

**CHAPITRE 8 : LE PARC RÉGIONAL DU CANAL DE  
SOULANGES ET SES ABORDS**

---

---

## **CHAPITRE 8 : LE PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS**

### **8.1 MISE EN SITUATION**

Abandonné comme voie navigable depuis 1959, le canal de Soulanges a fait l'objet de plusieurs études et recommandations visant à le réhabiliter et à en faire un parc régional. L'une des recommandations du premier schéma d'aménagement était de créer un parc régional et de protéger et mettre en valeur certains éléments d'intérêt patrimonial qui y sont associés. Depuis 1994, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a pris le leadership pour définir la vocation du canal en rassemblant les principaux acteurs dans un comité administratif élargi et a entrepris des études de pré-faisabilité. Conjointement avec les quatre municipalités riveraines du canal, elle a ensuite mis en place un cadre de développement pour assurer la mise en valeur du canal de Soulanges par la création de la Société de développement du canal de Soulanges et la Régie intermunicipale du canal de Soulanges. Les études de pré-faisabilité ont démontré la rentabilité du projet par l'intégration d'un important développement récréo-touristique en rive, d'envergure internationale. La Société de développement du canal de Soulanges a géré les études de faisabilité et a entrepris les démarches pour le financement du projet, d'une part avec le gouvernement du Québec pour le volet relatif à la réouverture du canal et d'autre part par un démarchage auprès de promoteurs pour le développement récréo-touristique en rive.

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

L'emplacement du Parc régional du canal de Soulanges a été créé en 1997 par le règlement numéro 92 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Il comprend deux entités principales (voir plan numéro 18) :

- 1) le canal de Soulanges;
- 2) la portion du Saint-Laurent comprise dans le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges incluant toutes les îles ainsi que les parties de lots, propriété d'Hydro-Québec dans la municipalité des Cèdres.

Les abords du canal sont définis comme le territoire d'insertion du parc régional tel que délimité au plan no. 18.

Le Parc régional et ses abords constituent un espace à haut potentiel récréatif et touristique alors que le canal est identifié comme le « site patrimonial le plus important de la MRC ». Une approche particulière de développement et d'aménagement est adoptée de façon à créer un équipement attrayant et fonctionnel mettant à profit les caractéristiques naturelles et patrimoniales du milieu et à créer une entité distincte par son architecture, ses paysages et ses aménagements extérieurs (enseignes, mobilier etc.).

## **8.2 LE PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES**

Le Parc régional du canal de Soulanges comprend deux entités distinctes à développer en complémentarité, mais chacune avec son potentiel et ses caractéristiques propres, à savoir le Canal de Soulanges, le Saint-Laurent et les îles.

### **8.2.1 Le canal de Soulanges**

Le canal de Soulanges doit être développé et aménagé en distinguant :

- Les terrains de la voie navigable incluant les digues et ouvrages nécessaires au fonctionnement du canal et dénommés, aux fins du présent schéma révisé, « **l'emprise du canal** »;
- Les terrains pouvant se prêter à un développement récréo-touristique en rive par des entreprises privées ou mixtes et dénommés les « **surlargeurs du canal** ».

#### **8.2.1.1 L'emprise du canal (CS-1, CS-5 et CS-6)**

##### a) Principes directeurs

Les principes directeurs suivants doivent être respectés lors du développement et de l'aménagement des terrains compris dans l'emprise du canal :

- Le canal de Soulanges forme un espace structurant tant au niveau culturel qu'économique. Dans cette optique, le canal est aussi une barrière physique, ce qui implique que même s'il n'était pas rouvert à la navigation, aucune nouvelle route ou rue ne pourra le franchir sauf l'autoroute 30 qui doit passer sous le canal et sauf dans le cas où il faudra déplacer des voies de circulation qui traversent actuellement le canal.

- La démolition de tout ouvrage du canal ainsi que le remblayage de toute partie de celui-ci sont interdits sauf dans les cas où les parties concernées (propriétaires de l'emprise, Régie intermunicipale du canal de Soulanges et MRC de Vaudreuil-Soulanges) jugeront pertinent, sur la base du contenu du « Plan de mise en valeur du canal de Soulanges - Volet II » et de l'importance d'assurer la navigabilité du canal, d'apporter certaines modifications.
- La réhabilitation du canal à des fins de navigation doit être faite en respectant ses paramètres de navigabilité d'origine tels qu'ils sont définis au règlement numéro 108 modifiant le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et tels qu'ils ont été modifiés par la résolution 2001-03-25 de la Régie intermunicipale du canal de Soulanges. Ainsi la réhabilitation du canal à des fins de navigation doit respecter les normes suivantes :

➤ Longueur du canal	23 km
➤ Largeur minimale du canal au niveau de l'eau	$\pm 45 \text{ m}^{21}$
➤ Largeur minimale du canal à son lit	$\pm 30,5 \text{ m}^{(16)}$
➤ Profondeur minimale du canal	4,57 m
➤ Dégagement vertical minimal	$42,6 \text{ m}^{22}$
➤ Nombre d'écluses	5 dont 4 au minimum devront être opérationnelles
➤ Dimensions minimales des écluses	
➤ Longueur	86,86 m
➤ Largeur	14,02m
➤ Profondeur	4,57 m
➤ Niveau d'eau entre les écluses 4 et 5	46,6 m

- L'emprise du canal est un site d'intérêt patrimonial à préserver et à mettre en valeur, ce qui implique que les diverses composantes doivent être restaurées, réparées ou reconstruites dans le respect de leur caractère original.
- L'emprise du canal est une propriété publique où toute personne peut y avoir accès et circuler librement. Toutefois, l'utilisation de certaines parcelles de l'emprise par l'entreprise privée est autorisée à la condition que la circulation piétonne et cyclable dans l'axe du canal soit assurée à proximité de celui-ci.
- L'emprise du canal est aménagée en parc linéaire et donc comme une :
  - route bleue : voie de navigation et d'activités nautiques;
  - route verte : corridor de randonnée pédestre, cyclable et de patinage sur roues;
  - route blanche : corridor de randonnée de ski de fond, de patinage sur glace et autres sports hivernaux connexes.
- Le parc régional est relié aux autres éléments attractifs des environs et aux pôles de services.

<sup>21</sup> Excluant les bassins et les canaux projetés dans le « Plan de mise en valeur du canal de Soulanges - Volet II ».

<sup>22</sup> Le paramètre retenu par la Régie intermunicipale du canal de Soulanges et de la Voie maritime est de 35,5 m. Conséquemment, tout ouvrage aérien traversant le canal (fil électrique par exemple) devra être placé à une hauteur supérieure au dégagement vertical afin de protéger les superstructures de tout arc électrique, champs magnétique, etc.

- Le parc régional est aménagé et géré comme un seul et même ensemble sous la responsabilité d'une autorité publique.
- Le bassin 2, à Pointe-des-Cascades, 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 aura lieu de conserver et d'aménager à des fins d'interprétation naturelle.
- Le bassin 2 contient possiblement des vestiges et artefacts de l'ancien canal militaire des Cascades construit en 1804 pour relier la rivière des Outaouais et le Saint-Laurent; il constitue donc un lieu d'intérêt historique et archéologique à mettre en valeur.
- Le bassin 1, à Pointe-des-Cascades, communique directement avec le canal entre les écluses 1 et 2; il constitue un terrain en rive à développer pour améliorer le potentiel d'attraction du canal comme voie navigable.
- Dans le bassin 1, l'aménagement d'un complexe nautique de type marina commerciale ou de type « yacht club » constitue une hypothèse à considérer. Cet ancien bassin de régularisation est dans un grand état de délabrement et doit au minimum faire l'objet d'une réhabilitation.
- Dans l'éventualité de l'aménagement d'un complexe nautique dans le bassin 1, le principe de l'accessibilité au public des principales installations doit être maintenu.

#### Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains

- Seuls les usages publics destinés à renforcer l'attrait de l'emprise du canal comme lieu récréatif, touristique et patrimonial ainsi que les usages destinés aux services et à l'accueil des visiteurs sont autorisés.
- Les bâtiments temporaires et les roulotte sont interdits sauf dans les campings, durant la période de construction et pour les fins d'activités ponctuelles.
- Les nouveaux bâtiments doivent être construits dans l'esprit de l'architecture des bâtiments de l'ancien centre administratif de Pointe-des-Cascades et des guérites des éclusiers.
- Dans le bassin 2, seuls les usages associés à l'interprétation naturelle et historique du site et à l'opération du canal sont autorisés.
- Dans le bassin 2, aucun aménagement ne peut être réalisé sans qu'un inventaire préalable exhaustif du site ne soit fait par un professionnel. Aucun bâtiment n'y peut être érigé même pour les fins d'accueil et de services au public tant qu'une étude n'aura pas établi la valeur du site aux niveaux archéologique, historique et écologique.
- Tout projet d'un complexe nautique dans le bassin 1 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.
- La hauteur des bâtiments requis pour une marina sur le site du bassin 1 ne doit pas excéder deux étages sauf si le bâtiment dessert deux niveaux de terrain, dans lequel cas il pourra atteindre un maximum de cinq étages.
- Seules les enseignes destinées à guider, diriger et informer les visiteurs sont autorisées; elles doivent être de facture homogène dans l'ensemble du parc linéaire.

### **8.2.1.2 Les sur-largeurs du canal**

Les terrains décrits ci-après et identifiés au plan no. 18 sont compris dans les sur-largeurs du canal :

- le terrain de camping à l'extrémité Ouest du canal à Coteau-du-Lac (CS-2);
- le terrain de camping à l'extrémité Est du canal à Pointe-des-Cascades (CS-2);
- les terrains composés des parties de lots 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 et 156 à Coteau-du-Lac (CS-3);
- le terrain et le bâtiment du Petit Pouvoir (partie de lot 1) aux Cèdres (CS-4);
- les terrains situés au Sud du bassin 1 à Pointe-des-Cascades (CS-11);
- les terrains de l'ancienne carrière et de son quai de chargement à Pointe-des-Cascades (CS-7);
- les terrains et bâtiments de l'ancien centre administratif et d'entretien à Pointe-des-Cascades (CS-8);
- les terrains composés des parties de lots 346, 348 et 349 aux Cèdres (P-9).

Les interventions qui seront effectuées sur ces terrains doivent respecter les principes directeurs énoncés pour chacun d'eux. Elles doivent aussi se conformer aux spécifications relatives aux usages du sol, à l'implantation des bâtiments et à l'aménagement des terrains. Toutefois ces spécifications peuvent être modifiées au besoin selon les projets soumis à la condition que ceux-ci respectent tout au moins les principes directeurs et les orientations du présent schéma révisé.

#### a) Terrains de camping aux extrémités ouest et est du canal (CS-2)

##### 1) Principes directeurs

- Terrains stratégiques situés en bordure immédiate du canal et à ses entrées ouest et est à aménager en site de prestige et de qualité.
- Sites dont les pourtours ou les rives donnent sur le canal ou le fleuve à rendre accessibles au public.
- Sites à développer pour l'hébergement des touristes, des visiteurs de passage et des vacanciers.
- Sites à paysager et à embellir.

##### 2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains

- Seuls les usages destinés à favoriser l'hébergement et le séjour des visiteurs et vacanciers sont autorisés tels les auberges, les établissements hôteliers, les terrains de camping; les usages accessoires ou complémentaires sont autorisés.
- Les bâtiments destinés à l'hébergement commercial ne doivent pas excéder trois étages et leur superficie d'implantation au sol ne doit pas excéder 30 % du terrain.
- Les matériaux nobles comme la pierre, le bois et la brique doivent être utilisés de façon prépondérante comme revêtements extérieurs.

- Les bâtiments de services ou d'accueil des terrains de camping ne doivent pas excéder un étage.

b) Terrains composés des parties de lots 148 à 156 inclusivement dans la municipalité de Coteau-du-Lac (CS-3)

1) Principes directeurs

- Ces terrains, d'une superficie de 117 ha et situés en bordure du canal de Soulanges et de l'un des carrefours routiers les plus importants de la région, sont réservés à l'aménagement d'un projet-moteur pour la région et les municipalités environnantes.
- Le projet-moteur doit être conçu de façon à tirer parti du potentiel du canal pour la navigation, le nautisme et autres activités récréatives.
- Le potentiel du site comme pôle régional de commerce et de services et comme pôle résidentiel doit être pris en considération.
- Le potentiel du site pour l'aménagement d'installations récréatives et de divertissement de haut niveau d'attraction internationale doit être pris en considération.
- Un projet résidentiel peut être développé, mais il ne doit pas occuper plus de 50 % de la superficie du site; il doit être intégré au réseau routier et à la trame urbaine de la municipalité.
- Le développement en rive doit être l'un des objectifs majeurs de mise en valeur de ce site de 117 ha; de plus, la construction de quelques bâtiments en hauteur contrastant avec la topographie plane des lieux doit être prise en considération. Ces bâtiments à l'architecture soignée doivent être des points de repère et des éléments forts d'identification.
- Le projet peut être réalisé en phase, mais dans une logique d'unités d'aménagement fonctionnelles s'intégrant les unes aux autres.
- Le couvert forestier constitue un atout important du site et sa conservation et mise en valeur doivent être prises en compte.

2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains

- Les commerces compatibles avec un pôle commercial régional, les commerces destinés à fournir des biens et services pour la navigation de plaisance, les établissements d'hébergement commercial, les commerces offrant des activités récréatives et de divertissement, les terrains de golf et l'habitation de moyenne et haute densité sont autorisés ainsi que tout usage destiné à faire du site un pôle de développement économique majeur.
- Le site doit faire l'objet d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) définissant les objectifs et les critères d'aménagement; l'une des exigences de ce règlement sera la confection d'un plan d'implantation à l'échelle du 1 : 2 500 illustrant toutes les composantes du projet : rues, bâtiments, places publiques, parcs, sentiers, bassins, canaux etc., ainsi que des perspectives permettant de juger du gabarit et de l'architecture des bâtiments. Suite à l'approbation de ce plan et des perspectives, ceux-ci doivent être intégrés à la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

- Des études d'impact sur la circulation doivent être réalisées pour tous les projets concernant l'aménagement des canaux ou bassins reliés au canal de Soulanges ou le détournement des voies publiques.
- c) Le terrain et le bâtiment du Petit Pouvoir, municipalités des Cèdres et de Coteau-du-Lac (CS-4)
- 1) Principes directeurs
- L'objectif est de rendre ce bâtiment classé monument historique accessible au public et lieu d'intérêt et d'attraction touristique.
  - Toute fonction ou vocation permettant d'éviter la dégradation du bâtiment et du site et d'assurer leur mise en valeur doit être considérée.
  - La conservation intégrale du milieu naturel des abords du fleuve et du lac à la Graisse constitue un objectif important.
  - Le bâtiment du Petit Pouvoir doit dominer tout le site et les projets réalisés doivent lui être subordonnés.
- 2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains
- À titre indicatif, les usages tels les centres d'interprétation, les établissements d'hébergement touristique, les restaurants d'ambiance, les haltes de randonnée nautique, cycliste ou automobile, les haltes pour plaisanciers et les quais flottants comptent parmi les usages compatibles avec la vocation du site.
  - Les panneaux de signalisation et le mobilier urbain doivent être de même facture que celle du Parc du canal de Soulanges.
  - L'entreposage extérieur de matériaux ou équipements est prohibé.
  - L'implantation de bâtiments principaux, accessoires ou complémentaires est autorisée à la condition qu'ils soient de même facture architecturale que le bâtiment du Petit Pouvoir et que celui-ci demeure l'élément dominant du site.
  - Les usages résidentiels uniquement sur la partie du territoire de la municipalité de Coteau-du-Lac à la condition que le projet fasse l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) préparé pour l'ensemble de l'aire d'affectation CS-4.
- d) Les terrains situés au sud du Bassin 1, à Pointe-des-Cascades (CS-11)
- 1) Principes directeurs
- Mettre en valeur cette aire à des fins résidentielles de moyenne densité de telle façon qu'elle soit intégrée à la marina à être aménagée dans le Bassin 1.
  - Préserver les caractéristiques naturelles du site et plus particulièrement son couvert forestier.
- 2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains
- Les habitations dont la densité nette se situe entre 25 et 50 logements à l'hectare ainsi que les parcs et espaces verts sont autorisés.
  - L'architecture des habitations est soignée et s'intègre bien au caractère patrimonial du Parc régional du canal de Soulanges.

- L'implantation des réseaux de distribution électrique, téléphonique et de câblodistribution doit être conçue de façon à limiter au minimum la coupe d'arbres et à camoufler le plus possible ces réseaux.
- Des sentiers piétonniers et cyclables doivent être prévus et raccordés aux autres sentiers du parc régional.
- Des aménagements paysagers doivent mettre en valeur les habitations tout en préservant le caractère naturel du site.

e) Terrains de l'ancienne carrière et de son quai de chargement à Pointe-des-Cascades (CS-7)

1) Principes directeurs

- Terrains à réhabiliter et à mettre en valeur comme espace vert et récréatif ouvert au public et aménagé dans l'esprit d'un parc-nature donnant accès au lac Saint-Louis et accessible depuis ce dernier.
- Tenir compte de la présence des vestiges de l'ancien canal de la Faucille dans l'aménagement du site.

2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains

- Les usages destinés à fournir des services d'accueil et de desserte au public, y compris des terrains de stationnement et une marina et compatibles avec la fonction d'un parc-nature à caractère nautique sont autorisés.
- Un plan d'aménagement forestier (et de reboisement) du site doit être élaboré par un ingénieur forestier préalablement à la construction de tout bâtiment, stationnement, sentier, etc.
- Un inventaire archéologique sur les vestiges de l'ancien canal de la Faucille doit être réalisé par un professionnel préalablement à l'aménagement sur la rive ou le littoral de pontons, quais, rampes de mise à l'eau, chenal, brise-lames, etc. La protection de ces vestiges doit être prise en compte.

f) Terrains de l'ancien centre administratif et d'entretien du canal à Pointe-des-Cascades (CS-8)

1) Principes directeurs

- Les quatre bâtiments érigés sur ces terrains méritent d'être intégrés à un site du patrimoine (*Loi sur les Biens culturels*) car il s'agit du seul exemple de ce type de bâtiments associés à la navigation au Québec.
- Tous les efforts doivent être consentis pour préserver leur intégrité architecturale.
- L'aménagement des terrains du site, incluant ceux de la marina et de la rade adjacente, doit contribuer à rehausser la valeur du paysage encadrant les bâtiments.
- Le site doit être accessible au public malgré son exploitation et mise en valeur éventuelle par l'entreprise privée.

## 2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains

- Tous les usages destinés à favoriser une utilisation récréo-touristique quatre saisons des bâtiments et du site, y compris une marina et qui peuvent s'exercer dans le respect de la préservation de l'intégrité architecturale des bâtiments sont autorisés.
- Le site doit être assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de façon à ce que toute rénovation, réparation, restauration ou agrandissement des quatre bâtiments soit réalisé dans le respect de leur intégrité architecturale. Ce règlement doit aussi spécifier les conditions et normes d'implantation des nouveaux bâtiments.
- Aucun nouveau terrain de stationnement pour automobiles ne doit être aménagé sur le site sauf dans le cas d'une relocalisation d'un terrain de stationnement existant à la condition qu'elle soit justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble.

### g) Terrains comprenant les parties de lots 346, 348 et 349 dans la municipalité des Cèdres (P-9)

#### 1) Principes directeurs

- Ces parties de lots forment le corridor de la propriété para-publique (Hydro-Québec) la plus importante entre le Saint-Laurent et le canal de Soulanges et par conséquent entre les deux composantes du Parc régional.

Ce corridor de liaison vise l'aménagement de liens piétonniers, cyclables ou automobiles. Dans la mesure du possible, les bâtiments, ouvrages ou aménagements du terrain doivent éviter de créer des contraintes ou obstacles à ces liens.

En tant que partie intégrante du Parc régional du canal de Soulanges, les terrains compris dans le couloir pourraient contribuer à en améliorer l'attractivité par des aménagements appropriés. Leur transformation en un jardin botanique extensif et en sanctuaire d'oiseaux est une avenue à explorer. Ceci peut être réalisé sans mettre en cause l'utilisation du site par des réseaux ou des équipements d'utilité publique.

Une entente avec Hydro-Québec devra être conclue pour l'utilisation de ce territoire.

## 2) Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains

- Les usages destinés à fournir des services à la population (sentiers de randonnée, espaces verts), certaines services et infrastructures publics (usine d'épuration) et les usages agricoles sont compatibles.

### **8.2.2 Le Saint-Laurent et les îles (P-10)**

#### **8.2.2.1 Principes directeurs**

- Le Saint-Laurent et ses îles devraient être rendus accessibles aux citoyens de la MRC et aux visiteurs et touristes.
- L'utilisation du plan d'eau à des fins récréatives et touristiques pourrait être améliorée, 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.

- Dans la mesure du possible, le réaménagement des biefs doit être étendu sur la plus longue période possible afin de contrer les effets négatifs sur le paysage lorsque le lit du Saint-Laurent est asséché ou en étiage sévère.
- Le potentiel d'utilisation des biefs pour les sports et les activités nautiques doit être exploité davantage notamment dans le tronçon du fleuve compris entre Coteau-du-Lac et Les Cèdres.
- Le Saint-Laurent et les îles constituent une partie importante du territoire du Parc régional du canal de Soulanges et devraient donc être exploités et développés sous l'autorité d'un organisme public régional capable d'en assumer un développement contrôlé et harmonieux. À cette fin, une entente avec Hydro-Québec devra être conclue pour l'utilisation de ce territoire.
- Hydro-Québec, à titre de propriétaire des îles et gestionnaire des ouvrages de production hydroélectrique et de l'écoulement des eaux, est un acteur important.
- La riche histoire de ce secteur de rapides entre les lacs Saint-Louis et Saint-François constitue un axe de mise en valeur important.
- La protection des vestiges des anciens canaux (La Faucille, le Trou du Moulin, le Rocher Fendu) et rigoles doit être prise en compte.
- L'intégration du fleuve (les biefs), des îles et des rives au Parc régional 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. Des inventaires et des études sur le patrimoine et sur le milieu naturel doivent être réalisés avant l'exécution de ces interventions.

#### ***8.2.2.2 Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains***

- Les îles Arthur et Bienville dans la municipalité de Coteau-du-Lac font partie de la réserve écologique du Micocoulier et ne sont pas accessibles au public en vertu des dispositions de la loi.
- Sur les îles, les sentiers de randonnée cycliste ou pédestre, les sentiers d'interprétation de la nature, les quais, les débarcadères sont autorisés.
- L'ouverture des îles au public ne doit pas être permise tant qu'un système adéquat de collecte des déchets et de fourniture de services sanitaires n'aura été installé.
- Seuls les bâtiments de type abri ou refuge ainsi que les bâtiments sanitaires sont autorisés pour les activités récréatives.
- L'abattage et la coupe des arbres sont interdits sauf pour le contrôle de la végétation sur les barrages en vertu de la Loi sur les barrages ou pour assurer la protection des biens et des personnes.
- Les terrains de camping sauvage ou organisé sont prohibés.

### **8.3 LES ABORDS DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES**

Le territoire d'insertion du Parc du canal de Soulanges est identifié pour les fins du présent schéma révisé comme les « abords du Parc régional ». Les dispositions générales

décrites ci-après s'appliquent à certaines aires particulières du territoire des abords du Parc régional.

### **8.3.1 Les périmètres d'urbanisation**

En plus des dispositions décrites ci-haut et visant à favoriser un développement ordonné et harmonieux de certaines portions des périmètres d'urbanisation des municipalités des Coteaux, Coteau-du-Lac, des Cèdres et de Pointe-des-Cascades, d'autres mesures et interventions doivent être adoptées pour les noyaux villageois et les secteurs centraux afin :

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

#### **8.3.1.1 Noyaux villageois et secteurs centraux**

- Les secteurs centraux des quatre municipalités sont des pôles urbains à renforcer, consolider et à développer. Toutes les fonctions commerciales et de desserte municipale ou régionale doivent s'exercer à l'intérieur de ces secteurs centraux.
- Les noyaux villageois anciens doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection de leurs caractéristiques principales : trame organisationnelle, largeur et configuration des rues, mode d'implantation des bâtiments et typologies architecturales<sup>23</sup>.
- Un programme particulier d'urbanisme (PPU) doit être élaboré pour chacun des quatre noyaux villageois et secteurs centraux. Ce PPU doit :
  - identifier les mesures prévues pour inciter les propriétaires à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leurs bâtiments et terrains;
  - identifier les mesures prévues par chaque municipalité pour améliorer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments, parcs, terrains de jeux, places publiques et autres installations dont elle est propriétaire;
  - établir les stratégies et plans d'action pour l'enfouissement des fils électriques et de télécommunication;
  - identifier les stratégies pour redynamiser les fonctions commerciale, institutionnelle et de services de leur noyau villageois ou secteur central;
  - identifier les stratégies et mesures à mettre de l'avant pour l'accueil des visiteurs et touristes au Parc régional du canal de Soulanges;
  - proposer des objectifs et critères d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments;

---

<sup>23</sup> Référent à l'ouvrage de Michel Guenet PhD, *Plan d'aménagement d'ensemble du canal de Soulanges, Étude de la dynamique urbaine des quatre périmètres d'urbanisation touchés par le développement du canal de Soulanges*, octobre 2000.

- identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial et les mesures pour les sauvegarder et les mettre en valeur;
- identifier les mesures pour améliorer la qualité de l'affichage dans les noyaux villageois ou secteurs centraux et notamment pour interdire tout affiche, panneau-réclame ou enseigne sur poteau ou socle;

### **8.3.1.2 Les autres espaces dans les périmètres d'urbanisation**

- Tout terrain compris dans un périmètre d'urbanisation et qui est adjacent au Parc du canal de Soulanges doit être assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant à rehausser la qualité du paysage le long de ce parc. Ce règlement verra tout particulièrement à empêcher, dans la mesure du possible, sur les terrains adjacents au parc régional, la construction de lignes électriques ou téléphoniques, à exiger des aménagements paysagers, à contrôler la qualité des clôtures et des matériaux de revêtement sur les bâtiments principaux et accessoires et à assurer l'intégration harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.
- Dans les espaces non construits affectés au commerce et situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en date de l'entrée en vigueur du présent schéma révisé, les établissements commerciaux de grande surface (+1 000 m<sup>2</sup>) sont autorisés exclusivement le long des artères. Le Chemin du Fleuve n'est pas considéré comme une artère aux fins d'application de cette disposition.
- Quant aux lots P454, P454-1 et 454-3 à 454-59 inclusivement situés à la pointe Juillet, ils doivent être assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Les objectifs et critères suivants doivent être inclus dans cet outil d'urbanisme :
  - l'intégration harmonieuse des habitations aux bâtiments et aménagements prévus dans le Parc régional du Canal de Soulanges;
  - la protection et la mise en valeur du couvert forestier;
  - la protection des vestiges archéologiques;
  - le maintien d'une ceinture verte d'accès public d'un minimum de 30 m de largeur en bordure de la rive du Saint-Laurent;
  - un aménagement résidentiel de très basse densité.

### **8.3.2 Le chemin du Fleuve**

- Le chemin du Fleuve a le statut de circuit et de corridor touristique aux fins du présent schéma révisé; des programmes d'embellissement de ce chemin, de type « campagnes et villes fleuries » devraient être mis de l'avant par chacune des municipalités.
- L'un des objectifs est d'y uniformiser et harmoniser l'affichage; les municipalités doivent se concerter pour développer des outils de contrôle communs et des règles d'application identiques ou similaires.
- *Sauf pour les tronçons du chemin du Fleuve intégrés aux noyaux villageois, la marge de recul avant doit être d'un minimum de dix (10) mètres pour toute construction incluant celles situées en territoire agricole. Pour le territoire de la municipalité de Pointe-des-Cascades, cette norme peut être d'un minimum de sept (7) mètres.*

- *Afin d'assurer des champs visuels sur le fleuve, prévoir des marges latérales minimales de dix (10) mètres à l'extérieur des noyaux villageois, sauf pour le territoire de la municipalité de Pointe-des-Cascades où la somme des deux (2) marges peut être d'au moins dix (10) mètres.*
- Des espaces verts riverains au fleuve doivent être aménagés partout où il est possible de le faire; des mesures pour l'acquisition graduelle des terrains destinés à des fins publiques devront être considérées.
- Des dispositions particulières doivent être incluses dans la réglementation d'urbanisme des municipalités concernant les kiosques et les comptoirs de produits de la ferme en bordure du chemin du Fleuve afin de viser à une meilleure qualité architecturale de ces bâtiments accessoires.
- Aucun entreposage extérieur de matériaux ou d'équipements n'est autorisé à l'exception du remisage saisonnier de bateaux de plaisance et autres équipements récréatifs.
- Éviter de laisser les terres agricoles en friche et viser à développer une agriculture qui, tout en étant dynamique, doit contribuer à embellir le paysage.

#### **8.4 LES ORIENTATIONS RETENUES**

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

- 1) Faire du Parc régional du canal de Soulanges un important équipement récréo-touristique mettant en valeur son caractère patrimonial, son potentiel pour la navigation de plaisance et sa situation géographique aux portes de Montréal.**
- 2) Protéger et mettre en valeur les abords du Parc régional du canal de Soulanges de façon à créer un environnement attrayant s'harmonisant avec le parc.**
- 3) Considérer la mise en valeur du potentiel immobilier (commercial et résidentiel) du site comme une activité motrice du développement économique de la région.**
- 4) Assurer l'harmonisation et l'intégration de toute infrastructure située dans l'emprise du canal ou sur les abords de celui-ci avec le Parc régional du canal de Soulanges.**

#### **8.5 LES STRATÉGIES RETENUES**

Pour réaliser ces orientations, les stratégies suivantes sont retenues :

- 1) Les municipalités de Pointe-des-Cascades, Les Cèdres, Coteau-du-Lac et Les Coteaux<sup>24</sup> doivent intégrer dans leur plan d'urbanisme les orientations, principes directeurs et affectations du sol prévus dans le présent schéma révisé en regard du Parc régional du canal de Soulanges et ses abords. Elles doivent identifier dans leur plan d'urbanisme les limites de leur noyau villageois et de leur périmètre d'urbanisation. Elles pourront s'inspirer, dans le cadre de la rédaction de ce document, du contenu du « Plan de mise en valeur du canal de Soulanges - Volet II ».
- 2) Ces municipalités doivent réviser leur règlement de zonage en ne permettant à l'intérieur des aires d'affectation du Parc régional du canal de Soulanges que les

---

<sup>24</sup> Seule la partie de territoire de la municipalité de Les Coteaux située au sud de l'autoroute 20 est assujettie aux exigences du présent chapitre.

usages existants à la date d'entrée en vigueur du présent schéma révisé. Elles devront insérer dans ce règlement les normes d'implantation de certains usages industriels et agricoles ainsi que les règles s'appliquant à l'entreposage extérieur, aux antennes de télécommunication et aux enseignes, affiches et panneaux-réclame, ces normes et règles apparaissant au document complémentaire du présent schéma révisé.

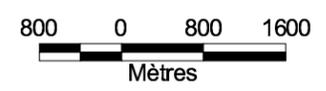
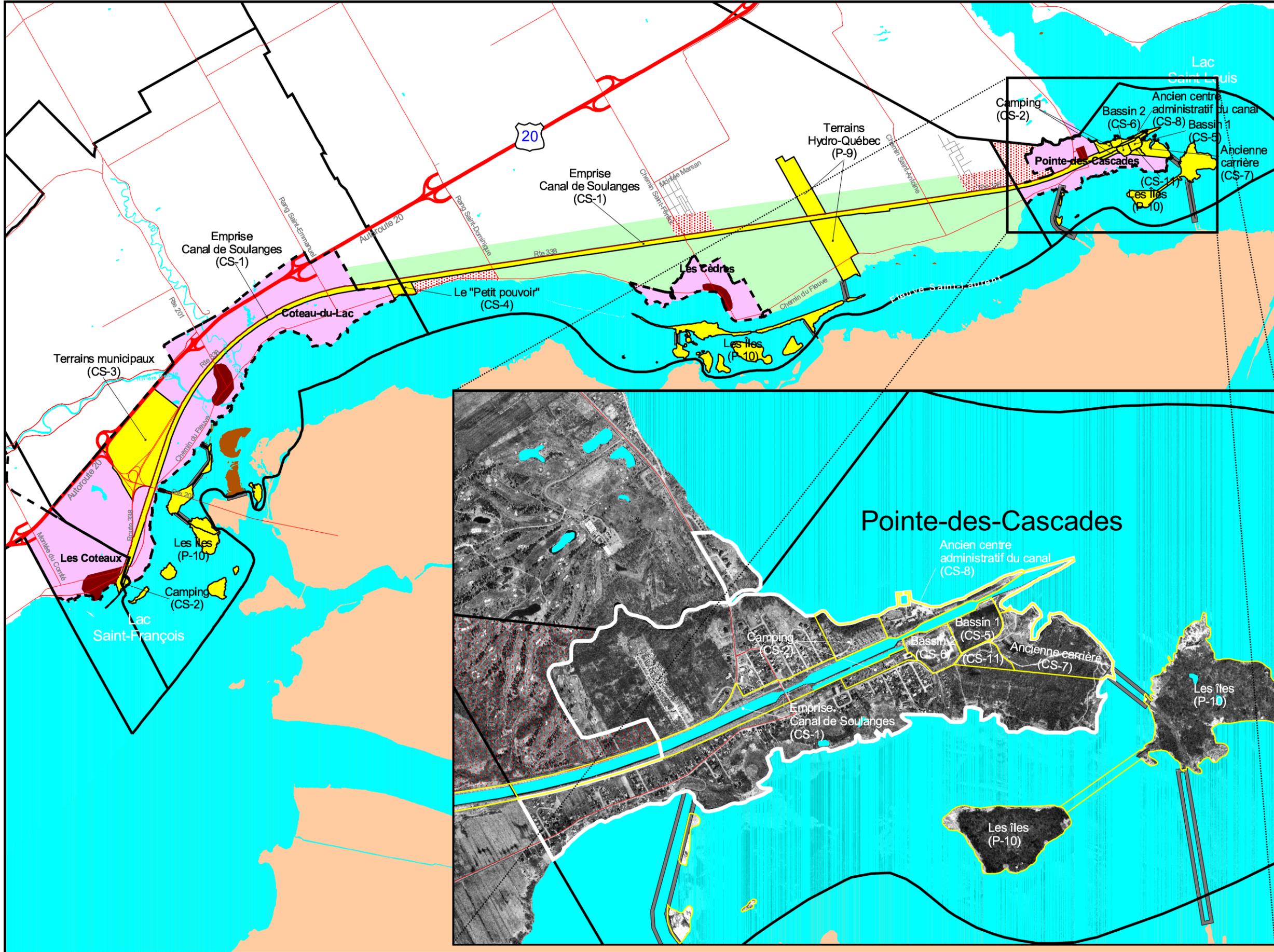
- 3) Ces municipalités doivent préparer et adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) devant s'appliquer à toutes les aires d'affectation du Parc régional du canal de Soulanges et intégrant les principes directeurs, dispositions normatives et usages du sol comprises dans le présent Schéma d'aménagement révisé.
- 4) Ces municipalités doivent préparer et adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) devant s'appliquer à toutes les aires d'affectation du Parc régional du canal de Soulanges ainsi qu'aux terrains contigus à ce parc situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Elles doivent insérer dans ce règlement la Charte du paysage québécois (voir annexe D).
- 5) Les municipalités doivent aussi préparer et adopter des programmes particuliers d'urbanisme (PPU) s'appliquant aux noyaux villageois.
- 6) La MRC et la Régie intermunicipale du canal doivent développer des partenariats avec les entreprises détenant des infrastructures et des équipements à l'intérieur du Parc régional du canal de Soulanges.
- 7) Le ministère des Transports doit assurer l'harmonisation de la route 338 et de la future autoroute 30 avec le Parc régional en y prévoyant des accès fonctionnels.

### Les composantes du Parc régional du canal de Soulanges

Plan 18

#### Légende

- Le Parc régional du Canal de Soulanges**
- Le canal, les surlargeurs et les îles
- Les abords du Parc régional du Canal de Soulanges**
- Périmètre d'urbanisation
- Secteur hors périmètre urbain et non-agricole
- Affectation agricole
- Noyau villageois
- Aire de conservation type 1



**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ**  
Entrée en vigueur le 25 octobre 2004