ individus en 2022, ce qui en fait la 10^e municipalité la plus peuplée de la MRC sur un total de 23. Son territoire couvre une superficie terrestre de 11,6 km², ce qui représente 1,36 % du territoire terrestre² de l'ensemble de la MRC. La densité de la population est de 495,8 hab./km² de superficie terrestre.

¹ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/71033/>, consulté le 28 novembre 2022.

² Le territoire s'entend dans le littoral du fleuve Saint-Laurent pour une superficie supplémentaire de 2,9 km², pour un total de 14,50 km².

Figure 1 — Situation de Les Coteaux sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges³



³ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/cartes/mrc/710.pdf>, consulté le 28 novembre 2022

2.1.2 Réseaux de transport

Le réseau routier de la municipalité comprend l'autoroute transcanadienne (autoroute 20). Cette route nationale divise le territoire dans un axe est-ouest et constitue une route de transit importante pour le camionnage. La bretelle d'autoroute de la sortie 14 permet l'accès à la rue Sauvé vers le nord et la montée du Comté vers le sud. L'axe Sauvé/montée du Comté est la seule qui relie les deux parties du territoire séparées par l'autoroute 20 et le chemin de fer du Canadien National. C'est la seule voie de circulation qui permet de traverser le territoire dans un axe nord-sud. L'accès à l'autoroute 20 occasionne une certaine pression sur le développement résidentiel de la municipalité et sur la présence de certains établissements commerciaux adjacents à la montée du Comté. La circulation véhiculaire à haute vitesse sur l'autoroute 20 génère également des nuisances sonores sur le territoire de Les Coteaux.

Les rues Delisle et Lippée, situées dans le nord du territoire, de même que la route provinciale 338, située dans la partie sud, traversent également le territoire de Les Coteaux dans un axe est-ouest. La route 338 est bordée par la majorité des établissements commerciaux présents sur le territoire. D'ailleurs, c'est la seule route de Les Coteaux où la circulation de camions est autorisée avec un accès restreint. Cette route se compose d'une voie dans chaque direction, ainsi qu'un accotement conventionnel. Seule la partie située entre l'école primaire Léopold-Carrière et la montée du Comté comprend un trottoir situé d'un côté de la rue. On observe des problèmes de circulation sur la route 338, générés par l'addition de plusieurs facteurs : la présence des établissements commerciaux, de leurs entrées charretières et de grandes surfaces d'aires de stationnement en cour avant, l'absence de voie de virage à des endroits stratégiques, l'absence de trottoir et de voie cyclable sur la majeure partie de la route 338 et finalement le débit véhiculaire important présent sur la route.

Deux voies du chemin de fer du Canadien National parcourent le territoire. L'une dans un axe nord-sud, permet le transport de marchandises et de personnes. La seconde passe dans un axe est-ouest et constitue une ligne principale de transport des marchandises à l'échelle interprovinciale. Un

pont ferroviaire assure le lien entre Les Coteaux et Salaberry-de-Valleyfield. En fait, ce pont ferroviaire constitue le seul endroit traversant le fleuve dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges. La présence de voies ferroviaires entraîne la réalisation d'aménagements particuliers sur le territoire afin d'assurer la cohabitation et la sécurité de tous.

En ce qui concerne le transport en commun et collectif, le territoire municipal ne comprend ni gare ni axe de rabattement, et il n'est pas prévu d'en obtenir à court terme. L'un des moyens pour la population d'accéder à une gare ou à un axe de rabattement est de se rendre à Coteau-du-Lac afin de prendre l'autobus (la ligne 99). À noter que les gares et axes de rabattement se situent tous dans la partie est de la MRC et principalement sur le territoire des municipalités suivantes : Hudson, Vaudreuil-Dorion, Pincourt, L'Île-Perrot). Cependant, la population bénéficie depuis longtemps d'un service de transport en commun pour les personnes à mobilité réduite, permettant de se déplacer d'une adresse civique à une autre. Ce service est offert en collaboration avec le transport adapté de Salaberry-de-Valleyfield. De plus, la société de transport de Salaberry-de-Valleyfield propose un service de transport

Figure 2 — Vue de la gare Des Coteaux



Source : https://www.flickr.com/photos/mark_vogel/3846295266, consulté en février 2023.

de type « Taxibus ». Plusieurs points d'accès à ce service sont disponibles à travers le territoire, comme le montre la figure suivante intitulée « Points d'accès au transport ».

Figure 2.1 — Points d'accès au transport en commun



Au niveau du réseau cyclable, notons la piste cyclable entièrement asphaltée « Soulanges » ainsi que la piste sur route « de la Presqu'île ». La piste cyclable « Soulanges » longe le chemin de fer à partir du canal de Soulanges jusqu'à l'autoroute 20 environ, avant de suivre cette voie de circulation jusqu'à la municipalité de Saint-Zotique.

La piste cyclable « de la Presqu'île » circule pour sa part directement sur le réseau routier, soit sur une partie de la Principale localisée entre la rue Provost et la montée du Comté, de même que sur la montée du Comté, entre la rue Principale et la piste cyclable « Soulanges ».

Le Plan de mobilité active de la Municipalité brosse un portrait des conditions existantes pour les réseaux piéton et cycliste et énonce des recommandations. Déjà certaines interventions ont été réalisées pour mettre en œuvre ce document de planification.

Par ailleurs, le plan d'urbanisme énonce d'autres recommandations en complémentarité avec le plan de mobilité active afin de mettre l'accent sur cet important volet de la planification des milieux de vie.

Recommandations mobilité active Réseau piéton	Recommandations mobilité active Réseau cycliste
<ul style="list-style-type: none"> • Synchroniser les feux de circulation. • Aménager une piste multifonctionnelle en site propre au nord de la route 338 et rejoindre les aménagements du côté de la Ville de Saint-Zotique. • Aménager un trottoir sur Adrien-Rouleau de la rue des Francs-Tireurs à la rue de l'École. • Aménager un trottoir sur la rue de l'École entre Adrien-Rouleau et le stationnement de l'école. • Aménager un trottoir sur la montée du Comté du côté est allant de la route 338 jusqu'à la bretelle sud de l'A20. • Aménager un trottoir sur la rue Sauvé du côté est allant de la bretelle nord de l'A20 jusqu'à la rue Mercier. • Aménager des traverses pour piétons aux intersections Sauvé/Royal, Sauvé/Martin et Sauvé/Mercier. • Aménager des traverses sécuritaires en collaboration avec le CN aux passages à niveau de la rue Sauvé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Retirer des places de stationnement sur la rue Principale afin d'implanter des bandes cyclables unidirectionnelles. • Aménager des bandes cyclables unidirectionnelles sur la montée du Comté entre la route 338 et la bretelle nord de l'A20. • Aménager une piste cyclable en site propre de la bretelle nord de l'A20 jusqu'à la rue Mercier. • Confirmer la présence de la piste au parc Réjean-Boisvenu. • Prévoir du marquage de chaussée sur la rue de l'École. • Aménager une piste cyclable en site propre sur la rue Adrien-Rouleau de la rue des Francs-Tireurs à la rue de l'École.

Finalement, la Municipalité doit évaluer le réseau routier municipal, particulièrement les artères et les collectrices, en tenant compte des flux actuels et futurs (horizon de 15 ans) et de son arrimage au réseau routier. Voici l'évaluation sommaire du réseau routier municipal :

Axe Sauvé/montée du Comté : Cet axe relie les deux parties du territoire séparées par l'autoroute 20 et le chemin de fer du Canadien National. Des problèmes de circulation, tels que la congestion et la sécurité des usagers, sont présents, car il s'agit de la seule voie de traversée nord-sud du territoire municipal. Ces problèmes s'aggraveront dans les années à venir en raison des nouveaux projets de développement domiciliaire prévus sur le territoire.

Aménagements routiers de la route 338 : Plusieurs rues locales débouchent sur la route 338 sans accès à des feux de signalisation, ce qui provoque une certaine congestion sur le réseau local aux heures de pointe. De plus, les dimensions des accès aux aires de stationnement des propriétés limitrophes à la route 338 rendent difficile l'utilisation de la mobilité active et posent des enjeux de sécurité pour ces usagers. Avec l'augmentation potentielle de la population sur le territoire municipal et dans la région, une intensification de l'achalandage de la route 338 est à prévoir, ce qui réduira davantage la sécurité et la fluidité des transports sur cette voie.

Présence de la sortie de l'autoroute 20 : En cas de congestion importante ou d'accident sur l'autoroute 20, la circulation dévie sur le réseau de Les Coteaux, particulièrement le long de la montée du Comté et de la route 338. Cela entraîne une augmentation de la congestion et des risques d'incidents sur le territoire. Ces problèmes s'aggraveront dans les années à venir en raison du développement dans les municipalités avoisinantes et de l'augmentation potentielle de la circulation sur l'autoroute 20.

Rues Lippé et Delisle : Ces rues collectrices se situent de part et d'autre de la rivière Delisle. Une grande partie de ce secteur est concernée par les risques de mouvements de terrain. En été 2023, une partie de la rue Lippé a dû être fermée en raison d'un affaissement dû aux mouvements de terrain, réduisant ainsi la circulation avec la municipalité

de Saint-Polycarpe. Avec l'évolution des changements climatiques, il est probable que d'autres affaissements surviennent, réduisant ainsi l'accessibilité entre les municipalités.

2.1.3 Réseaux d'égout et d'aqueduc

La quasi-totalité du territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux. Seulement une partie de la rue Delisle n'est pas desservie par ces réseaux.

Des travaux récents ont été effectués pour augmenter la capacité de traitement d'eau potable, dont une nouvelle prise d'eau dans le lac Saint-François. La municipalité ne prévoit donc pas d'enjeu concernant le captage et le traitement de l'eau potable pour la prochaine décennie, considérant les développements planifiés. Le réseau de distribution est toutefois très âgé dans plusieurs secteurs et nécessitera des travaux importants au cours des prochaines années.

Le traitement des eaux usées est effectué par une usine située à Coteau-du-Lac. Le débit réservé pour la municipalité est déjà atteint. Des travaux d'agrandissement de cette usine prévus pour 2025 doivent permettre de dégager un débit réservé suffisant pour accueillir la croissance démographique anticipée. Des travaux seront également requis sur certains postes de pompage afin d'en augmenter la capacité. En parallèle, la municipalité mettra en place un plan d'action visant à réduire la présence d'eau parasite et à séparer certains réseaux d'égouts unitaires.

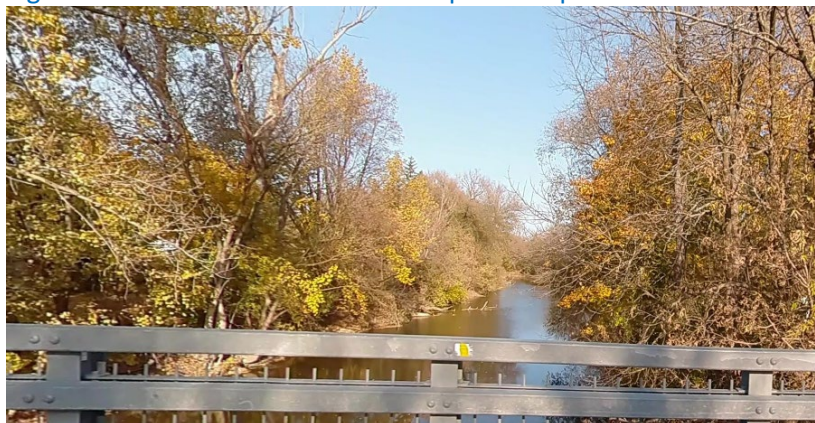
2.1.4 Milieu naturel

Deux cours d'eau et un plan d'eau important définissent le territoire de la municipalité :

- Lac Saint-François (fleuve);
- Canal de Soulanges;
- Rivière Delisle.

Le lac Saint-François correspond au premier élargissement naturel du fleuve Saint-Laurent depuis la province de l'Ontario. La MRC prévoit, dans son SAD, la mise en valeur de ce plan d'eau important par le concept des chemins de l'Eau, dont fait partie Les Coteaux, particulièrement dans la portion « la rive de Soulanges ». Ce concept vise à favoriser la conservation et la mise en valeur des paysages et des accès au littoral.

Figure 3 — Vue de la rivière Delisle à partir du pont de la rue Sauvé



Source : Google StreetView, octobre 2022.

Moins dominants, mais tout aussi importants, d'autres cours d'eau sillonnent le territoire de Les Coteaux, tel que les ruisseaux Léger, Sauvé-Lalonde et Dempsey. Ces cours et plan d'eau caractérisent le paysage et l'utilisation du territoire municipal. Ces éléments naturels impliquent à la fois des désavantages (ex. barrière physique, zone inondable, zone d'embâcle, zone de glissement de terrain et d'érosion, etc.) et des avantages (ex. paysages typiques, récréotourisme, navigation, biodiversité, plus-value pour l'aménagement de parcs et espaces verts municipaux, etc.).

Certains cours d'eau, dont la rivière Delisle, connaissent régulièrement des épisodes d'inondation sur une partie du territoire principalement situé en zone agricole. Par ailleurs, à la suite d'événements météorologiques exceptionnels, de nombreux terrains riverains au lac Saint-François ont connu un épisode d'inondation printanière importante en 2017.

La topographie du territoire de la municipalité est relativement plane, sauf à l'approche de la rivière Delisle.

Selon les données provenant du SADR de la MRC, le couvert forestier occupe un peu plus de 20 % du territoire de la municipalité. Depuis l'adoption du SADR, la mise en culture de certaines terres agricoles a diminué cette proportion à environ 15 % si on se fie à une photo-interprétation réalisée à partir d'une photo aérienne datée du 10 août 2021.

Le couvert forestier se compose principalement de feuillus tels qu'érables, frênes, peupliers et bouleaux. Toutefois, la présence de l'agrile du frêne a un impact sur le nombre d'arbres de cette essence sur le territoire. Quelques potentiels acéricoles se trouvent dans les boisés localisés autant en zone agricole qu'à l'intérieur du périmètre urbain. Environ 56 % du couvert forestier se localise à l'intérieur du périmètre urbain, représentant approximativement 8 % du territoire terrestre de l'ensemble de la municipalité. La superficie d'un seul tenant la plus importante de couvert forestier se situe à l'intérieur du périmètre, au nord de l'autoroute 20 et à l'ouest de l'espace industriel et du développement domiciliaire. La présence de milieux humides potentiels explique la conservation de ce milieu naturel malgré sa position stratégique.

Le territoire municipal comprend d'ailleurs plusieurs endroits identifiés comme étant des milieux humides potentiels. Ces milieux naturels se situent principalement en milieu agricole, mais également dans les boisés compris à l'intérieur du périmètre urbain situé au sud de l'autoroute 20.

Parmi les habitats fauniques recensés sur le territoire, notons la présence d'une héronnière abritant le Grand Héron et le Bihoreau à couronne noire, de même qu'une aire de concentration d'oiseaux aquatiques. Ces habitats se localisent principalement au lac Saint-François.

2.2 Éléments sociodémographiques

En 2022⁴, un total de 5 751 personnes habitent le territoire, correspondant à une variation de près de 2 % par rapport en 2021. La population de la municipalité connaît une augmentation constante depuis les vingt-cinq dernières années. Durant cet intervalle, la population a doublé, passant de 2 843 à 5 643 personnes. La croissance de la population la plus importante s'est produite entre 2001 et 2011, alors qu'elle a connu une variation positive de 25 %. Le tableau qui suit indique l'évolution de la population ainsi que la variation du nombre de citoyens pour les années 1996 à 2022.

⁴ Ministère des Affaires et Habitation en date du 23 novembre 2022.

Tableau 1 — Évolution de la population de 1996 à 2022

Années	1996 ⁽¹⁾	2001 ⁽¹⁾	2006 ⁽¹⁾	2011 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾	2022 ⁽²⁾
Population	2 483	3 010	3 764	4 568	5 368	5 643	5 751
Variation de la population	-	5,9 %	25,0 %	21,4 %	17,5 %	5,1 %	1,9 %

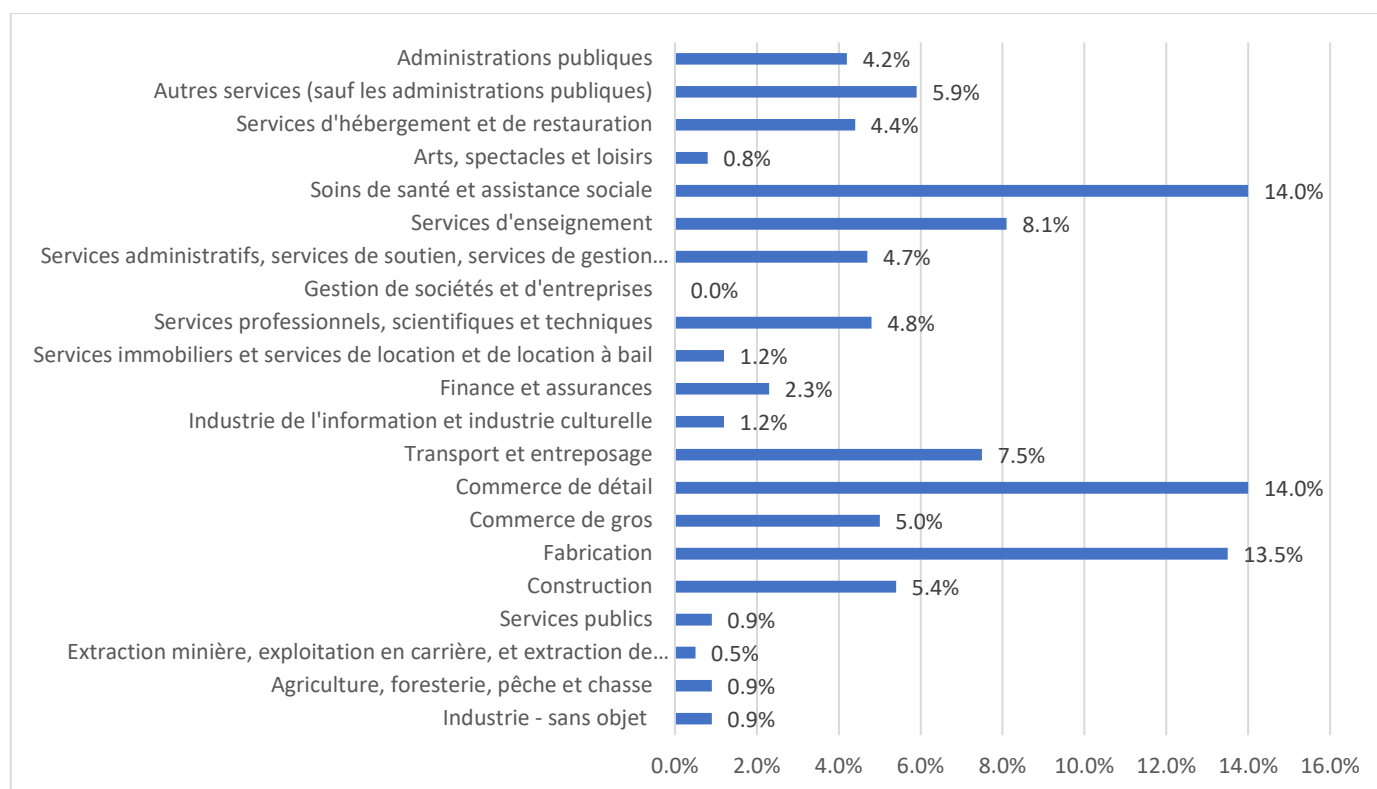
Source : ⁽¹⁾ Statistique Canada, profils du recensement : 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021⁽²⁾ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation en date du 23 novembre 2022.

La population de Les Coteaux est plus jeune que la moyenne de la MRC. L'âge moyen pour la municipalité se situait à 38,8 ans en 2021, légèrement plus bas que celui de la MRC (40,9 ans)⁵. La proportion des tranches d'âge de 0 à 4 ans et de 15 à 64 ans était plus élevée pour la municipalité que pour la MRC alors que la proportion des personnes âgées était plus haute pour la MRC que pour la municipalité de Les Coteaux.

Les gens compris dans la catégorie « Travailleurs actifs », constituée des 15 à 64 ans, représentent 66,2 % de la population de la municipalité. Au niveau de la MRC, il est à peine inférieur, avec 64,2 % de la population. Trois secteurs d'emplois représentaient 41,7 % des emplois occupés par la population âgée de 15 ans et plus en 2021 : la fabrication (13,5 %), le commerce de détail (14,0 %) ainsi que les soins de santé et d'assistance sociale (14,0 %). Le Graphique 1 illustre la répartition des différents secteurs d'emplois occupée par la population de Les Coteaux⁶.

⁵ Statistique Canada, profils du recensement, 2021⁶ Le secteur d'emploi nommé « Industrie sans objet » inclut les personnes en chômage de 15 ans et plus qui n'ont jamais travaillé à un emploi salarié ou à leur compte ou qui ont travaillé pour la dernière fois avant le 1^{er} janvier 2020.

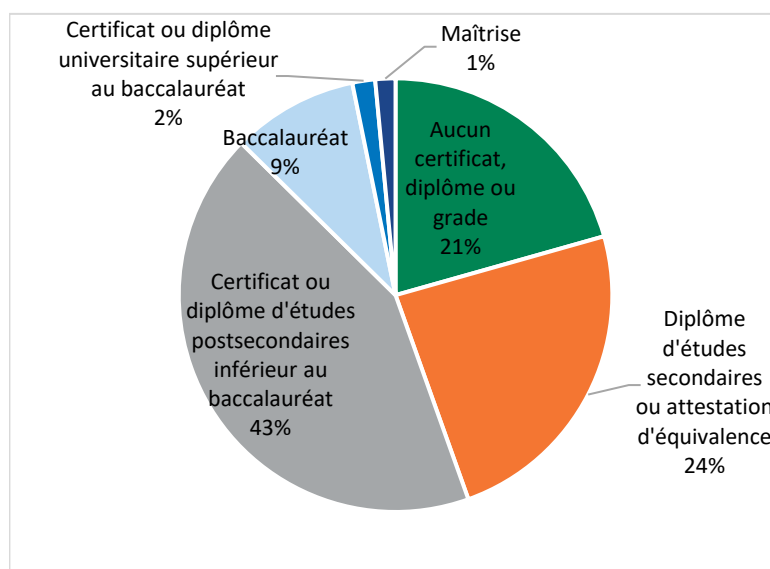
Graphique 1 — Répartition des emplois pour la population active âgée de 15 ans et plus selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)



Source : Profils du recensement 2021, Statistique Canada

La population de Les Coteaux est relativement peu scolarisée. La majorité de celle-ci, soit un peu plus de 65 %, possède un diplôme ou un certificat inférieur à un baccalauréat, alors que seulement 12 % ont obtenu un baccalauréat ou un diplôme ou un certificat de niveau supérieur.

Graphique 2 — Plus haut niveau de scolarité pour la population âgée de 15 ans et plus



Source : Profils du recensement 2021, Statistique Canada.

La répartition du nombre de personnes par ménages privés en 2021 montre que ceux-ci sont composés généralement de trois personnes ou moins. On observe que la proportion des ménages comptant une personne est supérieure sur le territoire municipal (29,5 %) par rapport à la MRC (24,8 %). La proportion de ménages comprenant quatre personnes et plus s'avère toutefois inférieure à la moyenne de la MRC. Par ailleurs, le nombre moyen de personnes dans les ménages de Les Coteaux s'avère en deçà de la moyenne de la MRC (respectivement 2,3 et 2,5).

Tableau 2 — Nombre de ménages selon la taille du ménage

Nombre de personnes dans le ménage	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus
Municipalité Les Coteaux	29,5 %	35,9 %	15,1 %	13,1 %	6,0 %
MRC de Vaudreuil-Soulanges	24,8 %	34,7 %	15,7 %	16,4 %	8,4 %
Province de Québec	35,1 %	34,6 %	12,8 %	11,4 %	6,1 %

Source : Profils du recensement 2021, Statistique Canada

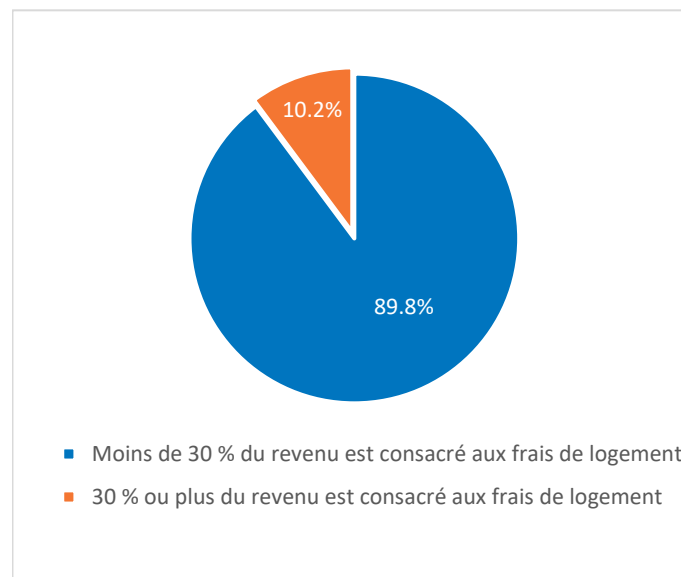
Selon Statistiques Canada, en 2021, 67 % de la population de Les Coteaux était propriétaire de leur logement comparativement à 80 % pour le territoire de toute la MRC de Vaudreuil-Soulanges. La valeur moyenne d'un logement à Les Coteaux s'élevait à 329 600 \$ alors qu'il était plus élevé d'environ 25 % à l'échelle de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, s'établissant à 452 400 \$.

Les frais mensuels payés par un locataire pour son loyer en 2021 représentaient 838 \$ à Les Coteaux. Au niveau de la MRC, ce montant était plus élevé d'environ 17 %, soit 1 018 \$.

Au niveau des frais attribuables au logement, la majorité (89,8 %) des ménages de Les Coteaux consacre moins de 30 % de leur revenu pour le paiement de leur loyer. De manière générale, il convient de consacrer moins de 30 % de son revenu au paiement de son loyer ou hypothèque afin de pouvoir continuer à payer les autres frais de la vie.

Le revenu moyen après impôt d'un ménage sur le territoire de la municipalité était de 83 000 \$ en 2020. Cela correspond à près de 11 % de moins que l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, où le revenu moyen après impôt s'élevait à 93 000 \$ pour la même année. Le Graphique 4 illustre la répartition des revenus après

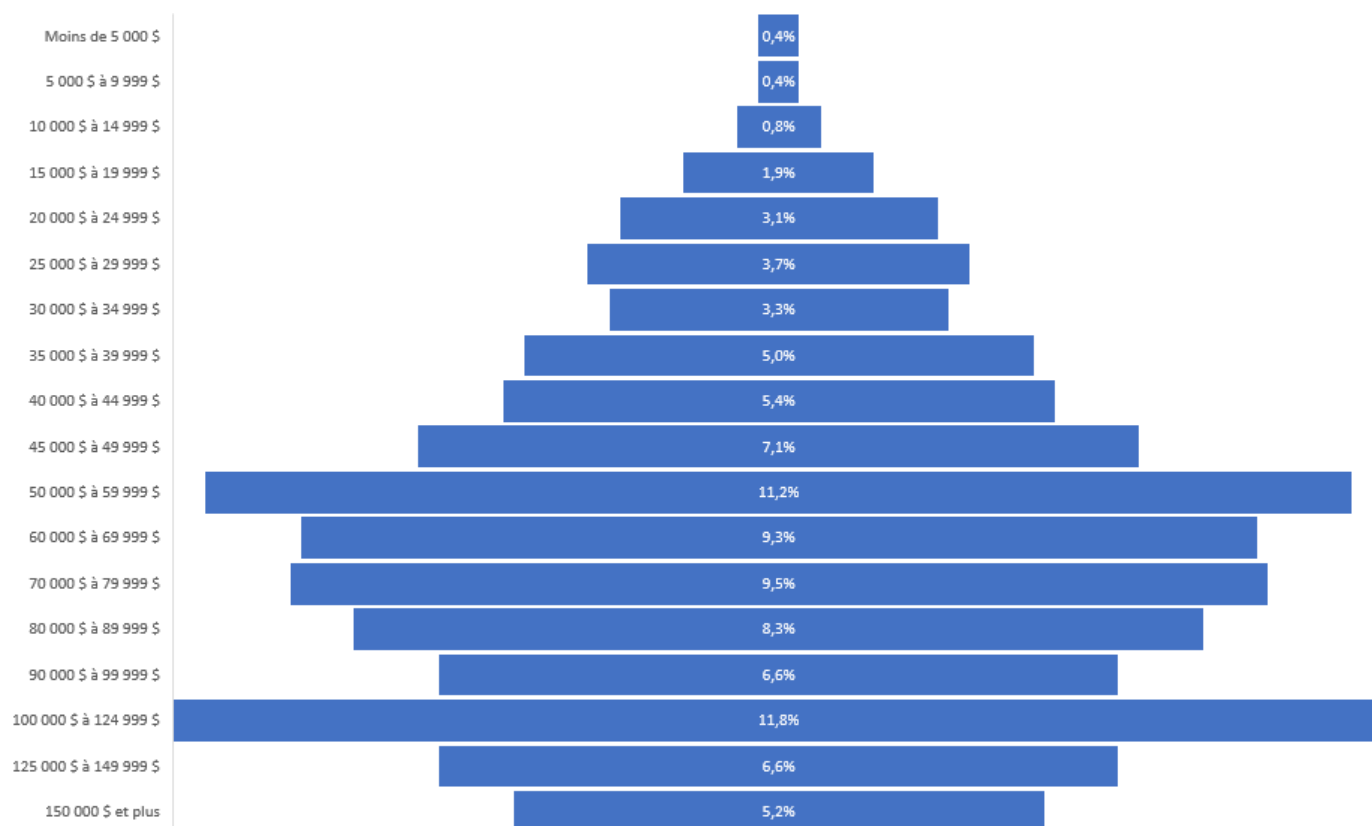
Graphique 3 — Revenu consacré aux frais de logement



Source : Profils du recensement 2021, Statistique Canada.

impôt des ménages en 2020. Plus de 68 % des ménages de Les Coteaux gagnaient 50 000 \$ et plus, alors qu'environ 10 % des ménages gagnaient moins de 30 000 \$.

Graphique 4 — Revenu après impôt des ménages en 2020



Source : Profils du recensement 2021, Statistique Canada

En somme, le portrait de la population coteauloise montre que celle-ci est composée généralement de jeunes couples débutant leur famille. Ces individus ont eu une scolarité inférieure à la moyenne, dominée par l'obtention de certificats collégiaux et de métiers professionnels. Ils exercent des métiers liés à la santé, à la fabrication et aux commerces de détail, habituellement à l'intérieur de la MRC. Les salaires, en conséquence des types d'emplois exercés, sont inférieurs à la médiane de la MRC.

L'éloignement relatif de l'agglomération de Montréal est peu contraignant puisque peu de citoyens s'y déplacent pour y travailler ou y étudier. À contrario, l'attrait de Les Coteaux réside dans l'abordabilité des logements et l'accessibilité aux services.

Ces constats offrent un portrait de la population et de son évolution. Cela permet de réaliser des choix éclairés pour les équipements et les différents services à offrir à la population.

2.3 Fonction résidentielle

La fonction résidentielle représente l'une des composantes importantes sur le territoire de la municipalité. Elle joue un rôle prédominant pour consolidation de l'espace urbanisé. Cependant, divers facteurs influencent cette fonction, tels que les emplois disponibles, les offres de terrains et l'évolution démographique. En connaissant bien les caractéristiques de la fonction résidentielle, la municipalité peut planifier et coordonner l'organisation de ses infrastructures (sportives, culturelles, etc.) et leur entretien ou encore, l'agrandissement ou le prolongement des services municipaux et communautaires.

Figure 4 — Habitations bordant le lac Saint-François et la rue Principale



Source : Les Services EXP.

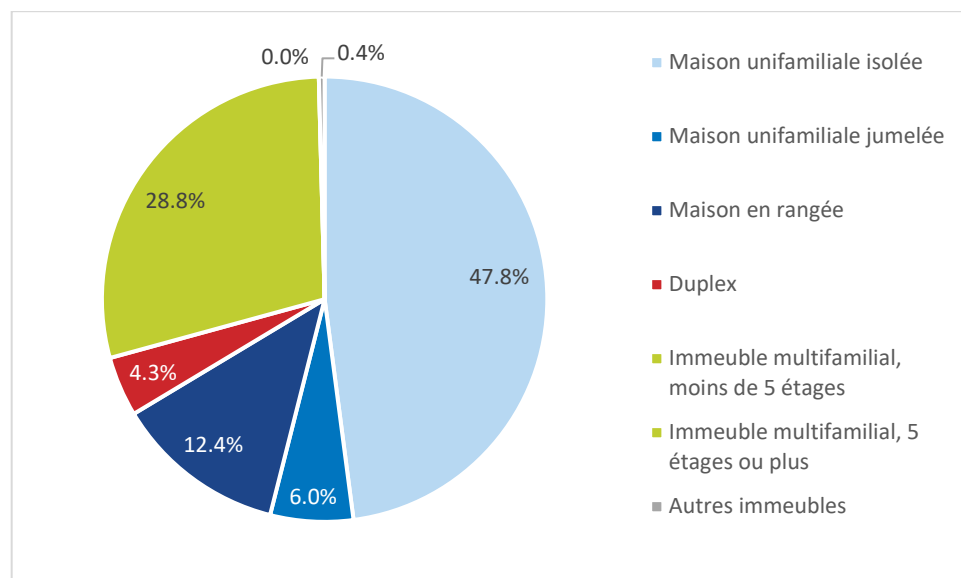
L'habitation se concentre à l'intérieur du périmètre urbain. Les quartiers résidentiels possèdent une configuration en damier. Cette configuration crée à certains endroits de longues rues droites qui engendrent des problèmes de vitesse excessive dans ces milieux.

Quelques secteurs compris à l'intérieur du périmètre urbain présentent encore l'espace nécessaire à l'ajout de nouveaux projets de développement ou encore pour des projets de requalification.

À ce titre, l'Institut de la statistique du Québec prévoit une augmentation de 633 ménages à Les Coteaux entre 2023 et 2041, soit environ de 25 % du nombre actuel. On peut estimer qu'un nombre équivalent de logements devront être construits pour loger cette nouvelle population, c'est-à-dire une moyenne d'environ 35 logements par année. À titre comparatif, une moyenne de 72,6 logements par année a été construits entre 2019 et 2023 (voir tableau 4).

À l'extérieur du périmètre urbain, plusieurs habitations longent les rues traversant le territoire à vocation agricole. Ces habitations sont, en grande partie, reliées à des activités agricoles et bénéficient d'un droit acquis ou ont obtenu ou ont fait l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

Tableau 3 — Répartition du nombre de logements selon la catégorie de logement en 2021



Le type d'habitation le plus commun sur le territoire de la municipalité correspond à des maisons unifamiliales isolées, avec un peu plus de 47 %. Viennent par la suite les habitations de moins de 5 étages et les maisons en rangée. Seul l'immeuble de 5 étages ou plus est absent du territoire municipal. La densité d'habitation assez faible est caractéristique de Les Coteaux et fait partie de son attrait pour les citoyens.

2.3.1 Les seuils de densité, les espaces vacants et les espaces à redévelopper

En conformité avec les dispositions du SADR, un seuil minimal de densité de 14 logements à l'hectare est requis pour l'ensemble du périmètre urbain. Ce seuil minimal de densité, exprimé en densité brute, s'applique aux espaces vacants et à redévelopper comprenant un usage résidentiel ou mixte (ex. : bâtiment comportant un commerce et des logements). Pour l'application d'une densité nette, la densité brute doit être multipliée par un facteur de 1,25.

Le potentiel d'accueil projeté de nouveaux logements à l'intérieur des secteurs prioritaires d'aménagement serait théoriquement d'environ 230 logements supplémentaires (densité minimale de 14 logements à l'hectare pour une superficie de 16,5 ha de secteurs prioritaires d'aménagement). Cependant, en raison de l'emplacement des deux secteurs prioritaires d'aménagement (voir la [Figure 13](#)) et des projets de développement domiciliaire actuellement en discussion auprès de la Municipalité, le potentiel d'accueil projeté de nouveaux logements serait d'environ 40 logements à l'hectare pour le secteur au nord de l'autoroute 20 et d'un minimum de 20 logements à l'hectare pour le secteur au sud de l'autoroute 20.

Le seuil minimal de densité constitue une moyenne à appliquer au niveau de la planification du périmètre d'urbanisation. Il peut donc s'appliquer pour tous les espaces vacants et à redévelopper (montrés à la [Figure 5](#)) ou être modulé par zone incluse dans la mesure où la moyenne du périmètre d'urbanisation correspond au seuil minimal prescrit. Les espaces vacants situés dans l'une ou l'autre ou plusieurs des situations suivantes ont été soustraits de la [Figure 5](#) et de l'application du seuil minimal de densité :

- Il s'agit d'un terrain intercalaire, correspondant à un terrain vacant situé dans un secteur construit, dont les dimensions (profondeur et étendue en front) ainsi que la superficie sont similaires aux terrains adjacents situés à l'intérieur d'un secteur existant et qui possède une densité plus faible que celle prescrite;
- Le terrain se situe à l'intérieur d'un noyau villageois, illustré à la figure 12 – Éléments patrimoniaux et paysages culturels;
- Le terrain se localise le long de la rue Lippée (chemin historique fondateur), du chemin du Fleuve (Lanière patrimoniale) de la route 338 (chemin de paysage) et la rue Principale (chemin de paysage), illustré à la figure 12 – Éléments patrimoniaux et paysages culturels;

Afin de connaître et de suivre l'évolution de la densité à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Les Coteaux, le Tableau 4 résume les caractéristiques pertinentes des nouvelles constructions de 2013 à 2023⁷, alors que la Figure 5 illustre les espaces vacants et les terrains à redévelopper.

Tableau 4 — Détail des constructions résidentielles entre 2013 et 2023 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Années	Secteur de développement	Nombre de logements	Superficie de terrain construit	Densité de logement par hectare (nette)	Densité de logement par hectare (brute) (nette x 1,25)
2013	Gazonnière	16	10 527,8	15,2	19
	Havre de l'ouest	24	6 004,6	40,0	50
	Marcel-Dostie	16	3 388,5	47,2	59
	Loiselle/Bissonnette	4	1 551,6	25,8	32,25
	Coteau sud	4	3 324,3	12,0	15
	Coteau nord	1	387,3	25,8	32,25
TOTAL		65	25 184,1	25,81	32,26
2014	Gazonnière	12	6 991,8	17,2	21,50
	Havre de l'ouest	21	4 455,4	47,1	58,88
	Coteau sud	16	5 581,7	28,7	35,88
TOTAL		49	17 028,9	28,8	36,00
2015	Havre de l'ouest	9	2 128,5	56,4	70,50
	Marcel-Dostie	12	2 646	45,4	56,75
	Loiselle/Bissonnette	16	2 992,8	53,5	66,88
	Coteau sud	8	3 011,1	26,6	33,25
	Coteau nord	4	1 074,8	37,2	46,50
TOTAL		49	11 853,2	41,3	51,63
2016	Marcel-Dostie	12	2 664,3	45,0	56,25
	Loiselle/Bissonnette	8	1 863	43,0	53,75
	Coteau sud	9	3 515	25,6	32,00
TOTAL		29	8 042,3	36,1	45,13

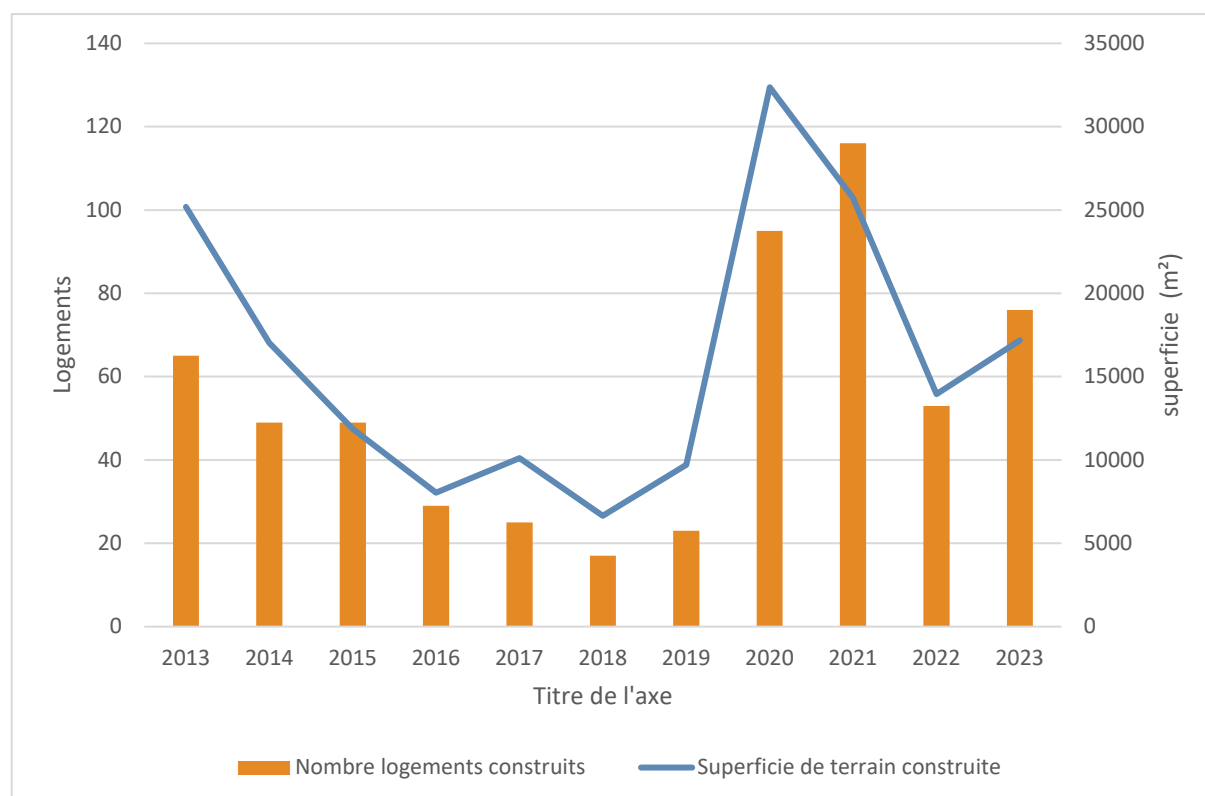
⁷ En vertu des dispositions du SADR, la Municipalité doit produire annuellement, à partir du 1^{er} janvier de chaque année, un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces vacants et à redévelopper. Un document correspondant à la mise à jour du Tableau 4 et de la Figure 5 (sans amendement au plan d'urbanisme) doit donc être réalisé et envoyé à la MRC annuellement.

Années	Secteur de développement	Nombre de logements	Superficie de terrain construit	Densité de logement par hectare (nette)	Densité de logement par hectare (brute) (nette x 1,25)
2017	Gazonnière	4	3 348	11,9	14,88
	Marcel-Dostie	12	2 633,4	45,6	57,00
	Loiselle/Bissonnette	7	1 986	35,2	44,00
	Coteau sud	2	2 151,5	9,3	11,63
TOTAL		25	10 118,9	24,7	30,88
2018	Gazonnière	5	3 645,3	13,7	17,13
	Coteau sud	12	3 005,9	39,9	49,88
TOTAL		17	6 651,2	25,6	32,00
2019	Gazonnière	4	2 454,9	16,3	20,38
	Marcel-Dostie	9	2 100,16	42,9	53,63
	Coteau sud	8	4 673,9	17,1	21,38
	Coteau nord	2	488,3	41,0	51,25
TOTAL		23	9 717,26	23,7	29,63
2020	Gazonnière	16	14 078,3	14,4	18,00
	Marcel-Dostie	17	3 988,23	42,6	53,25
	Loiselle/Bissonnette	48	7 757,1	61,9	77,38
	Coteau nord	8	1 560,2	51,3	64,13
	Des Saules	6	4 983,1	12,0	15,00
TOTAL		95	32 366,93	29,4	36,75
2021	Gazonnière	3	661	45,4	56,75
	Marcel-Dostie	23	5 258,93	43,7	54,63
	Loiselle/Bissonnette	32	7 631,4	41,9	52,38
	Coteau sud	1	682,9	14,6	18,25
	Des Saules	9	6 712,2	13,4	16,75
	Premius	48	4 770,5	100,6	125,75
TOTAL		116	25 716,93	45,1	56,38
2022	Gazonnière	3	661	45,4	56,75
	Marcel-Dostie	18	4 196,05	42,9	53,63
	Coteau sud	22	6 249,9	35,2	44,00
	Coteau nord	8	1 485,2	53,9	67,38
	Des Saules	2	1 356,2	15,0	18,75
TOTAL		53	13 948,35	38,0	47,50
2023	Gazonnière	6	1 321,8	45,4	56,75
	Des Saules	4	2 913,4	13,7	17,13
	Coteau Landing	66	12 941,3	51,0	63,75
TOTAL		76	17 176,5	44,2	55,25

Source : Municipalité de Les Coteaux

Comme le montre le Tableau 5, on ne décèle aucune tendance quant à la croissance du nombre de logements construits, de superficie utilisée, ni de densité d'occupation. En conséquence, la prédiction la plus plausible est que le développement de l'habitation sur le territoire se poursuivra selon la moyenne calculée historiquement. En moyenne, 54 logements ont été construits annuellement entre 2013 et 2023. La moyenne de superficie était d'environ 16 000 m² par années.

Tableau 5 — Constructions résidentielle par année entre 2013 et 2023



2.4 Fonction commerciale

Les établissements commerciaux se localisent le long de la route 338, ainsi qu'aux abords de la montée du Comté à proximité de l'autoroute 20. Les commerces implantés sur la montée du Comté sont axés sur la réparation de véhicule, station-service ainsi que de la restauration rapide. Ces secteurs constituent des bassins d'emploi de la Municipalité.

De plus, et malgré la proximité avec la ville de Coteau-du-lac et la municipalité de Saint-Polycarpe qui constituent des pôles régionaux secondaires à l'échelle de la MRC, plus de cent établissements commerciaux couvrant principalement les besoins primaires se retrouvent sur le territoire de Les Coteaux. Ces commerces sont notamment des restaurants, quincailleries, lunetteries, commerces de détail, pharmacies, services de voyage, services financiers, services d'esthétique, animaleries, centres de conditionnement physique, etc. Cependant, aucune épicerie ni boucherie ne sont établies sur le territoire. La majorité de ces établissements longent la route 338.

2.5 Fonction industrielle

La fonction industrielle occupe principalement un espace d'environ 12 hectares, situé au nord de l'autoroute 20 et à l'ouest de la rue Sauvé. Ce secteur constitue l'un des bassins d'emploi de la Municipalité. Accessible par la rue Royal, cet espace industriel ne possède plus de terrain disponible pour la venue d'une nouvelle entreprise. Des entreprises reliées à la construction, ainsi qu'à l'entreposage et un atelier de réparation de poids lourds ont pignon dans ce milieu industriel.

Étant donné que ce seul secteur industriel est entièrement consolidé, il n'y a pas lieu de prévoir d'équipements ou d'infrastructures supplémentaires pour répondre aux besoins actuels ou futurs.

Les activités occasionnent certains problèmes, principalement au niveau de l'entreposage extérieur. Le fait que la zone industrielle soit juxtaposée à un quartier résidentiel (rue Richer), sans réelle bande tampon ou autre moyen de mitigation, a un impact sur la cohabitation.

2.6 Fonction agricole et forestière

La fonction agricole et forestière localisée à l'intérieur de la zone agricole permanente couvre une superficie de 50,87 % du territoire de la municipalité. L'activité agricole est active et dynamique. Selon le PDZA de la MRC⁸, Les Coteaux comptaient un total de deux exploitations agricoles en 2010, mais aucun élevage porcin. La fonction agricole se caractérise par la présence de culture de gazon (tourbe) et de grandes cultures (dont soya et maïs-grain), ainsi que, dans une moindre mesure de cultures maraîchères et ornementales.

Les espaces forestiers naturels présents sur le territoire de la municipalité ne font l'objet d'aucune production sylvicole ni acéricole.

Comme précisé, aucun élevage porcin n'est présent sur le territoire. Dans l'éventualité où un élevage porcin s'installerait à Les Coteaux, la municipalité devra alors réaliser un inventaire des unités d'élevage porcin existantes, incluant celles annexées à une table champêtre, et comptabiliser la superficie totale de plancher de ces unités. Cet inventaire devra être fourni à la MRC au plus tard le 31 décembre de chaque année.

2.7 Services municipaux et d'utilité publique

Les Coteaux possèdent plusieurs services essentiels à la population et au fonctionnement de l'appareil municipal, tels que l'hôtel de ville, la bibliothèque Lucile-C. Sauvé, le garage municipal et la caserne incendie, le centre culturel (édifice Laurier-Léger), l'école primaire Léopold-Carrière (localisée en partie sur les territoires de Les Coteaux et de Saint-Zotique), les deux salles communautaires et le quai municipal. Ces bâtiments publics et institutionnels se localisent en majorité sur la route 338 ou sur la rue Principale. Advenant l'éventuel besoin pour une nouvelle école primaire, le Centre de services scolaire indique qu'elle devrait être implantée dans le secteur au sud de l'autoroute.

Figure 7 — Salle communautaire Édifice Gilles-Grenier



Source : Municipalité Les Coteaux.

Figure 6 — Vue d'un aménagement localisé en milieu agricole



Source : Site Internet de la municipalité Les Coteaux.

⁸ Plan de développement de la zone agricole de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, adopté le 25 juin 2014.

municipal et la caserne en centre communautaire. Ces travaux devraient être terminés en 2026. La construction d'une nouvelle école primaire est aussi en planification.

En plus de ces divers équipements, le territoire compte, en 2024, un total de 14 parcs municipaux, dont neuf se localisent dans la partie au sud de l'autoroute 20. Ces parcs offrent divers équipements selon le parc. Certains comprennent seulement du mobilier urbain tels que banc de parc et table à pique-nique ou des facilités sanitaires, de l'éclairage, etc., alors que d'autres peuvent contenir des jeux pour enfants ou encore des terrains sportifs (tennis, volleyball, soccer, pétanque, etc.). Plusieurs parcs offrent un accès au lac Saint-François. L'un de ceux-ci, le parc Promutuel, met à la disposition des visiteurs de ce lieu des embarcations de plaisance, telles que la planche à pagaie.

Dans le but d'offrir à sa population des milieux de vie extérieurs agréable et intéressant, Les Coteaux envisagent la réalisation ou le réaménagement de nouveaux parcs, espaces verts ou haltes. Les projets en réflexion se répartissent sur l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre urbain, principalement localisé à proximité des milieux résidentiels.

Figure 8 — Parc Réjean-Boisvenu



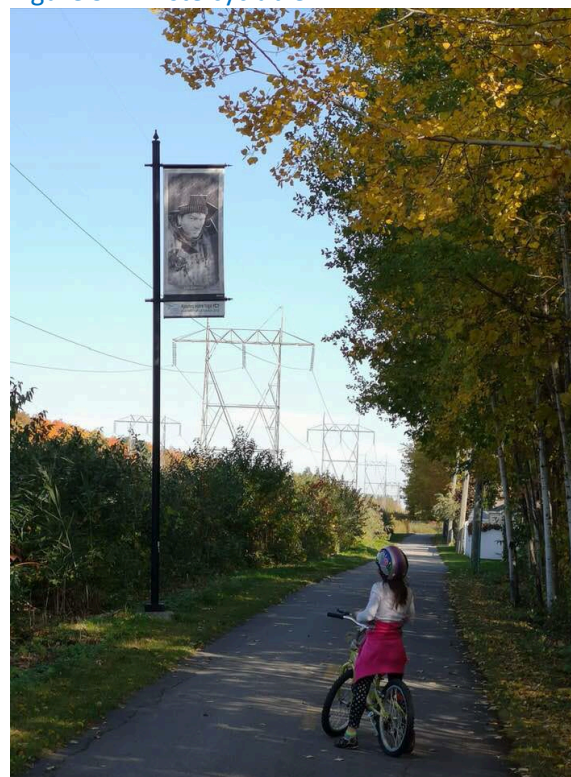
Source : Municipalité Les Coteaux.

2.8 Fonction récréotouristique

En raison de sa position limitrophe au lac Saint-François, la municipalité possède un potentiel récréotouristique relié au milieu aquatique. Ainsi, plusieurs équipements permettent un accès au plan d'eau tels que le quai municipal, la rampe de mise à l'eau de la rue des Saules en plus de celle du camping municipal. Ce camping, situé entre la rue Principale et le canal de Soulanges, offre de l'hébergement pour véhicule récréatif à des utilisateurs saisonniers exclusivement. Le lac Saint-François permet la réalisation de nombreuses activités nautiques, notamment la pêche, l'utilisation d'embarcation de plaisance avec ou sans moteur, de même que de la plongée sous-marine. Le secteur de Les Coteaux et de Saint-Zotique constitue un bel endroit pour l'exploration des fonds marins. Il fait partie du parc sous-marin Lac Saint-François qui compte cinq sites de plongée sous-marine dans le lac Saint-François.

Divers sentiers récréatifs parcourent le territoire : des pistes cyclables, dont l'une de la route verte, un sentier de motoneige et un sentier de véhicule tout terrain. Ces sentiers se concentrent dans la partie sud du territoire. Aucun aménagement particulier tel qu'une aire de stationnement, station de réparation de vélos ou facilité sanitaire n'est accessible directement à partir des sentiers pour les utilisateurs de ces voies de communication récréative.

Figure 9 — Piste cyclable



Source : Site Internet de la Municipalité Les Coteaux.

2.9 Fonction patrimoine et culture

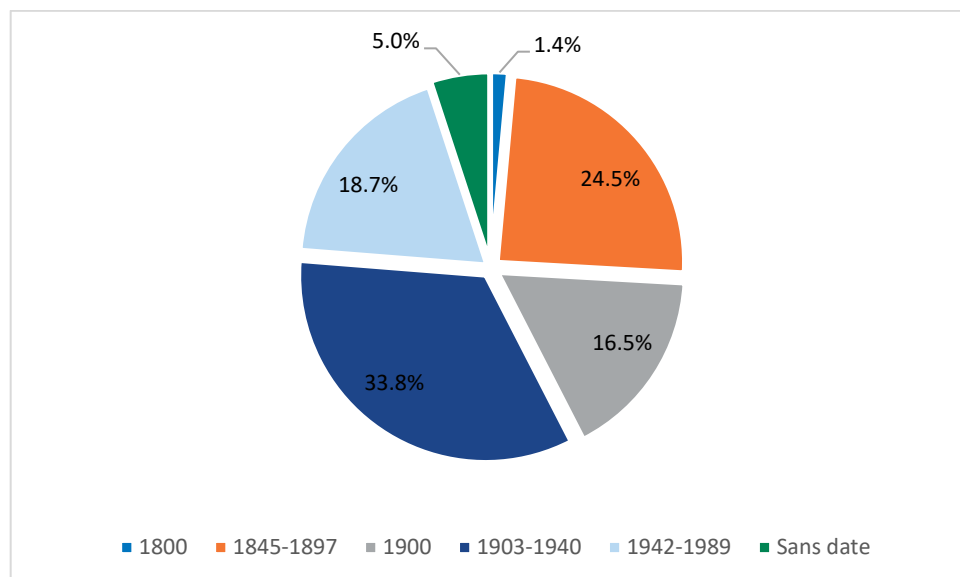
La [Figure 12](#) illustre les éléments patrimoniaux présents sur le territoire. La partie sud du territoire municipal, anciennement connu sous le nom de Coteau-Landing, fut véritablement colonisée à partir de 1771. La partie nord, soit l'ancien Coteau-Station, existe depuis au moins 1887. En raison de ces nombreuses années d'existences, Les Coteaux cumulent bon nombre d'éléments patrimoniaux liés au patrimoine bâti. Ainsi, le secteur nord a sa propre identité patrimoniale, notamment liée à son histoire ferroviaire, qu'il importe de mettre en valeur.

L'ensemble de la municipalité comprend un total de 140 bâtiments patrimoniaux, dont 130 à vocation résidentielle. De ce nombre, 10 se localisent à l'extérieur du périmètre urbain. Des fiches complètes présentant chaque bâtiment ont été réalisées en partenariat avec la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de ESG UQAM, la MRC de Vaudreuil-Soulanges et le Musée régional de Vaudreuil-Soulanges. Le résumé des bâtiments patrimoniaux retenu dans l'inventaire se trouve à l'annexe 3.

L'ensemble des bâtiments patrimoniaux compris dans la liste a fait l'objet d'une reconnaissance au niveau municipal. Aucun bâtiment n'est reconnu ou protégé par le ministère de la Culture et des Communications. Environ 76 % des bâtiments patrimoniaux compris dans l'inventaire ont été construits avant 1940. En plus, le quart (25,9 %) des constructions datent d'avant 1900. L'inventaire des bâtiments patrimoniaux reprend ainsi plusieurs époques de

l'évolution de la municipalité. Une réflexion sur les bâtiments et sites potentiels pouvant obtenir un statut officiel devrait être réalisée.

Graphique 5 — Époque de construction des bâtiments retenus dans l'inventaire



Source : Inventaire des bâtiments patrimoniaux de Les Coteaux

Spécifiquement pour les bâtiments patrimoniaux dont la vocation à l'origine était résidentielle, le Tableau 5 résume les types architecturaux et leur utilisation en date d'aujourd'hui. On constate un total de 17 types architecturaux différents dont les plus fréquents sont la « Maison ouvrière – toit brisé français (1880-1910) », représentant 18,9 %, et la « Maison urbaine à toit plat – 2 étages (1860-1940) » qui correspond à 17,3 % des bâtiments.

Tableau 6 — Type architectural et utilisation actuelle pour les bâtiments patrimoniaux dont la vocation d'origine était résidentielle

Type architectural	Nombre de bâtiments	Utilisation actuelle
19_Maison ouvrière — toit avec grand larmier et galerie (1840-1880)	3	3 x Logement
20_Maison ouvrière — toit brisé français (1880-1910)	24	23 x Logement 1 x Activité agricole et connexe
21_Maison ouvrière — toit brisé étatsunien (1860-1890)	6	6 x Logement
22_Maison ouvrière — comble à deux versants droits (1880-1940)	12	11 x Logement 1 x Activité agricole et connexe
23_Cottage avec lucarne-pignon dans la toiture (1830-1860)	1	1 x Logement
24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	13	13 x Logement

Type architectural	Nombre de bâtiments	Utilisation actuelle
25_Maison urbaine à toit plat — 2 étages (1860-1940)	22	20 x Logement
		1 x Activité agricole et connexe
		1 x Vente au détail (fleuriste)
27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	11	11 x Logement
29_Maison monumentale vernaculaire à corps simple (1860-1940)	2	2 x Logement
30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	14	14 x Logement
31_Maison monumentale vernaculaire à deux corps (1860-1960)	2	2 x Logement
33_Maison bourgeoise victorienne (1875-1914)	2	2 x Logement
35_Maison à toit pavillon carré (1880-1940)	5	5 x Logement
37_Maison à toit pavillon rectangulaire (1910-1950)	4	4 x Logement
38_Cottage à toit pavillon rectangulaire (1914-1950)	1	1 x Logement
44_Maison — allemande - toit à demi-croupe (1900-1940)	3	3 x Logement
60_Bungalow d'architecte (1955-1975)	2	2 x Logement

Un bâtiment patrimonial institutionnel retient particulièrement l'attention sur le territoire : l'édifice Laurier-Léger. Cet édifice fut autrefois un palais de justice, un bureau d'enregistrement, une salle du conseil ainsi qu'un lieu de rencontre mensuelle des mairesses et des maires de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Maintenant propriété de la municipalité, cet édifice abrite le centre culturel où plusieurs expositions, dont l'exposition permanente « Fragments de mémoire — Les artefacts de l'Anse-aux-Batteaux », ainsi que de multiples activités culturelles rassemblent la population.

L'historique du développement urbain a créé deux noyaux villageois : l'un lié au chemin de fer et compris dans la partie nord du territoire et le second, près du lac Saint-François qui est lié aux activités maritimes.

En plus des bâtiments patrimoniaux et des noyaux villageois, plusieurs paysages culturels sillonnent le territoire (voir [Figure 12](#) pour leurs emplacements précis). Le Parc régional du canal de Soulanges d'envergure régionale mise sur le caractère champêtre des lieux. En complément, les berges de Les Coteaux constituent un paysage riverain compris dans le concept des chemins de l'Eau de la MRC, notamment par son point de repère maritime (phare) ainsi que par les milieux naturels et construits qui façonnent le territoire.

Figure 10 — Rue Principale



Source : Site Internet de la municipalité Les Coteaux.

Permettant de bien profiter de la beauté paysagère de la municipalité, trois tracés du paysage culturel parcourent le territoire :

- 1- La lanière patrimoniale, localisée le long du chemin du Fleuve reliant Pointe-des-Cascades à Les Coteaux;
- 2- Le chemin de paysage, consistant du chemin du Canal (Route 338) à partir de Pointe-des-Cascades, Les Cèdres, Coteau-du-Lac et Les Coteaux, ainsi que de la rue Principale à Les Coteaux.
- 3- Le chemin historique fondateur, localisé sur la rue Lippée.

Consciente de l'importance du patrimoine naturel, la municipalité a également choisi un arbre-emblème pour la représenter : l'érable rouge.

Étant localisée à l'embouche du Canal de Soulanges et donc incluse en partie dans le Parc régional du canal de Soulanges et ses abords, la municipalité souhaite rappeler la vision renouvelée du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords :

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

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

1. Une vision globale avec des objectifs à court terme (étaler le projet dans le temps, le faire par section et avec l'appui des citoyens).
2. Une mise en valeur douce et moderne via une appropriation par les communautés riveraines et par l'ensemble de la MRC ainsi que des usages récréotouristiques et culturels socialement acceptables.
3. Une reconnaissance patrimoniale et historique du parc par les instances concernées, statuts essentiels pour assurer la notoriété et la visibilité de ce haut lieu et pour pouvoir mettre de

l'avant des projets qui vont requérir la contribution financière du Québec et du Canada, via des programmes conjoints.

4. Une mise en valeur du Petit Pouvoir, permettant de retrouver un rôle central au sein du futur parc régional, et ce, par une actualisation de ses fonctions.
5. Une mise en valeur des marinas aux entrées ouest (Les Coteaux) et est (Pointe-des-Cascades) comme points d'ancrage du canal avec le fleuve Saint-Laurent et l'ensemble de la région, et ce, en offrant deux sites dont les variations en matière d'attractivités et de possibilités apporteront de la richesse au projet (compte tenu de leur potentiel respectif).
6. Les projets ponctuels locaux évoluent en parallèle, sans attendre le projet de réouverture, ce qui signifie que les municipalités sont « contributrices » à la vision.
7. Une approche dynamique : faire vivre et vibrer le canal comme un élément vivant.
8. La contribution des organismes sociaux communautaires et culturels de la région pour animer les espaces du parc dans ses différents aspects (culturel, social, économique et environnemental). »

En complément à cette vision renouvelée du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords, il convient d'identifier les **principes directeurs applicables aux composantes du parc régional**. De plus, les principes directeurs généraux s'appliquent à l'ensemble des composantes. Les différents principes sont les suivants :

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

2. Les principes directeurs particuliers à l'emprise du canal (correspondant à l'affectation « Canal de Soulages (CS) ») :

- a. Les composantes de l'emprise doivent être restaurées, réparées ou reconstruites dans le respect de l'esprit du lieu, ce qui peut se matérialiser par des interventions modernes et une mise en valeur actualisée du canal.
- b. L'emprise du canal est aménagée en parc linéaire comprenant :
 - i. une route bleue : voie de navigation et d'activités nautiques;
 - ii. une route verte : corridor de randonnée pédestre, cyclable et de patinage sur roues;
 - iii. une route blanche : corridor de randonnée de ski de fond, de patinage sur glace et autres sports hivernaux connexes.

Ce parc linéaire est relié aux autres éléments attractifs de la région, aux pôles de services ainsi qu'à la Trame verte et bleue de la région métropolitaine.

- c. Le bassin no 1 communique directement avec le canal entre les écluses nos 1 et 2. Il constitue un terrain en rive à développer pour améliorer le potentiel d'attraction du canal, notamment comme voie navigable. Un projet doit être planifié en tenant compte de l'opération du canal, de la capacité limite du réseau routier de Pointe-des-Cascades et de la position du site en cul-de-sac.
 - d. Le bassin no 2 contient possiblement des vestiges et des artefacts de l'ancien canal militaire des Cascades construit en 1804 pour relier la rivière des Outaouais et le fleuve Saint-Laurent. Il constitue un lieu d'intérêt historique et archéologique à protéger et à mettre en valeur. Ce bassin n'a jamais servi comme bassin de régularisation et a été colonisé au cours des 100 dernières années par une végétation particulière et un écosystème qu'il y a lieu de conserver et d'aménager à des fins d'interprétation naturelle.
3. Les principes directeurs particuliers aux surlargeurs du canal (correspondant à l'affectation « Surlargeur du Canal de Soulages (SCS) ») :

- a. Les terrains situés aux extrémités du canal, lesquels accueillent actuellement des campings, représentent les portes d'entrée au canal où le potentiel d'attractivité doit être bonifié par des aménagements de qualité et pour des activités et des structures d'accueil pour les touristes et les visiteurs de passage.
- b. Les terrains situés entre l'A-20, le chemin du Canal et la Route 201 à Coteau-du-Lac constituent un site d'importance considérant sa localisation et sa superficie. À cet égard, ces espaces sont réservés à l'aménagement d'un projet porteur et structurant pour l'ensemble de la région et conçu de manière à respecter le cadre naturel et paysager du lieu. À cette fin :
 - i. le projet doit tirer parti du potentiel du canal pour développer des activités récréotouristiques, notamment le nautisme et la navigation, sans urbaniser et privatiser les berges du canal;
 - ii. le projet doit favoriser une mixité et une diversité d'usages en développant un milieu de vie et un milieu récréatif distinctif, dans une approche cohérente de planification et d'aménagement.
- c. Le « Petit Pouvoir », bâtiment exceptionnel, mais faisant l'objet d'une dégradation constante compromettant son intégrité, doit être considéré comme élément central et iconique des projets de

- développement et de mise en valeur du parc régional (lieu accessible au grand public, lieu d'intérêt culturel et récréotouristique polyvalent). À cette fin :
- i. le bâtiment du « Petit Pouvoir » doit dominer le site et les projets réalisés doivent lui être subordonnés;
 - ii. le bâtiment doit assumer les besoins contemporains du canal, dont le centre de gestion et de contrôle pour la réouverture du canal à des fins de navigation de plaisance;
 - iii. l'aménagement du site doit prévoir une conservation optimale du milieu naturel des abords du fleuve et de la rivière à la Graisse.
- d. Les terrains de l'ancienne carrière et son quai de chargement à Pointe-des-Cascades doivent être réhabilités et mis en valeur à titre d'espaces verts et récréatifs, ouverts au public et donnant accès au lac Saint-Louis.
- e. Les quatre bâtiments érigés sur les terrains de l'ancien centre administratif et d'entretien du canal à Pointe-des-Cascades présentent des caractéristiques architecturales et patrimoniales uniques. Les interventions et usages doivent respecter l'esprit du lieu. L'aménagement des terrains du site doit contribuer à rehausser la valeur du paysage encadrant les bâtiments et la vocation des immeubles doit favoriser une utilisation quatre saisons.
- f. Les propriétés d'Hydro-Québec, de part et d'autre de l'emprise, forment le corridor le plus important entre le fleuve Saint-Laurent et le canal de Soulanges et peuvent contribuer à en améliorer l'attractivité par des aménagements appropriés. Ce corridor de liaison vise l'aménagement de liens piétonniers et cyclables et, dans la mesure du possible, les bâtiments, les ouvrages ou les aménagements du terrain doivent éviter de créer des contraintes ou des obstacles à ces liens.
- g. Les terrains situés au sud du bassin no 1 à Pointe-des-Cascades présentent les caractéristiques naturelles du site qui doivent être préservées. L'aménagement et le développement du site doivent être en lien avec la valorisation du canal et contribuer à son attractivité.
4. Les principes directeurs particuliers au fleuve Saint-Laurent et les îles (correspondant aux affectations « Insulaire (Ile) et «Lac Saint-François (L) ») :
- a. Le fleuve Saint-Laurent et les îles constituent une partie importante du territoire du parc régional. Hydro-Québec, est un acteur important, à titre de propriétaire des îles et gestionnaire des ouvrages de production hydroélectrique et de l'écoulement des eaux.
 - b. La riche histoire du secteur des rapides entre les lacs Saint-Louis et Saint-François constitue un axe important de mise en valeur et la protection des vestiges des anciens canaux La Faucille, le Trou du Moulin, le Rocher Fendu ainsi que les rigoles doit être privilégiée.
 - c. L'utilisation du plan d'eau à des fins récréatives et touristiques peut être améliorée et bonifiée, incluant l'utilisation des biefs dans le tronçon compris entre Coteau-du-Lac et Les Cèdres, en tenant compte de la présence et de l'exploitation des ouvrages d'Hydro-Québec et du maintien de l'application des consignes pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
 - d. L'intégration du fleuve (les biefs), des îles et des rives au parc doit être réalisée par des interventions légères et ponctuelles en vue d'en privilégier l'utilisation pour la récréation extensive, l'interprétation de la nature et du patrimoine et la conservation du milieu naturel.

En complément à la vision renouvelée du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords et aux principes directeurs applicables aux composantes du parc régional, d'autres **principes directeurs sont applicables aux abords du Parc régional du canal de Soulanges**. Ces différents principes sont les suivants :

1. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Les interventions publiques et privées réalisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des noyaux villageois doivent favoriser un développement ordonné et harmonieux du territoire dans le respect des principes suivants :

- a. Une amélioration de la qualité du paysage urbain;
- b. Une meilleure structuration des fonctions commerciales et institutionnelles;
- c. L'aménagement et la planification d'équipements d'accueil et de support à l'intention des visiteurs;
- d. La protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- e. Une meilleure articulation entre les noyaux villageois et le canal par la création d'interfaces;
- f. L'appropriation du patrimoine par les communautés locales dans le but de favoriser le développement local.

2. Pour le chemin du Fleuve :

Le chemin du Fleuve est identifié comme une lanière patrimoniale, un paysage culturel, une route panoramique et un statut de circuit et de corridor touristiques (annexe VI) : c'est pourquoi il doit faire l'objet d'une attention exceptionnelle. À cet égard, les principes suivants s'appliquent :

- a. Le maintien du caractère patrimonial de ce chemin et des champs visuels sur le fleuve;
- b. L'embellissement du chemin de façon généreuse et cohérente pour l'ensemble du parc régional;
- c. L'aménagement de nombreux espaces verts et publics riverains au fleuve, permettant des ouvertures ponctuelles ou continues, dès qu'une opportunité est présente;
- d. Une harmonisation de l'affichage sur le chemin.

3. Pour le chemin du Canal (route 338) :

Le chemin du Canal est identifié comme un chemin de paysage (voir figure 12). À cet égard :

- a. Le développement d'une agriculture en bordure du chemin de manière à éviter la reprise de friches agricoles (ou leur maintien) qui, tout en étant dynamique, contribue à embellir le paysage;
- b. Une harmonisation de l'affichage sur le chemin.

Les Coteaux comptent un site archéologique connu (BhFn-32) sur son territoire. En raison de sa localisation en bordure du lac Saint-François, d'autres sites archéologiques pourraient être présents. L'application des principes de l'archéologie préventive pourrait être intéressante afin de mieux connaître le potentiel archéologique présent sur le territoire municipal.

Figure 11 — Festival nautique

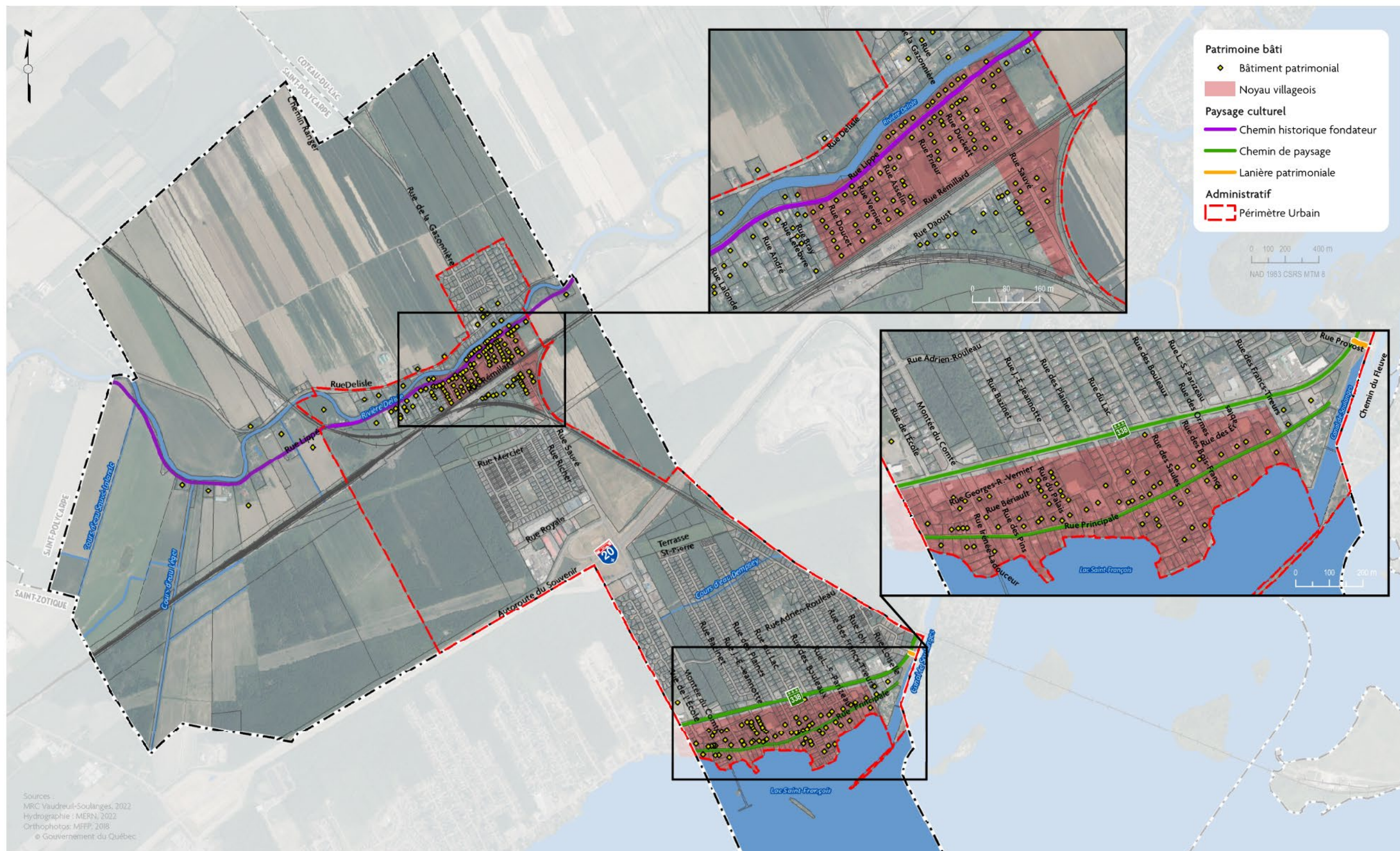


Source : Municipalité Les Coteaux.

Outre ces bâtiments et secteurs d'intérêts, un festival tenu en partenariat avec la municipalité de Coteau-du-Lac a lieu durant trois jours au courant du mois de juillet. Le Festival nautique offre une variété d'activités en lien avec les activités nautiques (initiation à la voile, kayak, construction de radeau, etc.). L'Embouchure constitue une autre activité festive s'étalant sur sept semaines en période estivale. Organisé par le canal de Soulanges, le site est accessible à partir des parcs Thomas-Monro et Louis-Stanislas-Pariseau, à la pointe de l'embouchure du canal de Soulanges.

Enfin, un centre d'interprétation de l'histoire ferroviaire pourrait être implanté dans le secteur nord afin de contribuer au sentiment de fierté et à l'offre touristique.

Figure 12 — Éléments patrimoniaux et paysages culturels





EXPOSITION

3. Zone prioritaire d'aménagement et zone de réserve

Des zones prioritaires d'aménagement et des zones de réserve sont prévues sur le territoire dans le but de consolider la trame urbaine existante et de planifier le développement des espaces vacants présents à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ces zones proviennent d'une exigence du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC Vaudreuil-Soulanges.

Dans le but de considérer les réalités territoriales des municipalités, le schéma d'aménagement et de développement révisé permet de réaliser un déplacement ou une permutation entre les espaces visés par une zone prioritaire et une zone de réserve. Pour ce faire, la municipalité doit fournir un argumentaire précisant les raisons de la demande, tout en respectant les exigences prévues pour chacune de ces zones.

3.1.1 Argumentaire pour le déplacement des espaces en zone de réserve et en zone prioritaire d'aménagement

Les zones de réserve prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé sont basées sur des données datées du 1^{er} janvier 2018. Comme plusieurs des terrains identifiés ont été construits ou ont fait l'objet d'un permis de construction depuis cette date, il est nécessaire de déplacer ces zones de réserve et d'identifier les terrains développés à même la zone prioritaire d'aménagement. De plus, plusieurs projets de construction résidentiels sont en cours de planification sur le territoire et nécessitent conséquemment un réexamen des priorités de développement. Finalement, la municipalité souhaite refléter ses priorités d'aménagement dans le choix de ces zones selon des principes qui seront décrits plus loin.

3.1.1.1 Mises à jour des terrains vacants et à redévelopper

Du 1^{er} janvier 2018 au 28 octobre août 2024, un total de 12,69 hectares de terrain a été développé à des fins résidentielles à même les espaces vacants et à redévelopper identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé. Ces lots accueilleront à terme 545 logements pour une densité brute moyenne de 25,80 logements à l'hectare, soit plus de 10 logements à l'hectare de plus que le minimum prescrit pour les milieux périphériques des périmètres d'urbanisation du secteur du fleuve. La liste complète des lots concernés se trouve au tableau 7.

Tableau 7 — Espaces vacants ou à redévelopper construits

Adresse	Lots construits	Superficie (m ²)	Nombre de logements	Logement/hectare nette	Logement/hectare brute
98 des Kentucky	4575669	796,2	1	12,56	10,05
99 des Récolteurs	4575670	796,4	1	12,56	10,05
95 des Récolteurs	4575671	733,3	1	13,64	10,91
91 des Récolteurs	4575672	853,8	1	11,71	9,37
87 des Récolteurs	4575673	1 464,6	1	6,83	5,46
90 des Récolteurs	4575674	852,4	1	11,73	9,39
94 des Récolteurs	4575675	733,5	1	13,63	10,91

Adresse	Lots construits	Superficie (m ²)	Nombre de logements	Logement/hectare nette	Logement/hectare brute
98 des Récolteurs	4575676	796,5	1	12,55	10,04
99 des Pâturins	4575677	796,2	1	12,56	10,05
95 des Pâturins	4575678	733,1	1	13,64	10,91
161 à 167 Marcel-Dostie	6311734	4 656,7	20	42,95	34,36
169 à 175 Marcel-Dostie	6390007	5 297,8	23	43,41	34,73
177 à 179 Marcel-Dostie	6390006	5 421,5	24	44,27	35,41
170 à 174 Marcel Dostie	5717511	2 633,4	12	45,57	36,45
178 à 182 Marcel-Dostie	6390011	2 707,4	12	44,32	35,46
186 à 190 Marcel-Dostie	6493521	2 819,5	12	42,56	34,05
330 à 332 du Comté	6402974	9541	96	100,62	80,49
287, montée du Comté	6544056	3735,4	16	42,83	34,27
267, montée du Comté	6544057	2622,8	16	61,00	48,80
257, montée du Comté	6544058	2631,8	16	60,79	48,64
247, montée du Comté	6544059	2640,8	16	60,59	48,47
237, montée du Comté	6544060	2650,4	16	60,37	48,29
227, montée du Comté	6544061	2658,9	16	60,18	48,14
217, montée du Comté	6544062	3288,9	16	48,65	38,92
201 du Comté	6544160	2 680,8	16	59,68	47,75
193 du Comté	6544161	2 676,7	16	59,78	47,82
185 du Comté	6544162	2 661,2	16	60,12	48,10
177 du Comté	6544163	2 668,1	16	59,97	47,97
169 du Comté	6544164	2675	16	59,81	47,85
161 du Comté	6544165	2 690,5	16	59,47	47,57
153 du Comté	6544166	2 722,4	16	58,77	47,02
Sentier piétonnier	6544167	428,6			
226 des Saules	6294670	675,1	1	14,81	11,85
230 des Saules	6294671	676,1	1	14,79	11,83
234 des Saules	6294672	681,1	1	14,68	11,75

Adresse	Lots construits	Superficie (m ²)	Nombre de logements	Logement/hectare nette	Logement/hectare brute
238 des Saules	6294673	733,5	1	13,63	10,91
242 des Saules	6294674	678,6	1	14,74	11,79
246 des Saules	6294675	679,4	1	14,72	11,78
250 des Saules	6294676	680,3	1	14,70	11,76
254 des Saules	6294677	681,1	1	14,68	11,75
262 des Saules	6294679	682,2	1	14,66	11,73
266 des Saules	6294680	1 052,4	1	9,50	7,60
265 des Saules	6294669	1 358,8	1	7,36	5,89
261 des Saules	6294668	768,6	1	13,01	10,41
257 des Saules	6294667	767	1	13,04	10,43
253 des Saules	6294666	765,5	1	13,06	10,45
249 des Saules	6294665	763,9	1	13,09	10,47
245 des Saules	6294664	762,3	1	13,12	10,49
241 des Saules	6294770	738,3	1	13,54	10,84
237 des Saules	6359769	712,9	1	14,03	11,22
Sentier piétonnier	6359768	229,8			0,00
233 des Saules	6359767	702,1	1	14,24	11,39
229 des Saules	6359766	703,2	1	14,22	11,38
225 des Saules	6359765	701,9	1	14,25	11,40
Emprise de rue	6294681	3 330,6			0,00
9 Bissonnette	4573708	1 180,4	8	67,77	54,22
11 Bissonnette	4573709	1 177,7	8	67,93	54,34
13 Bissonnette	4573710	1 326,4	8	60,31	48,25
15 Bissonnette	4573711	1 467,9	8	54,50	43,60
Espace vert	4573716	5 009,5			0,00
123 Loïsselle	4576675	279,5	1	35,78	28,62
127 Loïsselle	4573676	198,1	1	50,48	40,38
131 Loïsselle	4573677	198,1	1	50,48	40,38
135 Loïsselle	6047591	198,3	1	50,43	40,34
139 Loïsselle	6047592	198,3	1	50,43	40,34
143 Loïsselle	6047593	218,1	1	45,85	36,68
147 Loïsselle	6047594	695,6	1	14,38	11,50
156 Loïsselle	4573712	3630,4	8	22,04	17,63
30 Lippé	1688637	10 523,7	44	41,81	33,45
Total		126892,3 (12,69 ha)	545	33,74	25,80

Source : Municipalité Les Coteaux

Ces espaces doivent de facto être identifiés comme une zone prioritaire d'aménagement et représentent presque 76,91 % des 16,5 hectares de la superficie devant être identifiée à ce titre. De ces terrains, un total près de 5 hectares était identifié comme faisant partie de la zone de réserve en vertu de la carte 3.4 du schéma d'aménagement et de développement révisé. La liste des lots concernés se trouve au tableau 8 suivant.

Tableau 8 — Terrains construits dans la zone de réserve prévus au schéma d'aménagement et de développement révisé

Zone de réserve déjà construite	No lot	Superficie (m ²)	Nombre de logements	Logement/hectare nette	Logement/hectare brute
201 du Comté	6544160	2680,8	16	59,68	47,75
193 du Comté	6544161	2676,7	16	59,78	47,82
185 du Comté	6544162	2661,2	16	60,12	48,10
177 du Comté	6544163	2668,1	16	59,97	47,97
169 du Comté	6544164	2675	16	59,81	47,85
161 du Comté	6544165	2690,5	16	59,47	47,57
153 du Comté	6544166	2722,4	16	58,77	47,02
Sentier piétonnier	6544167	428,6			
30 Lippé	1688637	10523,7	44	41,81	33,45
287, montée du Comté	6544056	3735,4	16	42,83	34,27
267, montée du Comté	6544057	2622,8	16	61,00	48,80
257, montée du Comté	6544058	2631,8	16	60,79	48,64
247, montée du Comté	6544059	2640,8	16	60,59	48,47
237, montée du Comté	6544060	2650,4	16	60,37	48,29
227, montée du Comté	6544061	2658,9	16	60,18	48,14
217, montée du Comté	6544062	3288,9	16	48,65	38,92
Total		49956 (5 ha)	268	56,92	45,54

Source : Municipalité Les Coteaux

3.1.1.2 Déplacement des zones de réserve

En plus des déplacements rendus nécessaires par la construction des espaces vacants et à redévelopper au 1^{er} janvier 2018, la municipalité souhaite procéder à d'autres déplacements afin d'affirmer ses priorités en matière d'aménagement et de permettre la construction de projet déjà en cours de planification. Les principes guidant l'identification des terrains devant être construits en priorité sont les suivants, dans l'ordre présenté :

1. Développer les terrains qui sont déjà desservis par une voie publique desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout afin de rentabiliser les infrastructures existantes;
2. Prolonger les rues existantes qui permettent de boucler le réseau de voirie municipale ainsi que le réseau d'aqueduc afin d'offrir plusieurs accès aux propriétés en cas d'entrave et d'améliorer la qualité de l'eau et la fiabilité du réseau en cas de bris;
3. Ouvrir de nouvelles voies publiques directement adjacentes aux réseaux d'aqueduc et d'égouts existants afin que toutes nouvelles constructions soient desservies.

En vertu du principe 1, les zones de réserve situées sur les lots suivants doivent être déplacées :

1. Les lots 6 544 056 à 6 544 062 donnant sur la montée du Comté;
2. Les lots 4 173 497 à 4 173 499 donnant sur la route 338. Ils sont de plus voués à une fin autre que résidentielle.

En vertu du principe 2, les zones de réserve situées sur les lots suivants doivent être déplacées :

1. Le lot 4 116 231 destiné à accueillir le prolongement de la rue des Plaines et de Terrasse St-Pierre;
2. La partie nord du lot 4 185 918 (environ 31 662 mètres carrés) destiné à accueillir le prolongement de Terrasse St-Pierre jusqu'à la rue de l'École.

Bien qu'il réponde au principe 3, une superficie totale de 118 819,1 mètres carrés de zone de réserve doit être déplacée vers le lot 1 687 935 et une partie du lot 6 397 397 afin d'atteindre la superficie requise au tableau 20 du schéma d'aménagement et de développement révisé de 25,57 hectares de zone de réserve. Cette superficie importante découle du fait que plusieurs terrains prévus en zone de réserve ont déjà été développés et que d'autres terrains à développer sont davantage priorités que celui-ci selon les principes mentionnés précédemment.

Le tableau 9 ainsi que la [Figure 13](#) illustrent l'emplacement de zones de réserve demandé en vertu du présent argumentaire sur le territoire.

Tableau 9 — Zone de réserve proposée

Numéro de lot	Superficie (m ²)
1 688 996	15313,8
1 686 518	10113,7
1 687 936	14133,4
1 686 552	6021,3
1 688 636	11341,3
1 688 143	3908,1
1 688 002 (partie)	13575
1 687 337	5299,7
4 173 495	25109,4
4 185 918 (partie)	32065,44
1 687 935	2342,1
6 397 397 (partie)	116477
Total	255700,24 (25,57 ha)

Source : Municipalité Les Coteaux

3.1.1.3 Identification des zones prioritaires d'aménagement

Selon les mêmes principes établis afin de prioriser le développement résidentiel, les lots suivants ont été sélectionnés à titre de zone prioritaire d'aménagement :

En vertu du principe 1 :

1. Les lots 6 544 056 à 6 544 062 donnant sur la montée du Comté;
2. Le lot 6 294 678 donnant sur la rue des Saules.

En vertu du principe 2 :

1. Le lot 5 583 527 destiné à accueillir le prolongement de la rue des Saules et de Terrasse St-Pierre;
2. La partie sud du lot 4 116 231 destiné à accueillir le prolongement de la rue des Plaines (12 900 mètres carrés).

Doivent également être identifiés en zone prioritaire d'aménagement les 62 lots identifiés comme espace vacant ou à redévelopper et déjà bâtis identifiés au tableau 7 - Espaces vacants ou à redévelopper.

Le tableau 10 ainsi que la [Figure 13](#) illustrent l'emplacement de zones prioritaires d'aménagement demandé en vertu du présent argumentaire sur le territoire.

Tableau 10 — Zone prioritaire d'aménagement proposée

Numéro de lot	Superficie (m ²)	Numéro de lot	Superficie (m ²)	Numéro de lot	Superficie (m ²)
6544056	3735,4	6544163	2668,1	4573711	1467,9
6544057	2622,8	6544164	2675	4573716	5009,5
6544058	2631,8	6544165	2690,5	4576675	279,5
6544059	2640,8	6544166	2722,4	4573676	198,1
6544060	2650,4	6294670	675,1	4573677	198,1
6544061	2658,9	6294671	676,1	6047591	198,3
6544062	3288,9	6294672	681,1	6047592	198,3
5583527	25 707,70	6294673	733,5	6047593	218,1
6294678	681,9	6294674	678,6	6047594	695,6
4116231 pti	12900	6294675	679,4	4573712	3630,4
4575669	796,2	6294676	680,3	1688637	10523,7
4575670	796,4	6294677	681,1		
4575671	733,3	6294679	682,2		
4575672	853,8	6294680	1052,4		
4575673	1464,6	6294669	1358,8		
4575674	852,4	6294668	768,6		
4575675	733,5	6294667	767		
4575676	796,5	6294666	765,5		
4575677	796,2	6294665	763,9		
4575678	733,1	6294664	762,3		
6311734	4656,7	6294770	738,3		
6390007	5297,8	6359769	712,9		
6390006	5421,5	6359768	229,8		
5717511	2633,4	6359767	702,1		
6390011	2707,4	6359766	703,2		
6493521	2819,5	6359765	701,9		
6402974	9541	6294681	3330,6		
6544160	2680,8	4573708	1180,4		
6544161	2676,7	4573709	1177,7		
6544162	2661,2	4573710	1326,4		
Grand total	165753,3 m² (16,57 ha)				

Source : Municipalité Les Coteaux

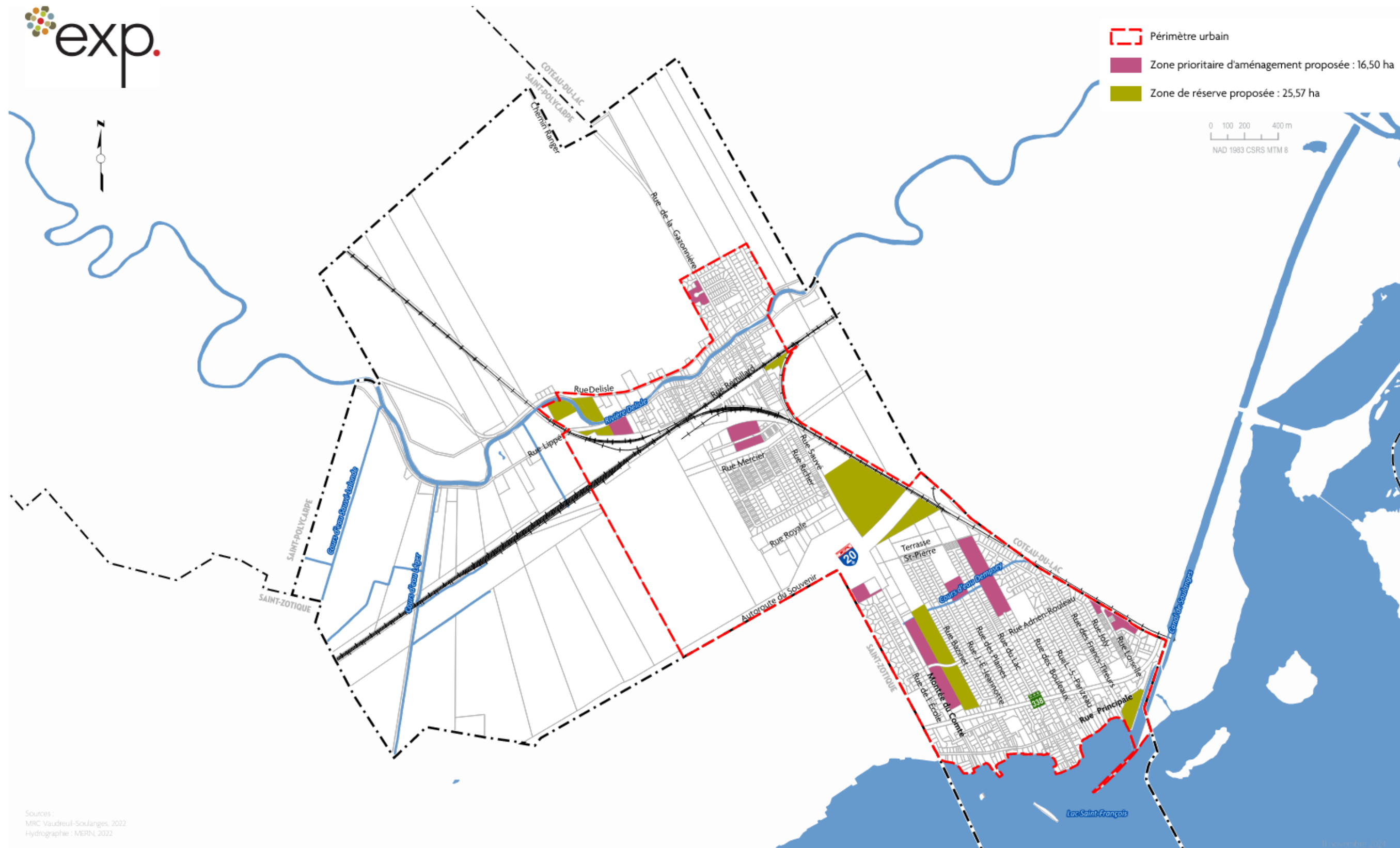
3.1.2 Autres demandes de modifications au schéma d'aménagement et de développement révisé envisageable

Selon l'évolution du développement sur le territoire, la municipalité pourra procéder à une demande de modification du schéma d'aménagement et de développement révisé afin de retirer les zones de réserve lorsqu'un minimum de

75 % des espaces actuellement vacants et inclus dans une zone prioritaire d'aménagement aura fait l'objet de constructions. Cette demande devra inclure les documents exigés par le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC.

En plus de cette démarche et dans le cadre d'un projet d'agrandissement du périmètre urbain, la Municipalité pourra se référer au processus d'évaluation d'une demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation prescrit par le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC.

Figure 13 — Espaces vacants en zone de réserve et en zone prioritaire d'aménagement



4. Diagnostic du territoire

FORCES

- Présence de l'autoroute 20 facilitant le transport des personnes et des marchandises
- Lac Saint-François est un attrait touristique, un élément important du paysage
- Concentration des activités commerciales le long des voies principales (route 338 et montée du Comté)
- Bonne desserte de parcs et espaces verts de voisinage et de quartier
- Présence de pistes cyclables régionales
- Zone agricole dynamique et homogène (peu d'insertion d'usages autres qu'agricoles)

FAIBLESSES

- Activité économique (industries et bureaux) limitée et peu de possibilité d'expansion
- Déficit au niveau de la desserte en parcs municipaux
- Manque de liens actifs sécuritaires, principalement aux abords de la route 338
- Aménagement rudimentaire des rues publiques (absence de bordure, de trottoir, de lampadaire, etc.)
- Faible qualité architecturale de certains projets de construction
- Absence d'aménagement paysager dans plusieurs projets de constructions multifamiliales, commerciales et industrielles
- Secteur Nord moins bien desservi par les commerces et les services publics

OPPORTUNITÉS

- Activités nautiques et touristiques reliées au lac et au canal de Soulanges (bateaux et piste cyclable)
- Le patrimoine bâti qui peut être valorisé pour maintenir et raffermir l'identité
- Secteurs de développement résidentiel disponibles
- Potentiel de planifier l'ajout de parcs et d'espaces verts en lien avec les développements immobiliers
- Récupération potentielle d'espaces en bordure du canal pour créer un nouveau parc municipal
- Terrain à l'intersection montée du Comté et rue Principale en expropriation pour améliorer l'accessibilité au quai

MENACES

- Autoroute 20 et ses bretelles d'accès divisant le territoire en deux, créant des contraintes
- Augmentation de la densité par rapport à la capacité d'accueil
- Contraintes au développement par la présence de l'autoroute, des voies ferrées et des emprises de lignes électriques
- Mauvaise condition des bâtiments patrimoniaux; Manque de sensibilité, connaissances et/ou moyens des propriétaires pour restaurer les bâtiments patrimoniaux
- Vulnérabilité des bâtiments patrimoniaux par rapport à la pression immobilière

5. Grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre

Le processus de planification de la municipalité débute par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement de son territoire. Celles-ci sont semblables aux grandes orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, mais spécifiques à son territoire. Des orientations d'aménagement retenues par le conseil découlent des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui sont les outils que la municipalité prévoit utiliser pour relever ses défis d'aménagement. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme.

Au sens de la *Loi*, la réglementation municipale doit être conforme aux éléments du plan d'urbanisme qui, eux-mêmes, doivent être conformes aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

5.1 Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement correspondent à la vision de développement de la municipalité Les Coteaux. L'ensemble des orientations et des objectifs en découlent. De même, les décisions administratives et politiques devront répondre à ces principes généraux, mais primordiaux.

5.1.1 Niveau local

La municipalité entend garantir la qualité de vie de ses citoyens en assurant la pérennité des services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux services et équipements dédiés à toutes les catégories de population. La municipalité entend aussi conserver et prioriser son caractère villageois tout en dynamisant son économie locale par la promotion du tourisme, en préconisant un développement résidentiel harmonieux et la mettant en valeur son patrimoine.

5.1.2 Niveau régional

La municipalité reconnaît qu'elle fait partie d'une région diversifiée où se côtoient le milieu agricole, les activités urbaines, culturelles et nautiques. Les Coteaux constituent un milieu périphérique compris dans le secteur du Fleuve au sein de la MRC. La Municipalité devra respecter les orientations et les dispositions du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC dans la planification de son développement.

Par ailleurs, la Municipalité reconnaît que les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale doivent être localisés dans les pôles civiques et de santé de Vaudreuil-Dorion. Les services publics et gouvernementaux de portée supralocale pour leurs parts doivent être permis à l'intérieur du territoire de Vaudreuil-Dorion, Coteau-du-lac, L'Île-Perrot, Pincourt, Rigaud, Saint-Lazare et Saint-Polycarpe. Ainsi, les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale, les services publics et gouvernementaux de portée supralocale tout comme les établissements d'enseignement secondaire et post-secondaires et les centres de formation professionnelle sont interdits sur le territoire de la municipalité. Les centres de formation professionnelle qui nécessitent de grands espaces ou pouvant générer des nuisances telles qu'un centre de formation de machinerie peuvent toutefois être autorisés. Les Coteaux se retrouve à l'intérieur du Corridor de commerce Québec-Ontario, dont le créneau de la logistique et du transport se déploie à l'intérieur de Vaudreuil-Dorion, Coteau-du-lac et Les

Cèdres. En raison de sa position à l'intérieur de ce corridor, le territoire pourra inclure des entreprises complémentaires au créneau de la logistique et du transport.

5.1.3 Niveau global

Reconnaissant la préoccupation de ses citoyens pour la préservation de l'environnement et dans une perspective de développement durable et de gestions des ressources, la municipalité entend assurer la meilleure qualité de vie possible à ses résidents présents et futurs. En outre, la notion de développement durable doit être omniprésente dans l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire.

5.2 Grandes orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement constituent les lignes directrices de l'organisation du territoire municipal. Elles représentent la base de planification sur laquelle s'appuient les objectifs, les moyens d'action et les affectations du sol. Le plan d'urbanisme retient six orientations complétées de divers objectifs et moyens d'action visant la mise en œuvre.

5.2.1 Consolider le périmètre d'urbanisation de façon harmonieuse

Objectifs :

- Veiller à assurer une cohabitation harmonieuse des usages;
- Favoriser le développement dans le prolongement du tissu urbain actuel;
- Mettre en valeur et améliorer l'aspect visuel des noyaux villageois;
- Améliorer la circulation le long de la route 338 et de la montée du Comté et de la rue Sauvé;
- Prévoir des aménagements et des tracés de voies de circulation qui répondent aux besoins de la population, notamment en termes de fluidité, de sécurité et de partage des espaces;
- Améliorer l'accessibilité régionale et la fluidité des déplacements entre les municipalités de la MRC et entre les lieux d'habitation, d'emploi et de consommation;
- Améliorer l'aspect visuel des abords de l'autoroute;
- S'assurer de la possibilité de développement du milieu par la disponibilité d'une banque de terrains vacants correspondant à la demande potentielle pour les prochaines années;
- Planifier le développement des espaces vacants et à redévelopper;
- Favoriser la prospérité des commerçants actuels et futurs;
- Structurer les activités commerciales à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, afin d'y retrouver des activités compatibles et respectant le rayonnement local du périmètre d'urbanisation;
- Veiller à maintenir un aspect visuel, esthétique et harmonieux des secteurs commerciaux;
- Dynamiser les activités commerciales le long de la route 338 et de la montée du Comté;
- Consolider les zones industrielles et les industries existantes de la rue Royal;
- Favoriser le développement résidentiel dans les secteurs urbains non développés;
- S'assurer de répondre aux besoins de logement pour différentes clientèles;
- Prévoir tout projet de développement résidentiel avec une densité qui respecte le caractère harmonieux de la municipalité, tout en se conformant aux normes prescrites au schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;
- Établir les conditions optimales d'aménagement pour les équipements actuels et projetés;

- Desservir adéquatement les résidents en termes de parcs et espaces verts et lieux de rencontre.

Moyens :

- Mettre en place et préserver les outils de contrôle de l'architecture des bâtiments (normes au règlement de zonage, PIIA, etc.);
- Encourager la mise en valeur et la requalification du noyau villageois localisé près du lac Saint-François, par la révision du plan particulier d'urbanisme de ce milieu;
- Prévoir la mise en place de mesures réglementaires et des incitatifs afin d'assurer l'entretien des propriétés;
- Encourager des projets de développement et de redéveloppement qui optimisent les services municipaux (voie de circulation, réseaux d'aqueduc et d'égout, gestion des matières résiduelles, etc.);
- Prévoir une desserte des réseaux d'aqueduc et d'égout adéquate pour tous les projets de développement;
- Dans les secteurs où la construction de nouvelles rues est permise, autoriser uniquement l'ouverture de rues publiques;
- Identifier les terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains pour le développement;
- Prévoir des espaces vacants permettant le développement résidentiel pour les prochaines années;
- Travailler avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec pour améliorer les aménagements et la sécurité des usagers le long de la route 338, notamment par la réalisation de traverses pour piétons et de corridors pour le transport actif, de même que l'ajout de mobilier urbain;
- Travailler avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec pour le réaménagement de la sortie numéro 12 sur l'autoroute 20 et des intersections avec les rues Sauvé et montée du Comté;
- Optimiser les conditions de sécurité pour les usagers du transport actif;
- Planifier l'aménagement de la rue Sauvé et la montée du Comté afin de les rendre plus sécuritaires et fluides pour tous les usages (piétons, cyclistes, automobilistes, etc.), notamment par la réalisation de traverses pour piétons et de corridors pour le transport actif, de même que l'ajout de mobilier urbain;
- Collaborer avec la société de transport de Salaberry-de-Valleyfield afin d'améliorer le transport par taxis;
- Favoriser l'implantation d'activités compatibles;
- Maintenir un équilibre dans la réalisation et la conservation des habitations de faible à forte densité sur le territoire;
- Favoriser la construction résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- Encourager la construction sur les terrains vacants et à redévelopper;
- Favoriser la diversification de la typologie des bâtiments résidentiels;
- Développer l'offre de logement social et abordable de qualité;
- Faciliter l'accès au parc Émile-Asselin;

- Raccorder les deux tronçons de la rue Rémillard et la prolonger vers l'ouest jusqu'au 33 Rue Lippé pour compléter la trame de rue;
- Mettre en place une réglementation simplifiée pour l'affichage.

5.2.1.1 Accessibilité régionale

En complément aux objectifs et moyens identifiés au paragraphe précédent, la Municipalité, en collaboration avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec, souhaite préciser les aménagements potentiels à réaliser afin de contribuer à l'amélioration de la fluidité du milieu et de l'accessibilité à la municipalité. Parmi les aménagements pouvant être réalisés, notons ceci, le tout comme illustré sur la figure suivante :

1. À l'intersection de bretelle de l'autoroute 20 et de la rue Sauvé:
 - a. L'ajout de feux de signalisation;
 - b. Le réaménagement de la rue Sauvé afin d'ajouter une voie visant à tourner à gauche sur la bretelle d'accès de l'autoroute et de maintenir une seconde voie permettant de poursuivre sa route en ligne droite;
 - c. Le réaménagement de la bretelle d'autoroute menant vers la rue Sauvé afin d'ajouter une deuxième voie, ce qui permettra d'avoir une voie distincte pour tourner à gauche ou à droite sur la rue Sauvé;
2. À l'intersection de bretelle de l'autoroute 20 et de la montée du Comté:
 - a. L'ajout de feux de signalisation;
 - b. Le réaménagement de la montée du Comté afin d'ajouter une voie visant à tourner à gauche sur la bretelle d'accès de l'autoroute et de maintenir une seconde voie permettant de poursuivre sa route en ligne sa route en ligne droite;
3. La réalisation d'un carrefour giratoire, sur le territoire de Saint-Zotique, qui permettrait de réduire le nombre de véhicules circulant sur la montée du Comté et la route 338 pour aller vers cette municipalité.

Figure 13.1 — Accessibilité régionale



5.2.2 Protéger et favoriser la mise en valeur du milieu agricole

Objectifs :

- Assurer la conservation et l'homogénéité du territoire agricole;
- Restreindre les activités incompatibles avec le milieu agricole;
- Contribuer au maintien d'une activité agricole respectant la capacité du milieu et des ressources;
- Développer la vocation agricole en accord avec son environnement;
- Mettre en place un modèle de développement durable de l'agriculture qui contribue à la protection des ressources.

Moyens :

- Conserver des secteurs de faible densité incluant diverses typologies d'habitation unifamiliale;
- Sensibiliser le milieu agricole à la préservation des bandes riveraines sur les terres en culture;
- Sensibiliser le milieu agricole à la protection des sources d'eau souterraine et de surface;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme des normes permettant de limiter les opérations de remblai des sols afin de limiter le transport des sédiments;
- Prévoir une réglementation qui restreint les activités non agricoles dans les territoires d'affectation agricole;
- Produire un bilan annuel des nouveaux usages non agricoles, principaux et accessoires à l'habitation, en zone agricole;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme des normes d'éloignement à respecter pour l'implantation d'établissements de production animale par rapport à tout périmètre d'urbanisation de nature résidentielle ou commerciale, à des résidences et immeubles protégés et à des îlots déstructurés résidentiels;
- Autoriser des activités complémentaires à l'usage agricole;
- Permettre les entreprises reliées à l'agriculture utilisant et transformant les produits locaux;
- Favoriser les initiatives pour l'augmentation de la superficie des terres en culture, sans empiéter dans les secteurs boisés et les milieux naturels (ex. réutilisation des terres en friche);
- Soutenir l'émergence de projets d'agroforesterie et les projets d'agriculture alternative, notamment sur les terres de petites superficies favorisant les petites entreprises pour des pratiques agricoles novatrices (productions biologiques, etc.);
- Encourager la plantation d'arbres adaptés au milieu agricole;
- Participer à la mise en œuvre de la Politique de l'arbre et des boisés de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;
- Participer à la mise en valeur des activités agricoles, notamment en collaborant à la concrétisation des actions prévues dans le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

- Assurer la protection et l'aménagement des bandes riveraines en milieu agricole en ciblant les endroits prioritaires pour les projets de renaturalisation en collaboration avec les intervenants et les agriculteurs.

5.2.3 Assurer un développement durable du milieu

Objectifs :

- Favoriser les aménagements encourageant les déplacements actifs et sécuritaires;
- Favoriser l'aménagement d'accès aux propriétés qui assurent la sécurité de tous les usagers;
- Encourager la réalisation d'aménagements comportant une diversité de végétaux et la présence d'espaces verts de qualité;
- Encourager la réalisation de projets résidentiels, publics, commerciaux et institutionnels intégrant des notions de développement durable;
- Encourager la réalisation d'une variété de projets résidentiels, notamment ceux offrant des logement social et abordable de qualité;
- Améliorer la gestion des eaux de ruissellement;
- Encourager la création de potagers sur les propriétés ainsi que des jardins communautaires dans différents quartiers pour permettre aux résidents de cultiver leurs propres fruits et légumes.

Moyens :

- Encourager la transformation et la requalification des bâtiments existants plutôt que leur démolition;
- Prévoir des normes d'occupation du sol maximale et de hauteur de bâtiment maximale afin d'éviter les constructions trop imposantes;
- Planifier le réseau de transport en assurant une cohérence des interventions;
- Bonifier le réseau de transport collectif correspondant aux besoins de la population;
- Continuer de favoriser les liens vers le réseau routier structurant;
- Implanter des équipements publics adaptés aux besoins de la population (parc, sentier, aménagement urbain, piste cyclable, lien multifonctionnel, borne de recharge pour véhicule électrique, etc.);
- Prévoir, lors de l'aménagement ou le réaménagement de trottoirs, que ceux-ci puissent être utilisés par un vaste éventail d'usagers (piétons, cyclistes, poussettes, etc.);
- Favoriser la création de liens actifs (piste multifonctionnelle, trottoir, sentier, etc.) entre les divers développements immobiliers et entre les parcs et espaces verts de la municipalité;
- Mettre en œuvre les plans de déplacement existants des écoles et travailler avec Vélo Québec pour le développement de plans pour les autres écoles;

- Travailler avec le centre de services scolaires pour l'identification des problématiques relatives au transport scolaire;
- Adapter des normes portant sur la gestion des eaux de ruissellement, le maintien d'un couvert végétal minimal, la construction de bâtiment à énergie passive, les toitures végétales, etc.;
- Obliger l'aménagement ou le réaménagement des aires de stationnement de manière écoresponsable (support à vélo, gestion des eaux de ruissellement, contrôle de la pollution lumineuse, etc.);
- Encourager la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments respectant les principes de l'architecture durable;
- Planifier l'établissement de parcs et espaces verts à même la réalisation de projets immobiliers;
- Lorsque opportun, voir à désenclaver le parc Émilie-Asselin en créant un nouvel accès à la voie publique (via le 61, rue Sauvé pour lequel la Municipalité possède un droit de préemption);
- Favoriser la mise en place d'infrastructures pour l'agriculture urbaine, notamment les activités de culture en serre, les jardins privés ou collectifs, les toits-jardins, les activités d'apiculture dont la gestion est compatible au milieu urbain;
- Favoriser la construction de logements abordables en soutenant financièrement l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges;
- Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement près des paysages culturels et des plans d'eau;
- Organiser des ateliers et des programmes éducatifs pour enseigner aux résidents comment créer et entretenir un potager. Ces ateliers peuvent couvrir des sujets tels que la sélection des plantes, la préparation du sol, et les techniques de jardinage durable
- Adopter des normes visant à permettre davantage la réalisation de potager sur les terrains privés ainsi que les jardins communautaires.

5.2.4 Gérer les préoccupations environnementales

Objectifs :

- Assurer la protection des personnes et de leurs biens tant au chapitre des contraintes anthropiques qu'à celui des contraintes naturelles;
- Réduire l'impact des nuisances liées au réseau routier supérieur et au réseau ferroviaire en limitant les usages sensibles à proximité de ces infrastructures;
- Éviter la contamination du sol et de l'eau;
- Protéger et mettre en valeur les rives et bandes riveraines;
- Bonifier le couvert arboricole;
- Protéger la biodiversité et les espaces naturels;
- Réduire l'utilisation résidentielle des pesticides;

- Réduire la consommation d'eau potable;
- Améliorer la gestion des matières résiduelles;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air;
- Favoriser l'aménagement et le réaménagement de la zone industrielle de la rue Royal selon les notions « d'écoparcs ».

Moyens :

- Inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à protéger les secteurs sensibles;
- Inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à protéger la population et le milieu environnant de tout immeuble, ouvrage ou activité pouvant présenter des risques pour la santé et la sécurité publique;
- Inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à imposer des normes spécifiques pour les bâtiments situés à proximité des réseaux routier et ferroviaire, comme le respect d'un niveau sonore ou d'une distance d'implantation;
- Prévoir la réalisation et le maintien d'écran végétal entre les secteurs industriels et résidentiels;
- Adopter des règles minimales relatives à l'implantation d'usages sensibles à proximité d'infrastructures, d'activités ou d'immeuble contraignants et réciproquement et prévoir des mesures d'atténuation des impacts lorsque l'implantation minimale ne peut être respectée;
- Adopter des mesures réglementaires visant à limiter l'implantation de site de traitement, d'entreposage, d'enfouissement et d'élimination des matières résiduelles sur le territoire;
- Encadrer la circulation de véhicules lourds sur la montée du Comté et la rue Sauvé;
- Travailler avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec pour préserver les arbres existants et encourager la plantation d'arbres adaptés aux abords de l'autoroute 20;
- Élaborer et mettre en œuvre un programme de renaturalisation des rives;
- Effectuer une étude afin de vérifier la stabilité des berges de la rivière Delisle et solliciter l'aide financière auprès des ministères concernés afin de préserver les rives en bon état;
- S'assurer, par le biais d'un programme d'inspection, de la conformité des installations septiques;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan de conservation des milieux humides;
- Maintenir une faible occupation du sol à proximité des cours d'eau;
- Réglementer la plantation et l'abattage des arbres;
- Encourager la plantation d'arbres et de végétaux variés sur les propriétés privées;
- Préserver les arbres existants et encourager la plantation d'arbres à l'intérieur du Corridor vert;
- Privilégier l'utilisation d'espèces indigènes lors de plantation;
- Sensibiliser la population sur la réduction de l'utilisation de l'eau potable;

- Contrôler et restreindre la croissance des espèces envahissantes (ex. : Roseau commun);
- Sensibiliser la population sur la réduction de l'utilisation des pesticides;
- Encourager le changement des véhicules municipaux pour des véhicules hybrides, électriques ou utilisant un carburant de remplacement;
- Encourager l'utilisation d'aménagements paysagers résistants à la sécheresse pour les résidences et les espaces urbains;
- Encourager l'utilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage des végétaux;
- Encourager l'utilisation de l'énergie renouvelable, la réduction de l'utilisation de l'électricité et la conservation de l'énergie;
- Poursuivre la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles;
- Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau;
- Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau;
- Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.);
- Poursuivre l'acquisition d'informations sur les milieux afin de soutenir la prise de décisions éclairées par les municipalités (gestion des autorisations).

5.2.5 Mettre en valeur les attraits récréotouristiques

Objectifs :

- Protéger et mettre en valeur les paysages de qualité aux abords des routes, particulièrement le long des tracés des paysages culturels et des plans d'eau;
- Assurer des paysages harmonieux près des berges du lac Saint-François afin de mettre en valeur le paysage riverain et bâti le long de de plans d'eau;
- Maintenir en bon état les parcs et espaces publics, particulièrement ceux présent le long du lac Saint-François et de la rivière Delisle;
- Réduire l'impact visuel des infrastructures linéaires et des équipements en hauteur telles que les tours de télécommunication et les lignes électriques;
- Consolider et faire prospérer l'économie touristique de la municipalité;
- Assurer une mise en valeur et le développement des activités récréotouristiques;
- Favoriser la complémentarité entre les divers attraits touristiques;
- Assurer le maintien et la mise en valeur du Parc régional du canal de Soulanges;
- Profiter de la présence, sur le territoire, de lien cyclable régional;

- Miser sur l'histoire ferroviaire du secteur nord de la municipalité afin d'accroître et de diversifier l'offre touristique;
- Soutenir la culture et les arts sur le territoire;
- Reconnaître la valeur et le rôle structurant du parc régional et ses abords à des fins patrimoniales, culturelles et récréotouristiques;
- Assurer la gestion du Parc régional du canal de Soulanges;
- Encadrer les interventions publiques et privées du Parc régional du canal de Soulanges;
- Bonifier les activités culturelles de la bibliothèque et de l'édifice Laurier-Léger pour en faire un lieu de diffusion culturelle dynamique;
- Promouvoir le territoire municipal comme lieu de destination récréotouristique.

Moyens :

- Favoriser le développement d'activités récréatives extensives;
- Favoriser l'implantation de commerces et services en lien avec les activités récréatives, tels que l'hébergement, les activités reliées à l'eau et l'agrotourisme;
- Implanter des équipements publics adaptés aux besoins de la population et des touristes (banc, préau, descente à bateau, fontaine d'eau, parc, sentier, etc.);
- Collaborer avec les autorités compétentes à la planification détaillée du Parc régional du canal Soulanges;
- Interdire la possibilité de demander une dérogation mineure relativement à une enseigne, affiche ou panneau-réclame localisé à proximité de l'autoroute 20;
- Adopter des mesures réglementaires visant à protéger les milieux naturels et les plans d'eau;
- Adopter des mesures réglementaires visant à régir l'affichage et l'entreposage extérieur, particulièrement pour les terrains concernés par le concept des chemins de l'Eau;
- Adopter des mesures réglementaires visant l'entretien et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux présents dans les milieux d'intérêt;
- Mettre en valeur les berges du lac Saint-François;
- Planifier des accès publics au lac Saint-François et à la rivière Delisle;
- Mettre en place des infrastructures publiques facilitant l'accès aux sports nautiques;
- Sous réserve de contraintes financières, favoriser l'accessibilité publique au lac par l'acquisition de terrains riverains au moment opportun;
- Considérer les opportunités pour la création d'un centre d'interprétation de l'histoire ferroviaire dans le secteur nord;
- Bonifier les services en lien avec le lac Saint-François, son accès et les activités qui y sont pratiquées, le tout en relation avec le concept des chemins de l'Eau;

- Marquer l'entrée au secteur nord par un aménagement municipal en bordure de la rue Sauvé avec un panneau d'information;
- Protéger et mettre en valeur les quatre points de vue remarquable et lieux de détente donnant sur le lac Saint-François, soit les parcs Wilson et Promutuel, le quai municipal et l'extrémité de la rue du Lac;
- Évaluer les possibilités et les options permettant d'augmenter les lieux de diffusion de la culture et d'accroître la présence d'art urbain sur le domaine public;
- Préserver et appliquer les outils de contrôle relatifs à l'implantation des tours de télécommunication, aux lignes électriques et aux contraintes linéaires diverses (autoroute 20, voie ferrée, canal de Soulanges, etc.), tels que des normes spécifiques au règlement de zonage, PIIA, etc.);
- Procéder aux démarches, en collaboration avec la MRC, pour la reconnaissance du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords par la Commission des lieux et des monuments historiques du Canada (désignation de lieu historique national en vertu de la Loi sur les lieux et les monuments historiques du Canada) et par le gouvernement du Québec (désignation à titre de paysage culturel patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel);
- Soutenir la réhabilitation du parc régional dans le financement, la promotion et la réalisation de projets structurants pour son développement et sa mise en valeur, en collaboration avec la MRC;
- Élaborer, en collaboration avec la MRC, un plan de gestion du parc régional (économie, tourisme, patrimoine et culture);
- Conclure, en collaboration avec la MRC, une entente avec les propriétaires du parc régional, incluant Hydro-Québec;
- Développer, en collaboration avec la MRC, des partenariats avec les entreprises détenant des infrastructures et des équipements à l'intérieur du Parc régional du canal de Soulanges;
- Développer une image graphique (nouvelle vision) ainsi qu'une signature commune et distinctive (affichage directionnel et d'information, mobilier urbain, aménagement des espaces publics et architecture de paysage) pour l'ensemble du parc régional du canal de Soulanges, en collaboration avec la MRC;
- Assurer une intégration harmonieuse de toute infrastructure dans le Parc régional du canal de Soulanges et ses abords en respectant les composantes naturelles, architecturales, paysagères et patrimoniales;
- Développer un programme d'embellissement harmonisé pour le chemin du Fleuve et le chemin du Canal (route 338), en collaboration avec la MRC;
- Identifier une stratégie d'acquisition graduelle de terrains riverains en bordure du chemin du Fleuve, en collaboration avec la MRC
- Poursuivre les démarches avec les artistes exposants à l'édifice Laurier-Léger et à la bibliothèque municipale ainsi qu'avec la Route des arts de Vaudreuil-Soulanges afin de maintenir la diversité et la dynamique des expositions et activités culturelles de ces lieux de diffusion de la culture;
- Collaborer avec l'organisme Développement Vaudreuil-Soulanges et avec la MRC pour favoriser le développement, l'effervescence et la promotion des activités récréotouristiques de la municipalité;

- Concevoir et aménager les espaces extérieurs du 199, rue Principale (Édifice Laurier-Léger) dans le cadre de la politique culturelle, pour élargir l'accès à l'art et à la culture.

5.2.6 Mettre en valeur le patrimoine de Les Coteaux

Objectifs :

- Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine de la municipalité;
- Favoriser l'entretien des bâtiments patrimoniaux;
- Promouvoir et assurer la mise en valeur des secteurs patrimoniaux du territoire, et particulièrement de la lanrière patrimoniale longeant la rivière Delisle ainsi que des deux noyaux villageois;
- Utiliser le levier de la « Maison du patrimoine » pour la poursuite de l'acquisition des connaissances en lien avec le patrimoine bâti et culturel de la Municipalité
- Engager une réflexion approfondie sur la valorisation et la préservation du patrimoine historique en vue de l'attribution d'un statut officiel aux bâtiments et sites patrimoniaux pertinents;
- Encourager la conversion des bâtiments institutionnels et religieux tout en préservant leur valeur patrimoniale et en intégrant des usages compatibles.

Moyens :

- Sensibiliser la population à la mise en valeur du patrimoine présent dans plusieurs secteurs de la municipalité;
- Créer des fiches techniques des bâtiments patrimoniaux et les rendre disponibles à tous, notamment sur le site Internet de la municipalité;
- Produire un guide d'aide à la rénovation afin d'encadrer les travaux sur les bâtiments patrimoniaux;
- Implanter un programme d'aide à la rénovation et à la restauration du patrimoine bâti;
- Encourager le développement d'activités en lien avec la mise en valeur du patrimoine accessibles à toute la population. Intégrer la technologie dans les activités (balado, guide, réalité augmentée, etc.);
- Créer un circuit touristique mettant en valeur les bâtiments patrimoniaux et leur histoire;
- S'assurer que le règlement de PIIA actuel encourage la mise en valeur des secteurs patrimoniaux;
- Assurer une rétroaction constante de la part des utilisateurs de l'inventaire du patrimoine bâti, notamment à partir de la plateforme Info territoire;
- Améliorer les connaissances sur les bâtiments patrimoniaux du territoire, et particulièrement ceux présents sur la liste des bâtiments patrimoniaux (voir annexe 3);
- Analyser la possibilité de créer un inventaire des bâtiments et lieux pouvant être intéressants pour la réalisation d'un règlement de citation ou d'une démarche auprès du ministère de la Culture et des Communications;
- Inclure, dans la réglementation, la possibilité de transformer des bâtiments institutionnels et religieux en établissement d'hébergement.

5.2.7 Mise en valeur du noyau villageois du secteur Nord

Le secteur nord du territoire représente l'un des deux noyaux villageois du territoire. Ce secteur, anciennement connu sous le nom de Coteau-Station est né au cœur de la révolution industrielle grâce à l'arrivée du chemin de fer. Le chemin de fer a indéniablement été le catalyseur du développement de Coteau-Station. En 1994, Coteau-Station a fusionné avec Coteau-Landing pour créer la municipalité aujourd'hui connue sous le nom de Les Coteaux. Ce secteur est maintenant identifié comme le secteur nord de la municipalité.

Bien qu'il ne fasse pas l'objet d'une planification précise comme le permettrait un plan particulier d'urbanisme, la Municipalité souhaite identifier certaines actions et volontés pour ce secteur particulier.

1. Au niveau de la qualité architecturale et esthétique des bâtiments et terrains des propriétaires privés, la municipalité prévoit :
 - a. Créer des fiches techniques des bâtiments patrimoniaux et les rendre disponibles à tous, notamment sur le site Internet de la municipalité;
 - b. Produire un guide d'aide à la rénovation afin d'encadrer les travaux sur les bâtiments patrimoniaux;
 - c. Implanter un programme d'aide à la rénovation et à la restauration du patrimoine bâti.
2. Au niveau de l'amélioration de la qualité architecturale et esthétique des bâtiments, des parcs, des terrains de jeux, des places publiques et autres installations dont elle est propriétaire, la municipalité :
 - a. A récemment réaménagée l'aire de stationnement du centre communautaire (Édifice Gilles-Grenier) afin d'y ajouter des îlots de verdure;
 - b. Souhaite réaliser des travaux afin de faciliter l'accès au parc Émile-Asselin.
3. Au niveau des stratégies et plans d'action pour l'enfouissement des fils électriques et de télécommunications, la municipalité prévoit favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement, de redéveloppement ou de réaménagement important des infrastructures municipales;
4. Au niveau des stratégies pour redynamiser les fonctions commerciales, institutionnelles et de services de ce noyau villageois, comme illustré sur la figure « Planification du secteur nord », la municipalité prévoit :
 - a. Concentrer les activités commerciales et de services le long de la rue Sauvé, encourageant ainsi une synergie des entreprises et une facilité d'accessibilité pour les citoyens et visiteurs;
 - b. Concentrer les activités institutionnelles dans le secteur de la rue Prieur afin d'éviter l'éparpillement des services à la population dans le secteur;
 - c. Réaliser un circuit touristique en lien avec le patrimoine ferroviaire et des bâtiments patrimoniaux d'intérêt, incluant l'ajout de plaque historique, mettant en valeur les édifices témoin du passé ferroviaire (immeuble sis aux 33, 44, 46, 70, 76, 80, 80A, 90 et 92 Lippé ainsi qu'au 50, rue Sauvé) la gare actuellement en fonction ainsi que le parc municipal « Au grenier des souvenirs » où plusieurs équipements, mobiliers et autres éléments de l'histoire ferroviaire du secteur sont regroupés;



Réculte à partager

AMIE DES MONARQUES

AMIE DES MONARQUES

1

12

4

5

6. Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale permet d'illustrer les grands principes des orientations d'aménagement sur un seul plan. Il est influencé par les éléments existants comme les constructions, les voies de circulation et le développement futur de la municipalité. La [Figure 14](#), intitulée « Concept d'organisation spatiale », montre l'interrelation entre les différents éléments du territoire et les orientations d'aménagement.

Le plan illustre principalement les éléments suivants :

- Le lien nord-sud : Création d'une synergie et d'un lien à consolider entre les parties du territoire séparées par l'autoroute 20 et où les commerces doivent être maximisés;
- Le pôle commercial secondaire aux abords de l'autoroute 20 à conserver et à bonifier;
- Le secteur commercial de la route 338 à préserver et à mettre en valeur;
- Le milieu patrimonial et le noyau villageois à revitaliser et à mettre en valeur;
- Le milieu patrimonial et agricole à mettre en valeur;
- Les percées visuelles sur le lac Saint-François à maintenir, en conformité avec le concept des chemins de l'Eau;
- Les axes ferroviaires traversant le territoire;
- Les axes routiers et multifonctionnels structurants existants et projetés;
- Les secteurs priorités pour la densification résidentielle;
- Les milieux naturels à préserver.

Figure 14 — Concept d'organisation spatiale



25 août 2023



7. Éléments d'intérêt et de contraintes dans la planification du territoire

7.1 Éléments d'intérêt

La municipalité offre des éléments caractéristiques qui contribuent à l'orientation de la planification de son territoire. Certains de ces éléments ont un intérêt et sont reconnus par la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Il convient de les reconnaître et de les préserver afin qu'ils puissent prendre leur pleine envergure et contribuer à l'essor de la municipalité.

7.1.1 Éléments patrimoniaux

Il existe, sur le territoire de Les Coteaux, de nombreux bâtiments qui relatent l'histoire et l'évolution du développement de la municipalité, en plus de mettre le paysage en valeur. La réglementation d'urbanisme devra mettre en place des balises à être respectées pour assurer la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments et paysage, et ce, afin de conserver l'historique des origines du développement de la municipalité et de la région. Il sera ainsi pertinent de :

- Régir l'affichage dans les noyaux patrimoniaux;
- Prévoir des normes concernant la typologie architecturale, les volumétries, l'agrandissement ou la démolition des bâtiments existants, l'harmonisation des styles architecturaux ainsi que les matériaux utilisés à proximité des bâtiments patrimoniaux et les paysages culturels;
- Prévoir, lors de projets à être réalisés aux abords du lac Saint-François, une demande de fouilles archéologiques auprès du ministère de la Culture et des Communications;
- Maintenir en vigueur un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

7.1.2 Éléments écologiques

Les territoires d'intérêts écologiques de la municipalité sont diversifiés. Notamment, notons la présence de plusieurs cours d'eau, dont la rivière Delisle qui traverse le territoire. Également, le territoire municipal comprend de nombreux milieux humides, en plus d'être limitrophe au lac Saint-François, qui comprend des aires protégées. Ces milieux recèlent une grande variété faunique, aquatique et végétale.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir des mesures afin de protéger les cours d'eau et leurs rives, ainsi que l'aire de concentration d'oiseaux aquatiques, l'héronnière incluant son aire de nidification et sa bande de protection, de même que le sanctuaire de pêche. Ces mesures devront s'appliquer à tous les travaux ayant pour effet de modifier la couverture végétale des rives, des lacs et des cours d'eau, et à tout projet d'aménagement des rives et du littoral. Elles devront également s'appliquer à la modification et la réparation d'ouvrages existants sur les rives et le littoral ainsi que pour tous les nouveaux ouvrages et toute utilisation ou occupation des rives et du littoral des lacs et des cours d'eau. De plus, les milieux humides étant considérés comme des écosystèmes particuliers, la conservation de la qualité et de la diversité biologique de ces milieux doit donc être possible par différents moyens, soit :

- Prohiber la construction et les travaux de déblai et de remblai dans ces milieux;
- Régir les ouvrages pouvant s'y implanter et les activités pouvant s'y pratiquer;
- Délimiter une bande de protection autour de ces milieux.

7.2 Éléments de contraintes

Des éléments de contraintes naturelles et anthropiques particulières sont également identifiés au présent Plan d'urbanisme afin d'en régir les usages, et ce, pour des raisons de sécurité, santé et bien-être publics, de même que pour la préservation de milieux sensibles. Ces éléments de contraintes sont les suivants :

Tableau 11 — Liste des éléments de contraintes naturelles et anthropiques présents sur le territoire de Les Coteaux

Contraintes naturelles	Contraintes anthropiques
Rives et littoral des cours d'eau	Activités minières
Milieux humides	Contraintes linéaires (autoroute 20, chemin de fer, ligne aérienne de transport d'électricité, Canal de Soulanges)
Zones susceptibles de glissement de terrain	Tour de télécommunication
Corridor vert et boisé	Activités agricoles

7.2.1 Rives et littoral des cours d'eau

La municipalité comprend de nombreux cours d'eau, en plus d'être limitrophe au lac Saint-François. Afin de protéger les rives et le littoral de ceux-ci, diverses mesures devront être incluses dans les règlements d'urbanisme :

- Délimiter une bande de protection de la rive des cours d'eau;
- Régir les ouvrages pouvant être installés sur la rive et dans le littoral de ces milieux;
- Limiter les interventions dans le couvert végétal longeant ces milieux;
- Exiger des mesures de mitigation lors des travaux;
- Régir la construction de rues et de chemins à proximité des cours d'eau.

7.2.2 Zones susceptibles d'inondation et embâcle de glace

Abrogé.

7.2.3 Milieux humides

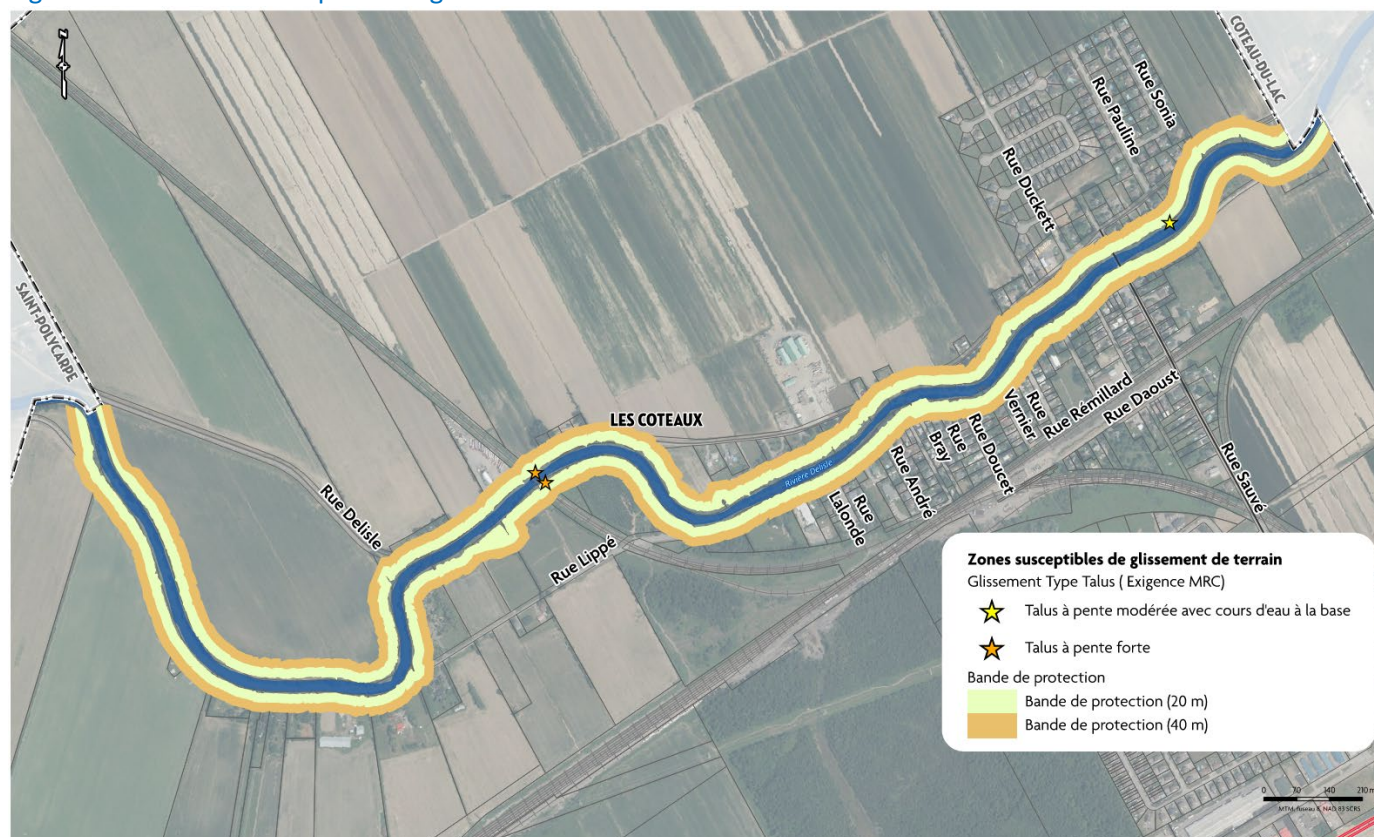
Il importe de reconnaître les milieux humides comme des éléments d'intérêt écologique, mais aussi comme des éléments de contraintes à l'aménagement du territoire. Les possibilités d'intervention dans ceux-ci sont très limitées et conditionnelles à une autorisation du MELCCFP. On dénombre des superficies importantes de milieux humides comprises entre l'autoroute 20 et la rivière Delisle, principalement dans les secteurs vacants ou sur les terres en culture. De plus, des mesures de protection particulières et des dispositions encadrant les ouvrages, constructions et travaux pouvant être réalisés dans ces milieux devront être intégrées au règlement de zonage.

7.2.4 Zones susceptibles de glissement de terrain

La rivière Delisle comporte tout au long de son parcours sur le territoire de Les Coteaux des zones susceptibles de glissement de terrain ainsi que certains secteurs ayant un talus à pente forte ou à pente modérée. Cela représente un élément de danger à la sécurité publique. La réglementation devra donc prévoir des normes d'aménagement strictes à l'intérieur des règlements d'urbanisme de la municipalité dans le but d'assurer la sécurité des résidents de ces secteurs.

Voici une figure qui illustre l'emplacement de ces zones.

Figure 14.1— Zones susceptible de glissement de terrain



7.2.5 Corridor vert et boisé

Le territoire municipal possède trois secteurs identifiés comme faisant partie du Corridor vert de la MRC : l'un totalement au nord du territoire, le second aux abords de la rivière Delisle et le dernier, la partie centrale de la municipalité, allant approximativement de l'autoroute 20 à la rue Adrien-Rouleau. La réglementation devra prévoir des dispositions visant la protection des boisés situés à l'intérieur du Corridor vert, en plus d'inclure des normes régissant la plantation et l'abattage d'arbres afin d'encourager la préservation et le maintien des arbres et arbustes sur l'ensemble du territoire.

En plus de cela, la MRC prévoit des niveaux de priorité de conservation pour certains boisés, en lien avec la Politique de l'arbre et des boisés. Cette politique vise à dynamiser les initiatives régionales pour la mise en valeur du patrimoine naturel. Le niveau de priorité de conservation des boisés est illustré dans la figure suivante.

Figure 14.2 — Priorité de conservation des boisés



7.2.6 Activité minière

Une partie du territoire localisée de part et d'autre de la rue Delisle et limitrophe à la limite territoriale avec Saint-Polycarpe autorise les activités minières. Dans le but de minimiser les impacts sur la sécurité publique et particulièrement des usages sensibles, il importe de prévoir des dispositions encadrant ces activités, en plus de prévoir les modalités de requalification du site à la suite de la cessation des activités.

7.2.7 Contraintes linéaires

Les contraintes linéaires concernent les lignes de transport électrique (haute tension), le corridor sonore autoroutier et le réseau ferroviaire. Ces contraintes linéaires occasionnent diverses nuisances et danger pour la population, en plus d'affecter les paysages du territoire et de créer des barrières physiques importantes. Il importe donc de régir les usages et les activités pouvant être réalisés à proximité, en plus de prévoir l'installation de zone tampon ou mesures d'atténuation dans certaines situations.

Le Canal de Soulanges constitue aussi une contrainte linéaire en raison de sa portée récréotouristique régionale. Afin de préserver la vocation récréotouristique et dans le but de créer une image forte, il convient de restreindre la présence de certains usages et activités, en plus de prescrire des dispositions particulières relatives à l'affichage à proximité du Canal de Soulanges.

7.2.8 Tours de télécommunication et éoliennes commerciales

Avec le déploiement des réseaux de téléphonie cellulaire, on assiste depuis une décennie à une prolifération des tours de télécommunication. À Les Coteaux, il y a actuellement une seule tour de télécommunication, implantée près de l'autoroute 20 et de la limite avec Saint-Zotique. De telles infrastructures ont un impact sur le paysage puisqu'elle est, par définition, plus grande que les arbres. La mise en commun des équipements sur le même dispositif est fortement encouragée de même que l'ajout de nouvelles tours dans le même secteur qu'actuellement.

L'implantation d'éolienne commerciale est interdite sur l'ensemble du territoire de Les Coteaux.

7.2.9 Activités agricoles

Parmi les autres éléments de contraintes qu'il convient de citer, mentionnons certaines activités agricoles pour lesquelles des distances séparatrices sont établies afin d'atteindre les objectifs fixés par le milieu régional et le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

7.2.10 Activités génératrices de sources de risques ou de nuisances

En plus des éléments de contraintes identifiés précédemment, certaines entreprises présentes sur le territoire constituent un risque de nuisance pour les activités adjacentes, dont les usages résidentiels ou encore institutionnels. Il importe donc de les connaître afin de prévoir des mesures de cohabitations adéquates à la réglementation.

Selon l'inventaire de la municipalité, on dénombre cinq entreprises présentant une source de nuisance connue :

1. La gare de triage du chemin de fer, sise au 53, rue Daoust;
2. Les Gazons Ste-Julie Ltée (entrepôt de produits pour le gazon), sis au 39-41, rue Delisle;
3. IDÉAL Fût et Gaz (réservoir de gaz inflammable (CO)), sis au 158, rue Royal;
4. Pont Masson (gros réservoir de propane), sis au 25, route 338;
5. Volvo Montréal (gros réservoir de propane), sis au 180, rue Royal

De nombreuses autres contraintes anthropiques peuvent survenir sur le territoire, notamment la venue d'un nouvel usage susceptible d'occasionner toutes sortes de risques et de nuisances pour les autres activités présentes dans le milieu. De plus, lors d'un sinistre, la santé et la sécurité des personnes doivent être assurées. Les effets liés à la récurrence et l'intensité des sinistres sur les biens et les personnes doivent être limités, tout comme ceux liés à la venue de nouvelles sources de risques ou de nuisances. La mise en place d'une planification régionale de sécurité civile, en collaboration avec la MRC, est l'un des moyens pouvant limiter leur effet.

En complément de ce qui précède, et en raison des nuisances potentielles pouvant affecter la qualité des milieux de vie environnants, la municipalité devra intégrer à sa réglementation d'urbanisme l'obligation de prévoir une zone tampon d'une largeur minimale de 30m lorsque l'un des usages nuisibles énumérés ci-dessous est autorisé à proximité d'une zone à vocation résidentielle, institutionnelle ou récréative. Cette zone tampon devra être aménagée du côté de la zone résidentielle, institutionnelle ou récréative, dans le but de limiter les conflits d'usage et de préserver la qualité du cadre de vie. Les usages nuisibles visés par cette disposition sont les suivants :

1. Les industries d'abattage et de conditionnement de la viande, de la volaille et des produits de la pêche ;
2. Les activités de valorisation des matières résiduelles ;
3. Les postes de transbordement des matières résiduelles.

Figure 15 — Contraintes naturelles

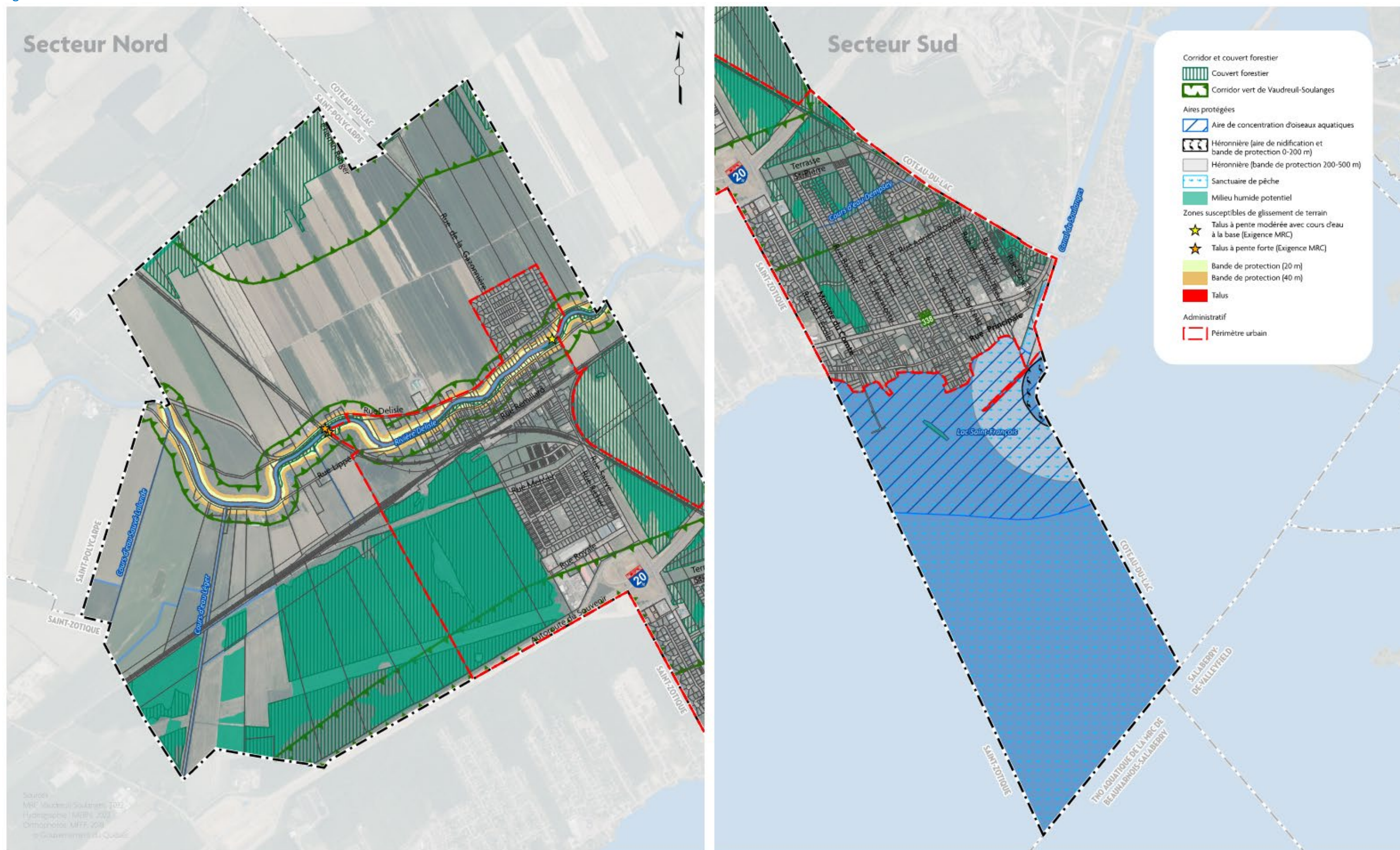
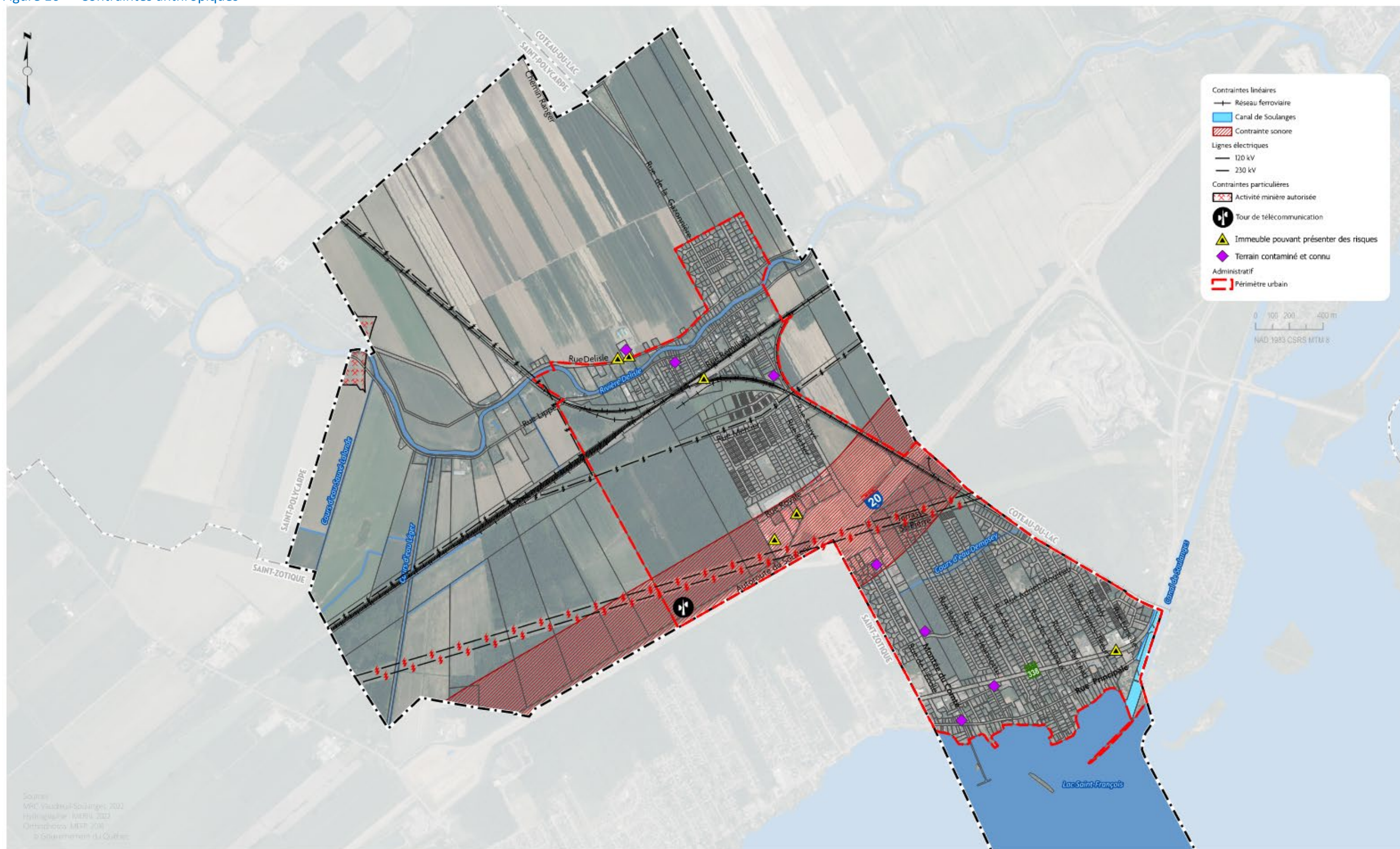


Figure 16 — Contraintes anthropiques



7.3 Les événements climatiques

La municipalité doit prévoir des mesures touchant plusieurs domaines afin de minimiser les effets liés aux événements climatiques extrêmes. Entre autres, le développement de projets paysagers qui maximisent la perméabilité du sol ainsi que la capacité de rétention des eaux de surfaces ou encore l'utilisation d'énergies renouvelables.

La réalisation d'interventions qui tient compte des effets reliés au phénomène des îlots de chaleur localisés en milieu urbain doit aussi être prévue. Les secteurs urbains présentant des îlots de chaleur importants se localisent principalement :

- Aux abords de la route 338, principalement en raison des activités commerciales et de l'envergure des bâtiments nécessitant de grandes surfaces minéralisées (toiture et aire de stationnement);
- Dans les quartiers résidentiels comprenant plusieurs rues et bâtiments rapprochés et peu de surfaces végétalisées;
- Dans le secteur de l'espace industriel de la rue Royale et le long de la montée du Comté, en raison de la surface des aires de stationnement et des toitures pouvant s'avérer importantes.

Les mesures pouvant être mises en place sont variées et peuvent évoluer selon la disponibilité des diverses technologies. Évidemment, l'ajout d'exigences en lien avec la végétalisation et la protection des espaces verts et boisés doit être inclus à même les outils réglementaires. L'utilisation de matériaux à fort albédo ou ayant un fort indice de réflectance solaire s'avère être une autre façon de limiter l'impact des surfaces dépourvues de végétation.

D'autres mesures viendront contribuer à une diminution des gaz à effet de serre, tels que l'implantation et l'utilisation de modes de transport tels que le transport en commun électrifié et le transport actif.

Finalement, une amélioration de la stabilité des talus en bordure des rives des cours d'eau est priorisée afin de contrer les risques de mouvement du sol.



8. Grandes affectations du sol et les densités d'occupation

Les grandes affectations indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles définissent les lignes générales de l'occupation du territoire en déterminant une ou plusieurs activités principales auxquelles nous destinons une partie du territoire. De plus, à titre de référence, voici la description de certains usages ou activités auxquels nous nous référons dans les diverses affectations :

- Résidentiel : Correspond à tous types d'habitation, d'unifamiliale à multifamiliale.
- Commercial : Correspond aux activités commerciales, de services et de bureaux. Le cas échéant, le présent règlement, ainsi que les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité devra préciser la portée des activités souhaitée dans certains secteurs du territoire.
- Industriel : Correspond aux activités de fabrication, d'assemblage, de transformation, d'entreposage, de distribution et de logistique. Le cas échéant, le présent règlement, ainsi que les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité devra préciser la portée des activités souhaitée dans certains secteurs du territoire.
- Institutionnel : Correspond aux usages liés à la santé, à l'éducation, à l'administration publique, aux services de santé et sociaux, aux services communautaires ainsi qu'aux équipements de sport et de loisir, aux équipements culturels et autres équipements similaires au service de la population. Le cas échéant, le présent règlement, ainsi que les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité devra préciser la portée des activités souhaitée dans certains secteurs du territoire.
- Public : Correspond aux services publics et d'utilité publique liés à la gestion d'un territoire, comme les garages municipaux, dépôts de voirie, lieux d'élimination de la neige, usines de filtration et de traitement des eaux. Le cas échéant, le présent règlement, ainsi que les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité devra préciser la portée des activités souhaitée dans certains secteurs du territoire.
- Gestion des matières résiduelles et dangereuses (GMRD) : Correspond aux usages liés à la gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses. Le cas échéant, le présent règlement, ainsi que les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité devra préciser la portée des activités souhaitée dans certains secteurs du territoire.
- Récréatif extensif: Correspond aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisé), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs.
- Récréatif intensif : Correspond aux activités nécessitant généralement une grande superficie, des bâtiments et des structures d'accueil importants pour les usagers, tels les terrains de golf, les centres de ski, les terrains de camping, les terrains de jeux d'envergure avec structures importantes, les marinas et autres équipements similaires.
- Activité récréotouristique : Correspond aux activités permettant la mise en valeur du potentiel récréotouristique compatible avec la vocation récréative ou culturelle du site ou, le cas échéant, à la valeur écologique du milieu, et dont l'exercice permet la mise en valeur des ressources en place et contribue au rayonnement du milieu. Il peut s'agir d'activités récréatives, commerciales ou institutionnelles au bénéfice des usagers et des visiteurs (ex. : restaurant, boutique de location, centre culturel, etc.).
- Conservation des milieux : Correspond aux activités de conservation et de mise en valeur des milieux naturels et sensibles (gestion de la ressource, entretien, plantation, etc.). Sont également inclus les aménagements légers et adaptés au milieu pour l'observation et l'interprétation de la nature ainsi que les aménagements fauniques.

Le plan d'affectations du sol, illustré en annexe 1, divise l'ensemble du territoire de la municipalité en différentes affectations. Les grandes affectations du sol sont décrites dans ce chapitre. Elles influencent directement la nature des usages et les densités que la municipalité peut autoriser. Il s'agit des affectations suivantes.

8.1 Affectation Agricole « A »

L'aire d'affectation agricole correspond aux parties de la zone agricole permanente telle que définie par la Commission sur la protection du territoire et des activités agricoles où l'activité agricole est active (production agricole). Cette affectation se situe à l'extérieur du périmètre d'urbanisation où l'agriculture et les activités agricoles sont privilégiées. L'ouverture de nouvelles rues publiques est interdite. Toutefois, il est autorisé de prolonger une rue, à la condition que la longueur maximale entre la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon soit de 150 m. Aucune nouvelle construction principale ne sera permise sur cette prolongation de rue. L'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout seront autorisés seulement dans le but de répondre à des problématiques de salubrité et de santé publique. De manière complémentaire aux usages et activités agricoles, il est permis d'exercer les usages suivants :

- Les usages non agricoles, sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA :
 - 1) Les usages résidentiels (habitation unifamiliale) suivants :
 - a) Autorisés en vertu des articles 31, 40, 101 et 105 de la LPTAA;
 - b) Existants au 25 octobre 2004 et ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA;
 - c) Ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA au 25 octobre 2004 et qui n'a pas été exercé à cette date.
 - 2) Les usages commerciaux suivants :
 - a) Commerces d'agrotourisme, de dégustation, de production, de transformation et de vente de produits pour la mise en valeur des produits et la région rattachés à une exploitation agricole, incluant une table champêtre et un gîte touristique;
 - b) Élevages et centres de dressage de chevaux;
 - c) Chenils.
 - 3) Les usages publics suivants :
 - a) Station de pompage;
 - b) Puits communautaire;
 - c) Usine de traitement des eaux usées.
 - 4) Les usages récréatifs extensifs;
 - 5) Les usages visant la conservation des milieux;
 - 6) Les usages non agricoles à l'intérieur d'un bâtiment non agricole et non requis pour l'agriculture existant au 25 octobre 2004.

La densité d'occupation au sol maximale sera considérée comme étant très faible. Un maximum de deux logements à l'hectare (densité nette) est permis. Cette densité ne s'applique toutefois pas à une résidence autorisée en vertu de l'article 40 de la LPTAA.

8.2 Affectation Canal de Soulanges « CS »

L'aire d'affectation Canal de Soulanges correspond à l'emprise du Canal Soulanges. Elle forme un parc linéaire où les activités liées à sa mise en valeur sont dominantes tout en maintenant l'accès public au site et à ses composantes patrimoniales. Les usages dominants dans l'affectation sont les suivants :

- Les usages récréotouristiques thématiques;
- Les usages récréatifs extensifs;
- Les usages visant la conservation des milieux.

8.3 Affectation Industrielle « I »

L'aire d'affectation Industrielle est localisée au nord de l'autoroute 20 le long de la rue Royal à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Elle est composée majoritairement d'usages industriels et, dans une moindre mesure, d'usages commerciaux contraignants. La réalisation de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes sont permis, tout comme l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout. Les usages autorisés dans cette affectation sont les suivants :

- Les industries;
- Les usages reliés à la gestion des matières résiduelles et dangereuses : valorisation des matières résiduelles et poste de transbordement des matières résiduelles;
- Les usages para-industriels;
- Les commerces lourds;
- Les commerces et services contraignants;
- Les commerces et services reliés aux véhicules à moteur.

8.4 Affectation Insulaire « Ile »

L'aire d'affectation Insulaire correspond à une île située sur Lac Saint-François. Les usages autorisés dans cette affectation sont les usages récréatifs extensifs (à l'exception des sentiers motorisés) et la conservation des milieux. L'ouverture de nouvelles rues publiques est interdite ainsi que tout prolongement de rue existante. L'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout seront autorisés seulement dans le but de répondre à des problématiques de salubrité et de santé publique.

8.5 Affectation Lac Saint-François « L »

L'aire d'affectation Lac Saint-François correspond à l'espace du territoire de la municipalité composé du lac Saint-François. Les usages autorisés dans cette affectation sont les usages récréatifs extensifs (à l'exception des sentiers motorisés) et la conservation des milieux.

8.6 Affectation Commerciale « C »

L'aire d'affectation Commerciale correspond à l'espace compris de part et d'autre de la route 338 de la limite du territoire avec la municipalité de Sainte-Zotique jusqu'à la rue des Francs-Tireurs ainsi qu'un pôle commercial secondaire, localisé entre la partie de la montée du Comté comprise entre la bretelle de l'autoroute 20 et la rue de l'école. La réalisation de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes sont permis, tout comme l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout. Les usages commerciaux d'une superficie inférieure à 4 000 m² dominent cette aire d'affectation, en plus d'observer des usages institutionnels, publics et récréatifs ou en lien avec la conservation des milieux et l'agriculture urbaine. Les habitations multifamiliales sont aussi autorisées, dans l'aire d'affectation entre la bretelle de l'autoroute 20 et la rue de l'École, afin de favoriser la création de milieux de vie complets.

Spécifiquement pour le pôle commercial secondaire, on y privilégie des établissements commerciaux visant une clientèle de transit, destinés aux utilisateurs de la route, par exemple : une station-service combinée ou non avec un établissement de restauration ou un dépanneur. Ces bâtiments sont généralement plus imposants que les établissements commerciaux que l'on retrouve dans l'affectation mixte située près de la rue Principale ou des rues Sauvé et Lippé.

8.7 Affectation Mixte « M »

L'affectation Mixte correspond à cinq petits secteurs. Le premier est un espace situé aux abords de la route 338, entre la rue des Francs-Tireurs et la limite du territoire avec la ville de Coteau-du-Lac. Le second est composé de quelques terrains situés à l'ouest de la montée du Comté et au sud de l'autoroute 20. La réalisation de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes sont permis dans ces aires, tout comme l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout. Une grande variété d'usages sont permis, notamment les usages commerciaux d'une superficie inférieure à 4 000 m², institutionnels, publics, récréatifs, la conservation des milieux, l'agriculture urbaine ainsi que les résidences de moyenne et haute densité comme décrites aux articles 8.9.2 et 8.9.3 du présent chapitre.

8.8 Affectation Publique « P »

L'aire d'affectation Publique se retrouve à plusieurs endroits sur le territoire. Il correspond à des lieux voués à des parcs, espaces naturels, édifice et ouvrage institutionnel, etc. Les usages autorisés dans cette affectation sont principalement les usages institutionnels, publics, récréatifs, conservation des milieux et l'agriculture urbaine. La réalisation de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes sont permis, tout comme l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout.

Spécifiquement dans le cas d'un usage relié à la gestion des matières résiduelles et dangereux (GMRD), un écocentre doit être opéré par un organisme public.

8.9 Affectation Résidentielle « R »

L'aire d'affectation résidentielle se divise en trois catégories et se répartit à travers le périmètre d'urbanisation. Pour l'ensemble de ces aires d'affectation, la construction de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes sont permis, tout comme l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout. Les usages accessoires à l'habitation de nature commerciale peuvent également être permis.

8.9.1 Affectation Résidentielle basse densité (RB)

L'affectation Résidentielle basse densité vise à permettre principalement les habitations unifamiliales isolées, jumelées, ainsi que les habitations bifamiliales et trifamiliales isolées. Les maisons mobiles sont également incluses dans cette affectation. L'aire d'affectation est répartie dans l'ensemble du périmètre d'urbanisation et correspond aux secteurs les plus anciens de la municipalité. La densité prévue varie d'un minimum de 14 logements à l'hectare à un maximum de 30 logements à l'hectare (densité brute).

8.9.2 Affectation Résidentielle moyenne densité (RM)

L'affectation Résidentielle moyenne densité vise à permettre principalement les habitations unifamiliales en rangée, les habitations bifamiliales jumelées et en rangée, ainsi que les habitations multifamiliales de quatre logements et moins en structure isolée et jumelée. Trois aires d'affectation sont actuellement localisées sur le territoire de la municipalité. La densité prescrite varie d'un minimum de 25 logements à l'hectare à un maximum de 40 logements à l'hectare (densité brute).

8.9.3 Affectation Résidentielle haute densité (RH)

L'affectation Résidentielle haute densité vise à permettre principalement les habitations trifamiliales jumelées ainsi que les habitations multifamiliales et les habitations collectives. Une grande aire d'affectation se localise au nord de l'autoroute 20 approximativement entre la voie ferrée et les rues Mercier et Sauvé. Au sud de l'autoroute, une aire se situe de part et d'autre de la montée du Comté, une autre à proximité du Canal de Soulanges le long des rues Loiseau et Bissonnette et une troisième entre la limite territoriale avec la Municipalité de Sainte-Zotique et la rue de l'École. La densité prévue est de 35 logements à l'hectare et plus (densité brute).

8.10 Affectation Surlargeur du Canal de Soulanges « SCS »

L'aire d'affectation Surlargeur du Canal de Soulanges correspond à la surlargeur de l'emprise du Canal Soulanges.

Cette affectation est la poursuite du parc linéaire, laquelle doit être prioritairement destinée à des usages récréotouristiques permettant de contribuer à la mise en valeur du parc et à préserver les composantes patrimoniales. Les usages dominants dans l'aire d'affectation sont les suivants :

- Les usages récréotouristiques thématiques;
- Les usages récréatifs extensifs;
- Les usages visant la conservation des milieux.

L'ouverture de nouvelles rues publiques ou un prolongement de rue existante est interdit. L'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés.

8.11 Affectation Réserve résidentielle « X »

À l'intérieur du périmètre urbain, certaines portions du territoire regroupent des terrains majoritairement vacants qui correspondent à une affectation « Réserve résidentielle », puisque ces espaces ne peuvent pas être développés à court terme. Ces espaces sont répartis dans l'ensemble du périmètre d'urbanisation de la municipalité, mais en plus grande partie dans la portion au nord de l'autoroute 20. En 2024, la superficie correspondant aux zones de réserve s'élève à 25,57 ha.

Vouée majoritairement pour le développement résidentiel à long terme, aucune nouvelle construction de bâtiment principal n'est autorisée dans une zone de réserve ni l'ouverture d'une nouvelle rue ni le prolongement d'une rue existante. Spécifiquement pour le lot « 1 688 996 » correspondant à l'actuel camping municipal, celui-ci constitue en plus un terrain à redévelopper.

Les usages suivants sont autorisés dans l'aire d'affectation Réserve résidentielle, pourvu qu'aucun bâtiment principal n'y soit implanté :

- Les usages publics, correspondant aux services publics et d'utilité publique liés à la gestion d'un territoire, comme les garages municipaux, dépôts de voirie, lieux d'élimination de la neige, usines de filtration et de traitement des eaux, seulement pour les secteurs situés au nord de la route 338;
- Les usages récréatifs extensifs;
 - Les usages visant la conservation des milieux.

Le développement d'un secteur compris dans cette affectation sera possible seulement par une procédure de modification réglementaire visant à retirer le secteur souhaité de l'affectation « Réserve résidentielle » par un déplacement ou une permutation d'une même superficie entre une zone prioritaire d'aménagement.

Entrée en vigueur

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le conseil de la municipalité au cours de la séance tenue le

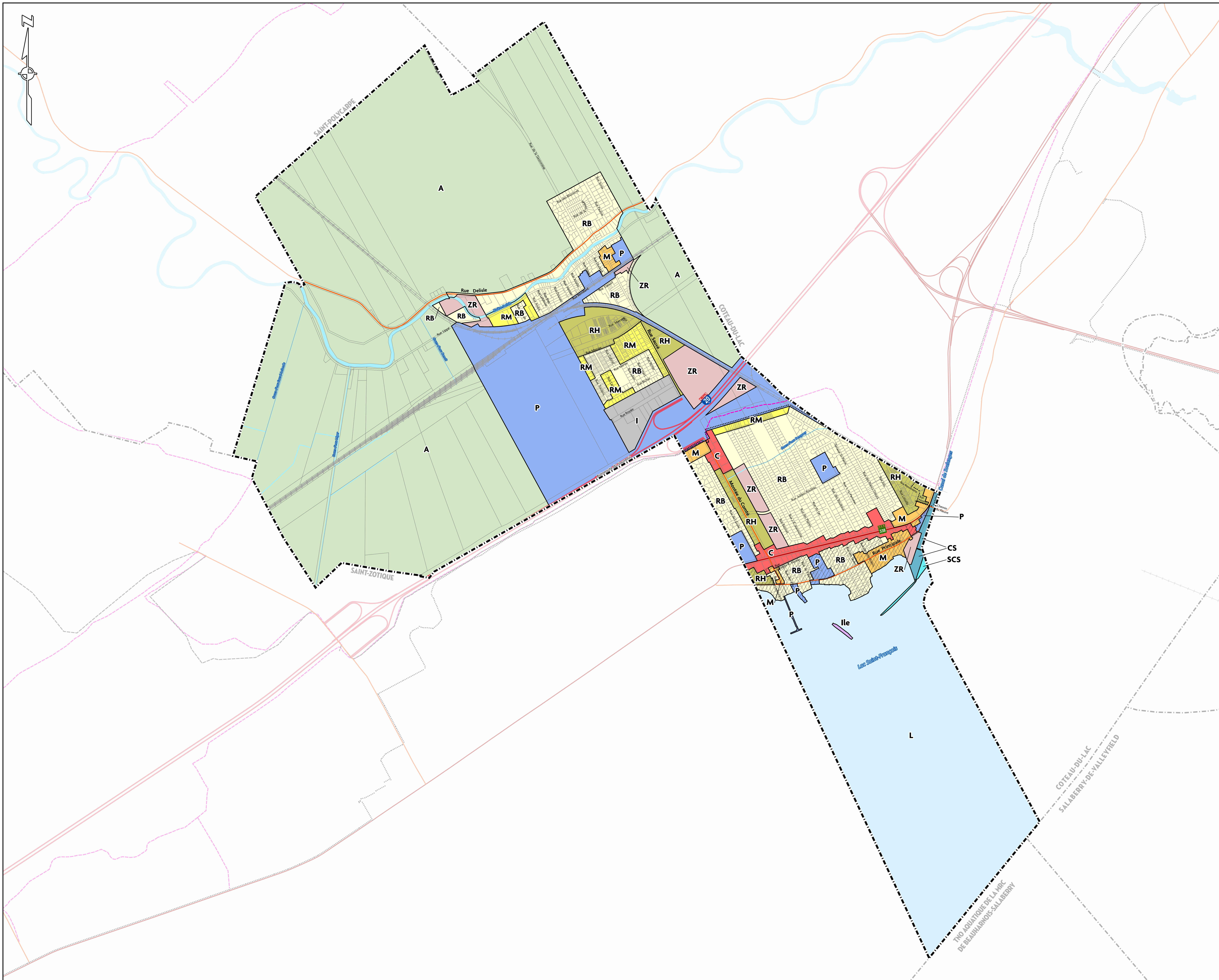
_____.

Sylvain Brazeau, maire

Sandra Boulanger, greffière

Certifiée copie conforme.

Annexe 1
Plan d'affectation du sol



- Affectations**
- A** Agricole
 - C** Commerciale
 - I** Industrielle
 - RB** Résidentielle basse densité
 - RM** Résidentielle moyenne densité
 - RH** Résidentielle haute densité
 - M** Mixte
 - ZR** Zone de réserve
 - P** Publique
 - SCS** Surlargeur du Canal de Soulanges
 - CS** Canal de Soulanges
 - Ile** Insulaire
 - L** Lac Saint-François
- Hydrographie**
- Cours d'eau
- Voies de communication**
- Autoroute
 - Route régionale (MTQ)
 - Route collectrice
 - Réseau ferroviaire
 - Réseau cyclable
 - Sentier quad
 - Sentier de motoneige
- Administratif**
- Périmètre d'urbanisation
 - PPU Secteur Sud
 - Limite municipale

N° de règlement	Date de mise en vigueur	Code	


Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no. 312

Authentifié ce jour _____

Maire(sse) _____

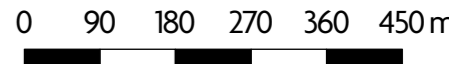
Directeur(ice) général(e) _____

Scieu _____



Les Coteaux

Plan d'affectation du sol



Échelle : 1:9 000
MTM, fuseau 8, NAD 83 SCRS

Sources :
MRC Vaudreuil-Soulanges, 2022
Hydrographie et voies de communication :
MERN, 2022
© Gouvernement du Québec


Novembre 2024

Conception par : Nicolas St-Pierre, urbaniste

Réalisé par : Simon Bégin, B.Sc., DESS

Approuvé par : Donald Bonsant, urbaniste

Dossier : SHE-22022796-A0



Fichier : MLCM-22022796-U-PRO_240828.aprx

Annexe 2
Plan particulier d'urbanisme du Secteur Sud



Les Coteaux

Plan particulier d'urbanisme du
Secteur Sud

Annexe 2 du Règlement de plan
d'urbanisme No 312

Municipalité Les Coteaux

Plan particulier d'urbanisme du Secteur Sud

Annexe 2 du Règlement de plan d'urbanisme No 312

Final

Les Services EXP inc.

70, rue Wellington Sud, bureau 500

Sherbrooke (Québec) J1H 5C7

Tél. : +1.819.562.3871

exp.com

Donald Bonsant

Urbaniste et Directeur de projet

OUQ 745

Équipe de travail

EXP

Donald Bonsant

Urbaniste, OUQ 745 et directeur de projet

Caroline Adam

Urbaniste, OUQ 1310

Alexandra Desroches

B. Urb, M. Design urbain

Nicolas St-Pierre

Urbaniste, OUQ 1183

Les Coteaux

Sébastien Demers

Urbaniste, OUQ 1568 et directeur de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement

16 juillet 2024



Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Sud

Annexe 2 du Règlement de plan d'urbanisme No 312

Avis de motion : _____ 2024
Adoption : _____ 2024
Entrée en vigueur : _____ 2024

Table des matières

1.	Introduction	6
2.	Description du territoire	7
2.1	Contexte de planification	7
2.2	Environnement général.....	8
2.3	Milieu bâti	9
2.4	Transport et infrastructures municipales.....	10
3.	Diagnostic	12
4.	Enjeux, objectifs et moyens d'aménagement	13
4.1	Généralité.....	13
4.2	Enjeux.....	13
4.2.1	Contrôle des usages autres que résidentiels et des densités	13
4.2.2	Entretien des bâtiments et amélioration de la qualité architecturale du cadre bâti	14
4.2.3	Vision globale des aménagements et de l'organisation spatiale	16
4.2.4	Coordination avec le projet de parc régional du canal de Soulanges	18
5.	Concept d'aménagement	19
6.	Affectation du sol.....	20
6.1	Résidentielle.....	22
6.2	Mixte	22
6.3	Publique	23
6.4	Récréative	23
7.	Stratégie de mise en œuvre des interventions physiques.....	24
7.1	Aménagement d'une halte multimodale sur la montée du Comté	24
7.2	Aménagement de l'aire d'accueil des visiteurs par le parc du canal de Soulanges	25
8.	Conclusion.....	26

Liste des figures

Figure 1 — Localisation du PPU du secteur Sud.....	7
Figure 2 — Accès au Lac Saint-François	9
Figure 3 —Transport en commun et infrastructures municipales.....	11
Figure 4 — Concept d’aménagement	19
Figure 5 — Affectation du sol proposé	21
Figure 6 — Plan d’aménagement de la halte multimodale.....	24

1. Introduction

Le secteur du noyau villageois du Secteur Sud, anciennement appelé Coteau-Landing, situé sur les rives du lac Saint-François, est un milieu paisible qui a un riche historique et qui présente un important potentiel de requalification. Trois grandes conjonctures s’y côtoient et expliquent le contexte :

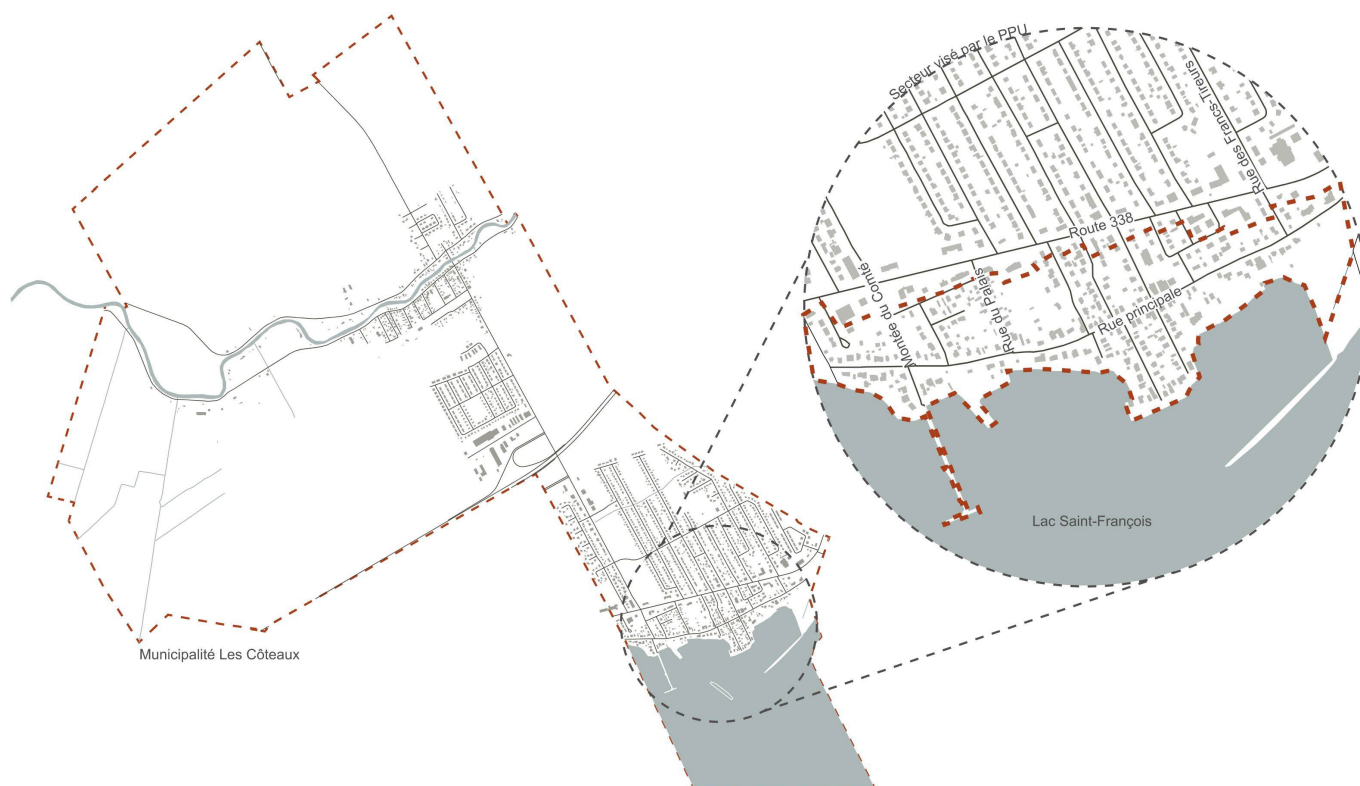
1. Historiquement, Coteau-Landing était un village à part entière. D’abord un poste de traite, l’endroit a été colonisé à partir de 1771. Il sera tour à tour un débarcadère maritime et un lieu de villégiature prisé. Bien qu’il soit maintenant fusionné à Coteau-Station pour former la grande municipalité de Les Coteaux, il demeure un milieu de vie qui a son propre caractère avec son noyau institutionnel et son cadre bâti.
2. Le tissu urbain a connu une transformation importante dans les dernières décennies alors que plusieurs commerces ont migré vers la route 338, artère commerciale plus achalandée. Plusieurs bâtiments commerciaux ont alors été transformés en résidences. Quelques établissements subsistent encore aujourd’hui, mais les modifications aux accès véhiculaires à la rue Principale remettent en question la réelle vocation du noyau villageois.
3. L’accès au bord de l’eau, la présence de quais et marinas ainsi que la proximité du Parc régional du canal de Soulanges créent un fort potentiel pour le développement récréatif et touristique du noyau villageois. La MRC vise d’ailleurs à une planification intégrée du noyau villageois dans un cadre régional de mise en valeur du Parc régional et de remise en service du canal.

Dans ce contexte, le plan particulier d’urbanisme permet d’apporter plus de précisions quant à la planification du secteur. Il visera à déterminer les orientations et les objectifs poursuivis et les moyens d’action anticipés requis pour les atteindre. Le PPU identifiera ensuite les fonctions et usages qui contribueront à l’essor d’un milieu de vie cohérent et agréable pour les résidents et les visiteurs.

2. Description du territoire

Le territoire du PPU correspond au noyau villageois du secteur Sud de Les Coteaux tel qu'identifié par le schéma d'aménagement et de développement révisé, 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. 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. Un noyau commercial se situe à même le secteur du PPU. Ce dernier représente le noyau historique du développement de la communauté.

Figure 1 — Localisation du PPU du secteur Sud



2.1 Contexte de planification

Le Parc régional du canal de Soulanges est une composante structurante du territoire de la Municipalité de Les Coteaux et de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Il débute à l'extrémité est du noyau villageois du secteur Sud, au niveau de l'embouchure du canal. Bien que celui-ci soit aujourd'hui fermé à la navigation, il constitue un espace à

haut potentiel récréatif et touristique. La communauté régionale en générale, et la MRC de Vaudreuil-Soulanges en particulier, tente depuis plusieurs années de créer un ensemble récréotouristique majeur en revitalisant le canal et en mettant en valeur ses abords et ses composantes. Bien qu'en marge du noyau villageois à proprement dit, ce parc régional du canal de Soulanges pourrait devenir un élément capital de l'organisation territoriale de Les Coteaux. Comme requis par le SADR3, la planification du noyau villageois est donc un des « projets ponctuels locaux » qui devrait contribuer à la vision exprimée pour le canal de Soulanges.

D'autre part, la communauté locale en place continue de vivre paisiblement dans le milieu qu'ils ont choisi d'habiter. Elle profite de la proximité à la nature, des paysages et de l'accès privilégié à l'eau que le fleuve lui procure. Elle résiste aussi au développement intense et à la densification lourde observée dans les municipalités voisines. Un développement touristique ne devrait pas se faire au détriment de la qualité de vie des citoyens, par une augmentation de la circulation, par une dénaturalisation de la rue principale et par une diminution de la quiétude.

2.2 Environnement général

L'environnement du secteur est sans contredit principalement caractérisé par le lac Saint-François faisant partie du fleuve St-Laurent. Celui-ci a été le principal élément fondateur au 18e siècle et il continue d'être un élément de référence géographique, paysagère et ludique important pour la communauté. L'accès public à l'eau est assuré par trois parcs riverains ainsi que par le quai municipal. Il est aussi possible d'accoster les embarcations nautiques à la marina de l'Anse (privé) et au camping municipal Les Coteaux. Ce dernier est situé à l'embouchure du canal de Soulanges. Malheureusement, la voie est fermée à la navigation dès la première écluse. Des projets de réouverture du canal pour les bateaux de plaisance cheminent actuellement.

Les rives du fleuve sont particulièrement dénaturalisées au niveau du territoire du PPU. Le long de la majorité des propriétés privées, les berges sont bétonnées et les bandes riveraines ne sont pas végétalisées telles que requises par les politiques provinciales et les règles de l'art.

Le territoire du PPU comprend plusieurs parcs. La plupart sont principalement des espaces voués à la contemplation et l'accès au lac. Les parcs Promutuel, Wilson et Emblème, par exemple, contiennent peu d'équipements ou de jeux et constituent plutôt des espaces végétalisés avec des bancs, tables à pique-nique et gazebos. Le parc Hervé-Laframboise, quant à lui, juxtapose un terrain de balle et des modules de jeux à l'espace public entourant l'église.

Figure 2 — Accès au Lac Saint-François



Le quai municipal, situé dans le prolongement de la rue Irénée-Ladouceur, offre principalement des aires de repos et des emplacements pour pêcher. Les bateaux n'accostent plus à cet endroit.

À l'extrémité est du territoire du PPU, le parc Emblème marque le début du parc régional du canal de Soulanges. Il s'agit du départ de la piste cyclable en site propre qui longe le canal jusqu'à Pointe-des-Cascades. La Municipalité prévoit d'agrandir le parc à même le camping municipal lorsque celui-ci sera rendu à la fin de sa vie utile. L'ensemble, avec le parc Thomas-Monro du côté opposé du canal, formera une entrée majestueuse au canal.

2.3 Milieu bâti

Étant un secteur connu comme étant un noyau commercial, le départ des commerces et fonctions administratives que l'on retrouvait historiquement sur la rue Principale a créé une certaine décroissance dans le noyau villageois. La masse critique n'étant plus au rendez-vous pour assurer la synergie économique d'antan, plusieurs locaux ont été transformés en résidences. Ces transformations ont modifié le langage architectural du bâtiment et la trame urbaine traditionnelle, banalisant parfois le décor urbain. De plus, certains commerces en dévitalisation ont négligé leurs

bâtiments, ce qui a contribué à altérer davantage la qualité du milieu. Il demeure tout de même certains établissements commerciaux, principalement concentrés aux extrémités du secteur du PPU.

Il demeure que le cadre bâti montre une qualité architecturale généralement intéressante. Les bâtiments présentent une certaine homogénéité par leur volumétrie et leur implantation rapprochée de la rue. La présence de bâtiments significatifs est aussi une force qui doit être valorisée et mise à profit pour redéfinir le noyau villageois.

L'effort doit être mis sur l'entretien des bâtiments. Les travaux nécessaires pour garder les immeubles en bon état doivent être encouragés. Par ailleurs, les citoyens doivent être guidés afin de garantir que les interventions ne nuisent pas à la qualité architecturale et esthétique du secteur. Les transformations et ajouts malheureux doivent être évités par un contrôle réglementaire (zonage et PIIA) et par la sensibilisation des propriétaires à la valeur patrimoniale de leur bâtiment.

2.4 Transport et infrastructures municipales

L'accès véhiculaire à la rue Principale est un enjeu pour le secteur. La construction de la route 338, plus haut dans les terres, a formé une sorte de voie de contournement au noyau villageois. La rue Principale, qui était autrefois un passage obligé entre Saint-Zotique et Coteau-du-Lac, est maintenant isolée par la reconfiguration des voies de circulation. À l'ouest, un triangle de rues à l'aménagement maladroite rend les déplacements confus et inconfortables. La configuration comprend un sens unique complexe, une voie de circulation privée mal identifiée et des aménagements peu esthétiques qui sont loin d'embellir l'entrée au secteur. À l'est, la rue Principale est pratiquement bloquée en se butant au parc Emblème. L'utilisateur doit revenir sur ses pas sur plus de 300 mètres et il n'y a pas de cercle de virage.

Le projet de redéfinition des entrées au secteur a fait l'objet de réflexion depuis plusieurs années. Pour l'instant, les alternatives portent sur le réaménagement de la montée du Comté et de la rue des Francs-Tireurs.

Le secteur du PPU n'est pas desservi par le transport en commun. Pour le moment, un service de transport par taxi « Taxibus » est disponible sur appel. Les arrêts à proximité sont situés à trois endroits sur la route 338 : à la montée du Comté, à la rue du Lac et face à l'hôtel de ville. À son maximum, la distance entre la rue principale et la route 338 est de moins de 250 m, ce qui est une distance de marche plus que raisonnable pour atteindre un arrêt d'autobus.

La mobilité active se traduit par la présence de pistes cyclables et de trottoirs. Une voie cyclable protégée par des bollards flexibles et aménagée sur l'accotement sud de la rue Principale à partir de la limite ouest du PPU jusqu'au parc Emblème. À cet endroit la piste cyclable rejoint la route verte 5 en site propre qui vient du nord depuis l'autoroute 20 en longeant l'emprise de la voie ferrée du Canadien National et qui se dirige vers l'est en suivant le

canal. Une autre branche du réseau cyclable local parcourt la montée du Comté, encore une fois jusqu'à la route verte juste avant l'autoroute. Pour les piétons, un trottoir est aménagé sur le côté nord de la rue Principale. Les autres rues, transversales, sont considérées comme locales de sorte que les piétons marchent dans les rues elles-mêmes.

Le secteur du PPU regroupe quelques infrastructures municipales, incluant le quai municipal, un lieu pour la pêche et offrant une vue panoramique sur le plan d'eau. L'édifice Laurier-Léger, quant à lui, se présente comme un pôle culturel accueillant diverses activités et événements. Le parc Wilson offre un accès à l'eau permettant la pratique de sport aquatique en embarcation non motorisée et représente une halte appréciée par les cyclistes longeant le bord de l'eau. Enfin, le terrain de baseball constitue un espace sportif apprécié, bien que son entrée manque de signalisation claire, ce qui pourrait compliquer son accessibilité pour les utilisateurs. Ces infrastructures contribuent au dynamisme du secteur tout en répondant aux besoins de la communauté locale.

Figure 3 — Transport en commun et infrastructures municipales



3. Diagnostic

Cette section résume les éléments clés à retenir du portrait du territoire. Ceux-ci sont présentés sous forme de synthèse Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces et seront traités pour établir les propositions contenues dans le Plan particulier d'urbanisme.

		<i>ATOUTS</i>	<i>CONTRAINTES</i>
<i>INTERNE</i>	FORCES	<ul style="list-style-type: none"> • Nombreux accès à la rive du lac Saint-François • Densité résidentielle relativement basse conservée • Ambiance villageoise de la rue Principale • Présence de bâtiments patrimoniaux et significatifs • Trottoirs et accotements larges sur la rue Principale favorisant les déplacements actifs sécuritaires et confortables 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrées au cœur urbain mal définies • Manque de commerces pouvant accueillir les visiteurs et touristes
	OPPORTUNITÉS	<ul style="list-style-type: none"> • Activités nautiques et récréatives sur le lac et par la voie cyclable • Vues de qualité sur le lac Saint-François • Circulation de transit évitant le secteur en passant par la route 338 • Présence du terrain de camping à l'embouchure du canal de Soulanges 	<ul style="list-style-type: none"> • Manque d'entretien des bâtiments, particulièrement les bâtiments patrimoniaux • Pression immobilière générale dans la région en périphérie de la Communauté métropolitaine de Montréal qui pourrait engendrer une transformation malheureuse du tissu urbain de la municipalité et du territoire du PPU
<i>EXTERNE</i>			

4. Enjeux, objectifs et moyens d'aménagement

4.1 Généralité

Quatre enjeux ressortent de l'analyse du territoire. De ceux-ci découlent des objectifs et des moyens guidant les interventions à réaliser afin de mettre en œuvre le plan particulier d'urbanisme. Des échéanciers sont mentionnés afin de démontrer les priorités ou afin d'indiquer les actions facilement réalisables. À titre indicatif, l'échelle de planification du PPU est d'environ 10 ans. En conséquence, court terme signifie environ 0 à 2 ans, moyen terme 3 à 5 ans et long terme 5 à 10 ans.

4.2 Enjeux

4.2.1 Contrôle des usages autres que résidentiels et des densités

Le milieu de vie du secteur du PPU s'est transformé depuis quelques décennies. Le secteur a maintenant une vocation plus résidentielle. Les usages commerciaux qui devraient subsister ou s'implanter sont des établissements qui répondent à des besoins de base des résidents et des commerces qui contribuent à l'ambiance souhaitée du secteur. Les usages institutionnels et publics devraient aussi être maintenus, à la fois pour offrir un niveau de service de qualité pour les citoyens et pour favoriser la conservation des bâtiments d'intérêt tels l'église et l'édifice Laurier-Léger.

La densité préconisée doit rester faible. L'intention pour le secteur du PPU n'est pas de créer de grands immeubles à condo, mais plutôt de conserver l'ambiance villageoise. La typologie actuelle devrait prévaloir pour les transformations de bâtiments et les projets de redéveloppement, le cas échéant.

	Moyens	Échéanciers	Intervenants
Objectif 1	Créer une rue d'ambiance à la fois pour les résidents et les visiteurs.		
	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
	Limiter certains usages commerciaux contraignants et non adaptés à une rue commerciale d'ambiance tels que garage de mécanique et stations-service.	Court terme	Municipalité
	Favoriser le maintien des équipements, des bâtiments et des institutions en place.	En continu	Municipalité
Objectif 2	Utiliser l'affichage pour créer une image de marque.		
	Soumettre l'affichage au règlement relatif au PIIA de manière à s'assurer un affichage distinctif et représentatif du milieu.	Court terme	Municipalité

4.2.2 Entretien des bâtiments et amélioration de la qualité architecturale du cadre bâti

L'entretien du cadre bâti est un aspect primordial de la qualité du milieu. Des bâtiments bien entretenus et présentant des qualités architecturales remarquables aident à la définition de l'ambiance générale du secteur et du bien-être que l'on y ressent, bénéficie à l'attractivité du secteur et à sa valeur foncière et contribue à la fierté des citoyens.

Il importe d'encourager l'entretien des bâtiments par l'application des règlements et par le soutien aux propriétaires.

Les règlements présentement en vigueur donnent généralement les outils requis pour forcer les rénovations dans les cas de force majeure et pour encadrer les projets de démolition d'immeubles, à l'intérieur des compétences municipales et des pouvoirs qui sont disponibles.

Le soutien aux propriétaires, quant à lui, peut prendre plusieurs formes. Il peut s'agir d'un plan de communication qui fait la promotion des bénéfices d'entretenir régulièrement sa propriété et qui diffuse des informations sur les travaux à planifier de façon générale. Il peut aussi s'agir de subventions accordées pour certains travaux de

rénovation. Enfin, la Municipalité pourrait mettre sur pied un programme d'aide technique pour conseiller les citoyens.

	Moyens	Échéanciers	Intervenants
Objectif 1	Contrôler les interventions sur le cadre bâti existant afin d'en préserver les caractéristiques et de les mettre en valeur.		
	Assujettir le noyau villageois aux règlements sur les PIIA de manière à préserver ou améliorer le caractère architectural des bâtiments existants.	Court terme	Municipalité
	Assujettir tout bâtiment principal du noyau villageois au règlement sur la démolition.	Court terme	Municipalité
	Prévoir l'adoption d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.	Court terme	Municipalité
Objectif 2	Aider les citoyens à faire des choix judicieux concernant les travaux d'entretien et de rénovation.		
	Offrir un service conseil en design et en rénovation aux propriétaires des bâtiments de la rue Principale, projetant des travaux sur leur immeuble.	Court terme	Municipalité
Objectif 3	Servir de référence pour la mise en valeur du patrimoine bâti.		
	Préserver le caractère architectural des bâtiments, principalement l'église et l'édifice Laurier-Léger.	En continu	Municipalité
Objectif 4	Renforcer le caractère distinctif du noyau villageois par l'affichage.		
	Développer ultérieurement un concept d'affichage propre au noyau villageois.	Moyen terme	Municipalité
Objectif 5	Encourager les innovations en lien avec les constructions durables		

Promouvoir l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments commerciaux et les infrastructures publiques pour réduire la dépendance aux énergies fossiles.	Court terme	Municipalité
Encourager l'utilisation de systèmes de récupération des eaux de pluie afin de limiter l'utilisation de l'eau potable.	Court terme	Municipalité

4.2.3 Vision globale des aménagements et de l'organisation spatiale

La Municipalité désire orienter l'organisation du secteur afin de créer des pôles d'activités judicieusement répartis sur le territoire. La consolidation de ces pôles de services (publics et commerciaux) vise à créer des concentrations commerciales et institutionnelles fortes plutôt que de les disperser le long de la rue Principale. De plus, on vise à réduire les impacts négatifs de la cohabitation entre les différents usages.

De plus, l'amélioration des aménagements dans le noyau villageois contribuera à la création de l'ambiance souhaitée en lien avec l'accueil des touristes et le bien-être des résidents. Des plans directeurs permettront d'établir la conception des aménagements, de planifier les interventions et d'établir les budgets nécessaires. De tels plans directeurs devront être arrimés à la planification des aménagements relatifs au développement et à la valorisation du parc du canal de Soulanges.

	Moyens	Échéanciers	Intervenants
Objectif 1	Consolider la fonction résidentielle dans le secteur.		
	Maintenir l'usage résidentiel comme fonction dominante sur la rue Principale.	En continu	Municipalité
	Préserver les secteurs résidentiels homogènes situés sur les rues perpendiculaires à la rue Principale.	En continu	Municipalité
	Prévoir des usages uniquement résidentiels sur les rues transversales, sauf pour la montée du Comté.	En continu	Municipalité
Objectif 2	Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions avec le milieu et contribuer au renforcement de l'image villageoise.		

	Moyens	Échéanciers	Intervenants
	Assujettir toute nouvelle construction au règlement sur les PIIA.	En continu	Municipalité
	Prévoir des exigences relatives à l'aménagement des aires de stationnement particulières lorsqu'elles sont conçues pour accueillir beaucoup de véhicules afin de minimiser leur visibilité sur la voie publique et pour créer une interface conviviale entre la rue et les propriétés	Court terme	Municipalité
Objectif 3	Planifier l'aménagement du secteur à moyen terme.		
	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
	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
	Prévoir, lors de travaux de réaménagement et de réfection des voies publiques, des infrastructures vertes, comme des jardins de pluie et des pavés perméables.	En continu	Municipalité
	Analyser les opportunités d'aménager des corridors dédiés aux transports actifs sécuritaires permettant de relier facilement les arrêts de taxibus aux parcs et équipements municipaux ainsi qu'aux établissements commerciaux présent dans le noyau villageois.	Moyen terme	Municipalité
Objectif 4	Améliorer l'accessibilité et la visibilité du noyau villageois.		
	Réaliser une planification et un plan détaillé d'aménagement des entrées de la route 338 vers le centre du noyau villageois soit : – aux extrémités ouest de la rue Principale; – montée du Comté; – rue des Francs-Tireurs.	Moyen et long termes	Municipalité MTQ

4.2.4 Coordination avec le projet de parc régional du canal de Soulanges

La présence du parc régional du canal de Soulanges est un avantage intéressant pour l'activité commerciale et touristique du noyau villageois et pour le bien-être des citoyens. En tant qu'extrémité de la piste cyclable, le noyau villageois pourrait se positionner comme une destination pour les randonneurs si des commerces et services appropriés étaient mis en place. Il en est de même pour les plaisanciers en bateau qui accostent à l'embouchure du canal et qui pourraient venir manger ou magasiner dans des boutiques avant de prendre le chemin du retour.

	Moyens	Échéanciers	Intervenants
Objectif 1	Valoriser davantage l'interrelation entre le noyau villageois et le Parc régional du canal de Soulanges et les abords du fleuve.		
	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 l'OBNL le Parc du canal de Soulanges.	Moyen terme	Municipalité
	Favoriser l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'accueil pour les visiteurs et les touristes en soutien au Parc régional du canal de Soulanges.	Moyen et long terme	Municipalité
	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

5. Concept d'aménagement

La Figure 3 illustre le concept d'aménagement pour le secteur du PPU. Il s'articule autour des principes suivants :

- La conservation d'une trame généralement résidentielle desservie par des rues locales;
- La consolidation d'un pôle civique fort, central à l'organisation du secteur;
- La reconnaissance de la rue Principale en tant qu'axe structurant, mais conservant sa vocation traditionnelle et locale;
- La consolidation du noyau commercial, en permettant des usages adaptés au milieu et en favorisant leur concentration aux accès principales du secteur (montée du Comté et rue des Francs-Tireurs);
- La mise en valeur de la relation avec le fleuve, que ce soit par des accès physiques ou par des points de vue à préserver;
- La création d'un pôle touristique à l'entrée est du secteur en lien avec le parc du canal de Soulanges et sa piste cyclable.

Figure 4 — Concept d'aménagement



6. Affectation du sol

Les affectations du sol déterminent la répartition et l'intensité souhaitées des fonctions et des activités sur le territoire. Le plan accompagnant le PPU illustre la vocation souhaitée pour les différentes parties du noyau villageois. Il y a quatre catégories d'affectation, soient :

- Résidentielle;
- Mixte : résidentielle, publique et commerciale;
- Publique;
- Récréative.

Ces affectations correspondent généralement aux utilisations actuelles, sauf dans certains cas où un ajustement de vocation est nécessaire. Les changements visent essentiellement à créer des pôles de services concentrés à des endroits névralgiques le long de la rue Principale :

- À l'intersection de la montée du Comté où certains usages commerciaux seront autorisés et où des projets d'aire d'accueil sont planifiés en relation avec la jetée;
- Dans le pôle civique pour créer un noyau villageois institutionnel fort;
- À l'extrémité est du secteur pour créer une aire d'accueil des visiteurs en lien avec le camping, les quais à l'embouchure du canal, le parc régional du canal de Soulanges et la piste cyclable.

Outre les parcs et espaces verts, le reste du territoire du PPU reste voué à la fonction résidentielle, dans le respect de la densité actuelle et de la volumétrie des bâtiments existants.

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.

Cependant, la réglementation devra interdire sur tout le territoire du PPU les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale et supralocale.

Enfin, notons que les usages et activités suivants doivent être autorisés sur tout le territoire du PPU, nonobstant de l'affectation du sol déterminée :

- Les parcs et espaces verts;
- Les réseaux récréatifs extensifs;
- Les services de garde.

Figure 5 — Affectation du sol proposé



6.1 Résidentielle

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

- De façon générale, dans les aires d'affectation résidentielle, en plus de l'habitation de faible densité comprenant un à trois logements par bâtiment, sont permises les résidences intergénérationnelles et les entreprises à domicile. L'agriculture urbaine pourra également y être pratiquée sous certaines conditions, ainsi que les équipements techniques d'utilité publique, qu'ils soient linéaires (RTU, égout et aqueduc) ou ponctuels (station de traitement d'eau potable, station de pompage, sous-station électrique, etc.)

6.2 Mixte

Cette affectation s'applique à deux endroits le long de la rue Principale : à l'intersection de la montée du Comté et dans la portion est à partir de l'hôtel Victoria jusqu'à la rue des Saules. Bien que la fonction résidentielle soit exercée sur la majorité des propriétés, on retrouve ici et là quelques commerces dont un terrain de camping municipal et une marina privée. À cet égard, l'usage marina sans mécanique et sans vente de produits pétroliers y est spécifiquement autorisé.

- On y permet les commerces et les services compatibles avec la fonction de noyau villageois et la fonction résidentielle. En conséquence, en plus d'autoriser l'habitation de faible et moyenne densités (un à 3 logements) et les usages complémentaires, on y permet les commerces de détail, les services courants, les gîtes, certains équipements récréatifs, l'agriculture urbaine et la restauration. Les équipements techniques d'utilité publique, qu'ils soient linéaires (RTU, égout et aqueduc) ou ponctuels (station de traitement d'eau potable, station de pompage, sous-station électrique, etc.) y sont également permis.

Spécifiquement pour le terrain de camping, celui-ci a été désigné comme étant un terrain à développer à une fin résidentielle à long terme (zone de réserve). Des particularités y sont prévues soit :

- Aucune nouvelle construction de bâtiment principal n'est autorisée;
- L'ouverture d'une nouvelle rue et le prolongement d'une rue existante est interdite;
- Seuls les usages suivants sont autorisés, pourvu qu'aucun bâtiment principal n'y soit implanté :
 - Les usages récréatifs extensifs, correspondant aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisé), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs;
 - Les usages visant la conservation des milieux.

6.3 Publique

Il s'agit du secteur où l'on retrouve l'édifice Laurier-Léger (bâtiment patrimonial qui abritait autrefois le palais de justice), l'église, le parc Hervé-Laframboise. Les usages autorisés sont :

- Les équipements publics, institutionnels et communautaires;
- Les parcs et espaces verts;
- Les services publics;
- Les restaurants;
- Les commerces de détail de proximité;
- Les établissements d'hébergement commerciaux, tels qu'un hôtel;
- L'agriculture urbaine;
- Les résidences existantes.
- Les équipements techniques d'utilité publique, qu'ils soient linéaires (RTU, égout et aqueduc) ou ponctuels (station de traitement d'eau potable, station de pompage, sous-station électrique, etc.)

6.4 Récréative

Cette aire d'affectation correspond aux parcs et terrains de jeux de propriété publique. L'ouverture de nouvelles rues publiques est interdite. Toutefois, il est autorisé de prolonger une rue existante, à la condition que la longueur maximale entre la fin de la rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon de virage soit de 150 m ou de réaliser un raccordement d'une longueur maximale de 300 m permettant de raccorder deux rues existantes. Aucune nouvelle construction principale ne sera permise sur cette prolongation de rue. L'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout seront autorisés seulement dans le but de répondre à des problématiques de salubrité et de santé 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.

7. Stratégie de mise en œuvre des interventions physiques

7.1 Aménagement d'une halte multimodale sur la montée du Comté

La Municipalité souhaite aménager un terrain à l'intersection de la rue Principale et de la montée du Comté dans le but d'y faire une aire d'accueil des visiteurs dans la partie ouest du noyau villageois. Cette aire d'accueil serait en lien avec les installations du quai municipal.

L'objectif est de créer un lieu où les usagers peuvent laisser leur véhicule pour continuer leur visite à pied ou à vélo. Une petite aire de stationnement devrait donc être prévue. La portion à l'intersection des rues devrait être aménagée en placette afin de fournir l'espace nécessaire pour que les visiteurs s'orientent dans le noyau (par rapport à la rue principale et par rapport au quai municipal), pour rendre la traversée de la rue sécuritaire et conviviale et pour offrir une aire de repos.

À terme, cet aménagement pourrait permettre de piétonniser le quai municipal afin d'en sécuriser l'accès et d'y aménager un espace où les citoyens pourront s'approprier le lac Saint-François.

De façon générale, un aménagement de qualité du site contribuerait à l'esthétisme du secteur et marquerait l'attrait du noyau villageois. Les faits saillants seraient de prévoir une abondance de végétaux, une grande qualité des matériaux et du mobilier urbain et une attention particulière aux méthodes innovantes de gestion des eaux de surface et de réduction des ilots de chaleur.

Figure 6 — Plan d'aménagement de la halte multimodale



7.2 Aménagement de l'aire d'accueil des visiteurs par le parc du canal de Soulanges

Le parc du canal de Soulanges et ses abords constituent un espace à haut potentiel récréatif et touristique. Son embouchure à l'extrémité est du noyau villageois fait de ce dernier une destination pour les touristes et plaisanciers dans le cadre d'une randonnée en vélo ou d'une sortie en bateau.

Comme mentionné, la structure d'accueil pour ces visiteurs devrait se bonifier en implantant des commerces adaptés (restaurants, terrasses, bars laitiers, etc.) et en aménageant des aires publiques.

Par ailleurs, l'interface entre le parc du canal de Soulanges et le noyau villageois mérite d'être améliorée. L'entrée au secteur devrait être réaménagée afin de le rendre plus accueillant et invitant. Des interventions physiques devraient être effectuées en se référant aux balises suivantes :

- Améliorer le lien physique entre les quais aux abords du canal et la rue principale
- Assurer la continuité des liens actifs en connectant le trottoir de la rue principale à des sentiers dans le parc Emblème
- Élargir le trottoir pour améliorer leur convivialité
- Réaligner la piste cyclable dans le parc Emblème avec la rue Principale
- Prévoir un aménagement au début de la rue Principale comprenant de la plantation et une enseigne annonçant le noyau villageois des Coteaux et ses attraits
- Conserver et bonifier la canopée
- Étudier la possibilité d'intégrer le stationnement de l'Hôtel Victoria à un aménagement accueillant et utilitaire pour les visiteurs (verdissage, partage de l'utilisation, etc.)
- Revoir le cul-de-sac afin qu'il soit plus fonctionnel et plus esthétique
- Remplacer la glissière du côté sud de la rue Principale par un aménagement plus esthétique
- Prévoir un éclairage d'ambiance et fonctionnel approprié
- Conserver et bonifier la descente à l'eau et les quais pour les embarcations

8. Conclusion

Le Plan particulier d'urbanisme du secteur Sud de Les Coteaux se veut un programme d'action en vue de favoriser le respect du milieu existant dans les transformations à venir. Les interventions visent à consolider la trame urbaine existante en définissant des pôles de services bien circonscrits afin de répondre aux besoins quotidiens de la population et afin d'accueillir les visiteurs en lien avec les installations du parc du canal de Soulanges.

Le patrimoine bâti et la végétation omniprésente constituent l'identité du noyau villageois et doivent être préservés et valorisés.

Un document tel que le Plan particulier d'urbanisme permet certaines actions majeures et se veut le guide pour les interventions à venir, à la fois par la Municipalité et par ses citoyens.

Entrée en vigueur

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le

_____.

Sylvain Brazeau, maire

Sandra Boulanger, greffière

Certifiée copie conforme.



Annexe 3
Liste des bâtiments patrimoniaux

Liste de l'inventaire patrimonial sur le territoire de Les Coteaux :

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
7, rue Prieur	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
8-10, rue Rémillard	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	Inconnue	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
10, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1955	33_Maison bourgeoise victorienne (1875-1914)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
10, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1880	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
11, rue Lefebvre	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
13, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900 attr. 1955	35_Maison à toit pavillon carré (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
13, rue Duckett	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1895	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
13, rue Vernier	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1962	19_Maison ouvrière - toit avec grand larmier et galerie (1840-1880)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
15, rue Lefebvre	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
15, rue Vernier	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
16, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1922	35_Maison à toit pavillon carré (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
16, rue Lalonde	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1929	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)		Logement	Résidentielle
16, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1945	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
16, rue Rémillard	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1937	35_Maison à toit pavillon carré (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
16, rue Vernier	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
17, rue Asselin	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
17, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
17, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1921	37_Maison à toit pavillon rectangulaire (1910-1950)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
17, rue Duckett	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1928	44_Maison - allemande - toit à demi-croupe (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
17, rue Prieur	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
18, rue Asselin	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1890	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement et Autres immeubles résidentiels	Résidentielle
18, rue Duckett	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	31_Maison monumentale vernaculaire à deux corps (1860-1960)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
19, rue Asselin	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1905	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
19, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1925	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
19, rue Lefebvre	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
19, rue Vernier	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1947	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
20, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1911	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
20, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1850	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Autres activités agricoles et connexes	Résidentielle
21, rue Duckett	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1919	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
21, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1930	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques)	Commerciale
22, rue Asselin	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1929	29_Maison monumentale vernaculaire à corps simple (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
23, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1850	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Commerciale
23, rue Duckett	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
23, rue Lippée	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1870	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
24, rue Asselin	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1895	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
24, rue Doucet	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
25, rue Delisle	Milieu rural	C-patrimoine municipal		19_Maison ouvrière - toit avec grand larmier et galerie (1840-1880)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
26, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
27, rue Asselin	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900 c. attr. 1940	37_Maison à toit pavillon rectangulaire (1910-1950)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
27, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1879	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
29, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
29, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
30, rue Lippée	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1900	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
31, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	33_Maison bourgeoise victorienne (1875-1914)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
31, rue Lippée	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1880	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Autres activités agricoles et connexes	Résidentielle
31, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
33, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
33, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
36, rue Delisle	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1945	21_Maison ouvrière - toit brisé étatsunien (1860-1890)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
38, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
40, rue Daoust	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1971	60_Bungalow d'architecte (1955-1975)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
40, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal		30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Commerciale
41, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1919	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
42, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
43, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
44, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1944	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Logement	Institutionnelle
45, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1917	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
46, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1921	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
48, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1914	37_Maison à toit pavillon rectangulaire (1910-1950)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
48, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1940	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
49, rue Daoust	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1878	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
49, rue Daoust	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1920	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
50, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1939	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
52, rue des Saules	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
56, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	29_Maison monumentale vernaculaire à corps simple (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
58, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1880	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
59, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1945	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
60, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
62, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
64, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1989	29_Maison monumentale vernaculaire à corps simple (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
66, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1880 c. 1940	21_Maison ouvrière - toit brisé étatsunien (1860-1890)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
68, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1903	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
70, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1950	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
72, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1945	38_Cottage à toit pavillon rectangulaire (1914-1950)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
75, rue Sauvé	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1922	35_Maison à toit pavillon carré (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
76, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal		25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
78, rue du Lac	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1940	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
80A, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1897. 1892-1893 attr.	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Logement	Religieuse
80B, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1897. 1910 attr.	37_Maison à toit pavillon rectangulaire (1910-1950)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
81, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1945	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
82, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1949	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
83, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
84, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal		20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
85, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
86, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1940	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
88, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal		25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
89, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
89, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
90, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
90, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1845	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
90-92, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti		Résidentielle
91, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1954	21_Maison ouvrière - toit brisé étatsunien (1860-1890)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
91, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal		20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
92, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
93, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1871	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
				pignon en façade (1860-1940)			
94, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1921	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
96, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
100, rue des Saules	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1969	60_Bungalow d'architecte (1955-1975)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
100, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1910	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
100-102, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Commerciale
101, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1870	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
102, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1925	35_Maison à toit pavillon carré (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
103, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1923	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
104, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1940	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
105, rue Lippée	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1871	30_Maison monumentale vernaculaire à corps simple à pignon en façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
106, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1947	24_Cottage avec mur pignon comme	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
				façade (1860-1940)			
108, rue du Palais	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	21_Maison ouvrière - toit brisé étatsunien (1860-1890)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
108, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
110, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1940	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
111, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1886	21_Maison ouvrière - toit brisé étatsunien (1860-1890)	Patrimoine bâti	Logement	Institutionnelle
112, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	44_Maison - allemande - toit à demi-croupe (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
113, rue Daoust	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1900	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
113, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1920	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Service de réparation d'automobiles (garage)	Commerciale
115, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	27_Maison à façade Boomtown (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
116, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	44_Maison - allemande - toit à demi-croupe (1900-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
118, rue Lippée	Milieu rural	C-patrimoine municipal	1870	19_Maison ouvrière - toit avec grand larmier et galerie (1840-1880)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
120, montée du Comté	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1945	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
121, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1949	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Autres aménagements publics pour différentes activités	Institutionnelle
123, rue Lippée	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1925	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
132, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1800	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
137-139, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1935	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Vente au détail (fleuriste)	Résidentielle
157, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1916 ca	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
163, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1930	31_Maison monumentale vernaculaire à deux corps (1860-1960)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
175, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1928	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Église	Religieuse
199, rue Principale	Noyau villageois	B-patrimoine régional	1858	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	Autres aménagements publics pour différentes activités	Institutionnelle
214, rue Georges-R.-Vernier	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
219, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1963	24_Cottage avec mur pignon comme façade (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
223, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1879	21_Maison ouvrière - toit brisé étatsunien (1860-1890)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
231, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1800	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Adresse	Catégorie	Cotes	Date de construction d'origine	Type architectural	Type de bien	Utilisation actuelle	Utilisation à l'origine
245, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1900	25_Maison urbaine à toit plat - 2 étages (1860-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
246, Georges-R.-Vernier	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1930	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
268, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1942	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
269-271, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1887	23_Cottage avec lucarne-pignon dans la toiture (1830-1860)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
272, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1930 / Fin du XIXe siècle attr.	20_Maison ouvrière - toit brisé français (1880-1910)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle
285, route 338	Noyau institutionnel	C-patrimoine municipal	1971	65_Non-résidentiel	Patrimoine bâti	École élémentaire	Institutionnelle
295, rue Principale	Noyau villageois	C-patrimoine municipal	1911	22_Maison ouvrière - comble à deux versants droits (1880-1940)	Patrimoine bâti	Logement	Résidentielle

Annexe 4
Programme triennal d'immobilisation

LE PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATIONS

Voici les montants que la Municipalité prévoit investir pour 2025, 2026 et 2027 pour les interventions ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

PROJETS D'IMMOBILISATION	PRÉVISIONS			NOTES
	2025	2026	2027	
Travaux de réfection du muret du parc Wilson	65 000 \$			Emprunt
Pavage de la rue des Saules	227 500 \$			Emprunt au secteur
Rénovation/construction hôtel de ville et centre communautaire	1 221 100 \$	30 000 \$	2 500 000 \$	Emprunt et réserve bâtiments
Construction de la caserne incendie et garage municipal	8 365 000 \$			Emprunt et subvention
Prolongement de la rue Sauvé et passage piéton clôturé	470 000 \$			Emprunt
Pavage du chemin Ranger	330 000 \$			Fonds de voirie et réserve
Travaux réseaux sanitaires – Secteur Nord	À déterminer			Emprunt et subvention TECQ
Génératrice pour l'édifice Gilles-Grenier et pour l'hôtel de ville (centre d'hébergement au Plan de sécurité civile)	38 000 \$		210 000 \$	Emprunt au fonds de roulement
Améliorations du parc Réjean-Boisvenu	34 500 \$		500 000 \$	Fonds pour parc
Bouclage Adrien-Rouleau	50 000 \$	1 950 000 \$		Emprunt
Approvisionnement en eau parc L.S. Parizeau		55 000 \$		Fonds pour parc
Acquisition de terrain et aménagement des parcs		350 000 \$		Emprunt et subvention
Travaux réseaux sanitaires – secteur Nord		6 000 000 \$		Emprunt et subvention
Rachat des débits de la Régie d'assainissement des Coteaux			1 800 000 \$	Emprunt
Enseigne électronique secteur Nord			50 000 \$	Emprunt au fonds de roulement
Réserve d'eau potable secteur Nord			À déterminer	À déterminer
Aménagement des parcs			À déterminer	Emprunt et subvention

Annexe 5
Besoins des postes de pompage

LES BESOINS DES POSTES DE POMPAGE

POSTE	SURVERSE	CAPACITÉ (L/s)	DÉBIT MESURÉ	DÉBIT AJOUTÉ (Nouveaux développements)	DÉBIT À COMPENSER (L/s)	MESURES COMPENSATOIRES (prévues/proposées)	DÉBIT COMPENSÉ ESTIMÉ (L/s)
Boisvenu	Non	32.4	35.48	9.61	12.69	N.D. / Continuer recherche débit parasites, correction des branchements illicites	À mesurer
Principale	Oui	60.4	39.36+55.03	3.02	37.01	N.D. / Séparation réseau unitaire rue Principale, inspection video, interventions sur conduites et regards (état structural & nettoyage)	19.9
Delisle	Oui	7.05	13.26	N/A	6.21	Séparation réseau unitaire rue Delisle, nouveaux exutoires pluviaux	1.7
Lippée	Oui	13.7	82.75 (avec Sauvé & Delisle)	1.82 (sans Sauvé)	70.87	Nouveaux exutoires pluviaux, séparation réseau rues Sauvé, Lippée et rues transversales / Augmentation poste Lippée, abaissement du réseau, reprise mesure CTX-05, interventions sur conduites et regards (état structural & nettoyage)	22.3
Sauvé	Non	50.0	48.17	26.08	24.25	Colmatage regards / Campagne de mesure de débit pour quantifier l'effet du colmatage, continuer recherche débit parasites	À mesurer

