



RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME N°120

Adopté le 6 avril 2009

MISE À JOUR

Règlements d'amendement au Règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 120

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2009	Règlement numéro 120 relatif au plan d'urbanisme	6 avril 2009
2016	Règlement 120-1 amendant le règlement numéro 120 relatif au plan d'urbanisme notamment afin d'être en concordance avec le schéma d'aménagement révisé de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges	7 mars 2016
2017	Règlement 120-2 modifiant le règlement 120 relatif au plan d'urbanisme pour assurer la concordance au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges relativement aux zones potentiellement exposées aux glissements de terrain.	2 octobre 2017

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	1
---------------------	----------

INTRODUCTION	3
---------------------	----------

1^{ière} PARTIE

UN APERÇU DU TERRITOIRE DE POINTE-DES-CASCADES

1.0	LA MISE EN SITUATION	5
1.1	LE TERRITOIRE	6
1.2	LA POPULATION ET L'ÉCONOMIE	9
	1.2.1 Les prévisions de population	9
	1.2.2 L'économie	12
1.3	L'OCCUPATION DU SOL EN 2006	14
	1.3.1 Le périmètre d'urbanisation	14
	1.3.2 L'occupation résidentielle	15
	1.3.3 L'occupation commerciale	16
	1.3.4 L'occupation para-industrielle	16
	1.3.5 L'occupation institutionnelle et communautaire	17
	1.3.6 L'occupation récréative et de loisirs	17
	1.3.7 L'occupation récréotouristique	18
	1.3.8 Les terrains vacants	18
1.4	LES INFRASTRUCTURES ET OUVRAGES PARTICULIERS	25
	1.4.1 Le réseau routier	25
	1.4.2 Le réseau d'égout et d'aqueduc	26
	1.4.3 Les infrastructures et ouvrages de transport et de production hydroélectrique	26
	1.4.4 Le canal de Soulanges	27
	1.4.5 Les services publics	27
1.5	PATRIMOINE	28
	1.5.1 Patrimoine naturel	28
	1.5.2 Patrimoine culturel	28

2^{ième} PARTIE

**LA MISE EN VALEUR HARMONIEUSE ET ORDONNÉE DU TERRITOIRE; LES PRINCIPAUX
ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE, LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE
DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT**

2.0	L'ADÉQUATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ ET DU PLAN D'URBANISME	31
2.1	LA GESTION DE L'URBANISATION	32
2.1.1	Un développement urbain à contrôler	32
2.1.2	Orientations	34
2.2	LE RENFORCEMENT ET LA CONSOLIDATION DE LA FONCTION COMMERCIALE	35
2.2.1	Une carrence en commerces et services de proximité	35
2.2.2	Orientations	36
2.3	LA MISE EN VALEUR DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS	37
2.3.1	Le canal de Soulanges	40
2.3.1.1	L'emprise du canal	
2.3.1.2	Les sur-largeurs du canal de Soulanges	
2.3.2	Le Saint-Laurent et les îles	45
2.3.3	Les abords du Parc régional du canal de Soulanges	46
2.3.3.1	Le secteur central et le noyau villageois	
2.3.3.2	Les terrains adjacents au Parc régional du canal de Soulanges	
2.3.3.3	Les lots P454, P454-1 et P454-3 à P454-59 inclusivement de la Pointe Juillet	
2.3.3.4	Le chemin du Fleuve	
2.4	L'AMÉNAGEMENT D'UN RÉSEAU ROUTIER FONCTIONNEL ET D'UN RÉSEAU POUR LE TRANSPORT ACTIF	51
2.4.1	La route 338 (le boulevard Soulanges)	52
2.4.2	Le réseau routier municipal	53
2.5	LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	54
2.5.1	La protection des rives et du littoral	54
2.5.2	Les carrières et sablières	55
2.5.3	La gestion des matières résiduelles	55
2.5.4	La préservation des sources d'alimentation en eau potable	56
2.5.5	Zones humides	56
2.6	LA PRÉSERVATION ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, ARCHÉOLOGIQUE ET NATUREL	57
2.6.1	Le patrimoine bâti	57
2.6.2	Le patrimoine archéologique	58
2.6.3	Le patrimoine naturel	58
2.7	L'AMÉLIORATION DU PRODUIT RECRÉO TOURISTIQUE	59

2.8	LA PROTECTION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EU ÉGARD AUX AIRES DE CONTRAINTES À L'OCCUPATION DU TERRITOIRE	61
2.8.1	Les aires sujettes aux inondations	62
2.8.2	Les zones à risques de mouvements de terrain	62
2.8.3	Les terrains contaminés	63
2.8.4	Les commerces, industries et infrastructures à risques pour la santé et la sécurité publiques	63
2.9	LA RÉDUCTION DES IMPACTS LIÉS À LA PRÉSENCE SUR LE TERRITOIRE D'INFRASTRUCTURES MAJEURES	63
2.10	LE DÉVELOPPEMENT DE LA VIE CITOYENNE ET DU SENTIMENT D'APPARTENANCE	64
2.11	LES INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN	64

3^{ième} PARTIE

LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

3.0	LES CATÉGORIES D'AFFECTATIONS DU SOL	67
3.1	L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 1	68
3.2	L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 2	69
3.3	L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 3	69
3.4	L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 4	70
3.5	L'AFFECTATION DE CONSERVATION DE CATÉGORIE 1	70
3.6	L'AFFECTATION DE CONSERVATION DE CATÉGORIE 2	70
3.7	L'AFFECTATION DE CONSERVATION DE CATÉGORIE 3	71
3.8	L'AFFECTATION RÉCRÉO TOURISTIQUE DE CATÉGORIE 1	71
3.9	L'AFFECTATION RÉCRÉO TOURISTIQUE DE CATÉGORIE 2	72
3.10	L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE DE FAIBLE DENSITÉ	72
3.11	L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE DE MOYENNE DENSITÉ	73
3.12	L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE, COMMERCIALE ET INSTITUTIONNELLE	74
3.13	L'AFFECTATION UTILITÉ PUBLIQUE	74

3.14	L'AFFECTATION INDUSTRIELLE ET PARA-INDUSTRIELLE	75
	CONCLUSION	76
	ANNEXE	77
	Entrée en vigueur	78

AVANT-PROPOS

Avec l'entrée en vigueur en mars 2012 du Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM), ainsi que la modification du Schéma d'Aménagement Révisé (SAR) de la MRC Vaudreuil-Soulanges, la municipalité de Pointe-des-Cascades doit mettre en œuvre des orientations d'aménagement afin d'atteindre les objectifs de développement établis par ces deux documents.

Dans ce contexte de développement et d'aménagement métropolitain et régional, la municipalité de Pointe-des-Cascades vise à appliquer son plan d'urbanisme en donnant la priorité à la revitalisation économique, l'inclusion sociale et le respect de l'environnement.

La croissance démographique et l'appartenance à la Communauté Métropolitaine de Montréal amène de nouveaux défis en matière d'aménagement et développement du territoire. Dans un contexte de limitation de l'étalement des zones urbanisées, cela nous invite à nous doter d'une planification claire, efficace et cohérente par rapport aux paliers régionaux. Trois éléments structurants pour la municipalité seront moteurs dans le développement et l'aménagement de la municipalité. Ils sont :

- protéger et mettre en valeur les patrimoines naturel et architectural,
- protéger et mettre en valeur le patrimoine archéologique,
- planifier le développement économique.

En 2015, la municipalité de Pointe-des-Cascades est à la croisée des chemins. Le nombre de terrains vacants est en diminution et les pressions sur le patrimoine, l'offre culturelle et l'environnement sont constantes. Outre le respect de l'obligation de conformité de ses documents d'urbanisme à ceux d'ordre supérieur, la modification du Plan d'Urbanisme de Pointe-des-Cascades permettra leur mise en adéquation avec les enjeux actuels de la municipalité et facilitera son développement.

L'objectif de ce plan d'urbanisme est de donner des outils pour développer un village performant qui permettra d'offrir une meilleure qualité de vie à nos citoyens, en le positionnant comme acteur actif du contexte régional. Il constitue une base pour

l'élaboration des règlements d'urbanisme tels que le règlement de zonage, de lotissement et de construction.

L'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la Municipalité Régionale de Comté de Vaudreuil-Soulanges a eu lieu le 25 octobre 2004. Selon la loi, chaque municipalité de la MRC, dont Pointe-des-Cascades est tenue dans les vingt-quatre mois de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement, d'adopter pour la totalité de son territoire un règlement de plan d'urbanisme, un règlement de zonage, un règlement de lotissement et un règlement de construction conformes à ce schéma d'aménagement révisé.

Le plan d'urbanisme de Pointe-des-Cascades élaboré dans le présent rapport intègre les mesures stipulées au schéma d'aménagement révisé pour orienter le développement et l'aménagement de son territoire. Il comprend aussi des mesures d'aménagement complémentaires que la Municipalité compte mettre de l'avant pour une mise en valeur qui tient compte de la spécificité des caractéristiques de son territoire.

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme élaboré dans ce rapport est un guide pour orienter l'aménagement du territoire de Pointe-des-Cascades au cours des dix ou quinze prochaines années. La première partie donne un aperçu du territoire en 2015 alors que la deuxième partie traite des divers éléments de problématique susceptibles d'avoir une influence sur son développement des enjeux majeurs et définit les orientations et objectifs pour les adresser adéquatement. La troisième partie présente les grandes affectations et les densités d'occupation du sol.

1^{ÈRE} PARTIE

UN APERÇU DU TERRITOIRE DE POINTE-DES-CASCADES EN 2015

1.0 LA MISE EN SITUATION

La municipalité de Pointe-des-Cascades a été créée en 1961 suite à la décision du gouvernement du Québec d'autoriser le détachement de son territoire de celui de la municipalité Les Cèdres. Elle fait partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) et de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et s'inscrit donc au rang des municipalités dont le territoire se développe ou se développera dans l'avenir en complémentarité de celui de la région métropolitaine de Montréal.

« Étant une jeune municipalité, Pointe-des-Cascades a passé essentiellement ses 30 dernières années à découvrir ses origines, mettant à jour un passé riche d'histoire. Traversée par les bornes séparant les Seigneuries de Vaudreuil et de Soulanges, séparée aussi par le canal des Cascades en 1808 entre la rivière des Outaouais et le fleuve Saint-Laurent, mais aussi le canal de la Faucille et le canal du Trou le précédant en 1783, c'est en 1899 que ces canaux sont remplacés par le canal de Soulanges. Il est aujourd'hui l'œuvre architecturale patrimoniale la plus importante de la région de Vaudreuil-Soulanges en plus d'être son seul parc régional reconnu. Haut-Lieu stratégique des conquêtes et des rencontres des deux Solitudes, Pointe-des-Cascades renferme donc l'un des patrimoines archéologiques des plus riches de la région.

Située aux confluents de la rivière des Outaouais, du fleuve Saint-Laurent et du canal de Soulanges, la municipalité de Pointe-des-Cascades désire redéfinir aujourd'hui son rôle dans la région de Vaudreuil-Soulanges. Les infrastructures maritimes du canal encore en partie utilisables pourraient, pour la région de Vaudreuil-Soulanges, la CMM et les Routes Bleue et Verte, représenter un apport significatif sur le plan touristique et permettre à Pointe-des-Cascades d'utiliser son plein potentiel récréotouristique.

Ainsi, le présent plan d'urbanisme modifie certaines orientations passées notamment en ce qui concerne le développement de « pointe Juillet », des terrains adjacents au canal de Soulanges et de ceux loués à des fins de camping depuis le bail datant de 1989 et qui échouera dans moins de cinq ans (2020). Il est à noter que le développement du projet Chéribourg met fin définitivement au caractère autoroutier de la route 338, qui sera dorénavant appelé « boulevard Soulanges » pour des fins de compréhension de sa vocation au présent plan d'urbanisme.

1.1 LE TERRITOIRE

La municipalité de Pointe-des-Cascades comprend deux entités territoriales distinctes, soit une entité dite « terre ferme », soit une entité dite « archipel ».

L'entité « archipel » comprend plusieurs îles du Saint-Laurent dont deux principales: l'île des Cascades (0,24 km²) et Joubert (0,12 km²). Elles sont planes, faiblement élevées au-dessus du niveau des hautes eaux et entièrement boisées. Propriété d'Hydro-Québec, elles sont inoccupées, quoique reliées à la terre ferme par les barrages et évacuateurs qui servent à régulariser l'écoulement des eaux du fleuve pour les fins de la production hydroélectrique. Ces îles sont impropres à l'urbanisation.

L'entité dite « terre ferme » s'étend sur 2,31 km² et donc sur un territoire relativement exigu. On y distingue Pointe-des-Cascades « en haut » (85% de la superficie) et Pointe-des-Cascades « en bas » (15% de la superficie).

Sur la terre ferme, le territoire est morcelé en diverses parties.

Au Nord du canal de Soulanges

La partie nord du canal de Soulanges est divisée en six zones.

- À l'extrême ouest, le club de golf Summerlea pour lequel la municipalité de Pointe-des-Cascades a fait une demande d'élargissement de son périmètre d'urbanisation à la MRC et à la CMM,
- À l'est du golf Summerlea, le développement Chéribourg,
- À l'est du développement Chéribourg, la zone industrielle et institutionnelle,
- À l'est de la zone industrielle et institutionnelle, les développements Chamberry et du Boisé,
- Bordé par le boulevard Soulanges à l'ouest, le secteur central et le noyau villageois,
- À l'est toujours, le terrain de camping, le restaurant et le Théâtre qui s'étendent jusqu'à l'extrême est de Pointe-des-Cascades avec la partie nord de l'emprise du canal.

Le golf Summerlea

En 2015, un promoteur a fait l'acquisition de lots dans le golf Summerlea dans les secteurs de Vaudreuil-Dorion et Pointe-des-Cascades en vue de développer un projet résidentiel. Pointe-des-Cascades a déposé une demande d'agrandissement de son périmètre urbain à la MRC de Vaudreuil-Soulanges à cet effet. Le zonage concernant ces lots devra être modifié par la suite, pour pouvoir accueillir des habitations et puisque l'on se trouvera alors à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation. Aucun projet n'a jusqu'alors été déposé formellement par le promoteur et il revient à la municipalité de Pointe-des-Cascades de réaliser son exercice de planification afin de permettre le développement du territoire.

Le développement Chéribourg

Le développement Chéribourg sera terminé fin 2015. Chéribourg est un quartier loti aux fins de réduire la vitesse de circulation. Planifié autour d'une voie en lacet il constitue le dernier développement résidentiel de basse densité à être construit à Pointe-des-Cascades.

La zone industrielle et institutionnelle

Au cours des dernières années, la municipalité a ajouté les terrains d'Albert Leroux à sa réserve foncière au centre de la zone industrielle aux fins d'y construire ses ateliers et casernes municipaux. Situés au bout de la rue des Ateliers, ces terrains sont au centre de la zone industrielle de Pointe-des-Cascades. Hormis ces terrains, la zone comprend une entreprise de ferraille à l'ouest et d'une entreprise de réparation de véhicules moteurs à l'est.

Les développements Chamberry et du Boisé

Les développements Chamberry et du Boisé ont été construits entre 2004 et 2010. Ces développements résidentiels comprennent un parc -le parc Chamberry- et sont reliés au boulevard Soulanges par deux rues.

Le secteur central et le noyau villageois.

Le secteur central est composé des terrains à l'est du boulevard Soulanges, du chemin de l'Aqueduc au sud jusqu'au camping ; délimité au nord par la limite avec Vaudreuil-Dorion et au nord-est avec la rivière des Outaouais.

Le noyau villageois comprend un bon nombre de terrains publics : le parc des Ancres et son musée, les terrains municipaux sur lesquels on trouve l'aqueduc, les ateliers municipaux sur le bord du canal de Soulanges ainsi que le lot de l'ancien garage municipal démoli en 2014 – bâtiment d'intérêt patrimonial ayant été auparavant le commerce « Garage Leroux ». On y trouve les deux entrées de village : l'une sur la rue Cascades coin Centrale et l'autre sur le chemin de l'Aqueduc, au coin du boulevard Soulanges.

Le noyau villageois et le secteur central ne comprennent plus aujourd'hui que des terrains résidentiels, sauf pour un commerce de détail de produits divers. Le secteur central qui s'étend jusqu'aux limites de la municipalité et à la rivière des Outaouais est uniquement zoné résidentiel.

Le camping et les bâtiments du canal de Soulanges

Le lot du camping s'étend de la limite du noyau villageois jusqu'au phare situé à l'emprise nord du canal de Soulanges. Partie intégrante du Parc régional du canal de Soulanges, cet espace comprend le camping, les bâtiments du canal, aujourd'hui convertis en théâtre et restaurant à concession par le locateur et une marina aujourd'hui impraticable. La mise en valeur de ce lot est incontournable pour la municipalité et pour la région dans un contexte de réouverture du canal et de planification régionale du Parc régional du canal de Soulanges.

Au sud du canal de Soulanges

Le canal de Soulanges et son parc régional éponyme est une première fracture anthropique qui traverse la municipalité d'ouest en est. La partie sud est desservie par le chemin du Fleuve à partir duquel de nombreux lots ont été au fil du temps subdivisés, faisant émerger de petits développements résidentiels à cul-de-sac. Dans la partie ouest et au nord du chemin du Fleuve, on retrouve encore quelques larges terrains qui n'ont pas encore été divisés. Dans la partie sud-ouest du territoire, le chemin du Fleuve offre un point de vue exceptionnel sur le fleuve St-Laurent et quelques résidences ont d'ailleurs été construites sur des parcelles donnant directement sur le fleuve et les barrages d'Hydro-Québec.

À l'est de la rue Centrale, sur le chemin du Fleuve, on retrouve le même type de développement, en larges terrains lotis au fil des ans, souvent en cul-de-sac et en « U », comme la rue Kataracui.

Au bout du chemin du Fleuve, on retrouve le terrain de la « pointe Juillet » et l'accès au Parc régional du canal de Soulanges y incluant le parc de la Pointe. Un autre terrain appartenant à Hydro-Québec et sa servitude, la descente à bateaux, ainsi que la porte d'entrée au canal de Soulanges avec les écluses 1 et 2 et le bassin no.1 s'y trouvent également.

Enfin, le chemin du Fleuve comporte toujours, en 2015, des terrains dits « privés » sur lesquels les résidents assurent leurs services (infrastructures d'eau et d'égout, déneigement, etc.) à savoir la « ruelle Lalonde », « Place des Galets » à l'ouest et « Place Payer » à l'est. Ajoutons que les terrains adjacents au nord et au sud du canal de Soulanges, de même que ceux de son emprise sont la propriété du ministère des Transports du Québec.

1.2 LA POPULATION ET L'ÉCONOMIE

1.2.1 LES PRÉVISIONS DE POPULATION

La population de Pointe-des-Cascades est de 1 461 habitants selon le décret de 2015.

TABLEAU 1
POINTE-DES-CASCADES
ÉVOLUTION DE LA POPULATION 1986-2031

Année	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031
Habitants	640	691	910	986	1075	1340	1560	1760	1935	2090

En référant au tableau 1 on peut constater que la population de Pointe-des-Cascades s'est accrue d'environ 54% entre 1986 et 2005 soit à un rythme similaire à celui de l'ensemble de la MRC. C'est toutefois durant la période de 1991 à 1996 que la municipalité a connu sa croissance la plus forte avec l'arrivée de 219 nouveaux résidents. Cette forte poussée démographique est due à l'aménagement d'un nouveau secteur résidentiel à l'est de la rue Centrale et au nord du canal. Avant 1991, c'est-à-dire

durant la période de 1966 à 1991, le développement résidentiel s'est fait au compte-goutte. En règle générale, à partir de 1991, la construction résidentielle s'est faite surtout selon la formule dite de « développements résidentiels » où promoteurs et entrepreneurs voient à l'ouverture de nouvelles rues et à l'extension du réseau d'égout et d'aqueduc (Règlement numéro 120-1 modifiant le règlement numéro 120 relatif au plan d'urbanisme ; Adopté le 07 mars 2016 ; Résolution 2016-03-063). Des terrains résidentiels desservis par les services municipaux sont disponibles pour la construction d'habitations et trouvent preneurs dans un court laps de temps, ce qui explique pourquoi de 1991 à 1996 la population de Pointe-des-Cascades a augmenté de 31%. Durant la période 1996 - 2001, la croissance de la population est d'à peine 8%, et de 2001 à 2006 d'à peine 9%, ce qui s'explique surtout par le peu de terrains avec services disponibles pour la construction résidentielle.

Pour la période de 2006 à 2011, le développement « L'Oasis du Boisé du ruisseau Chamberry » a été achevé apportant environ 85 habitations unifamiliales isolées au stock de logements de Pointe-des-Cascades. Une dizaine de résidences ont aussi été construites sur la rue de l'Écluse suite à l'installation des services.

Depuis 2012, le projet Chéribourg est en marche et amènera 161 nouveaux ménages et 483 nouveaux résidents :

- Phase 1: 62 habitations unifamiliales isolées (environ 186 résidents)
- Phase 2A: 53 habitations unifamiliales isolées (environ 159 résidents)
- Phase 2B: 46 habitations unifamiliales en rangée (environ 138 résidents)

Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population générale de Pointe-des-Cascades passera donc de 1560 en 2016 à 2090 en 2031, soit une augmentation de 34 %, une des plus élevées de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

TABLEAU 2

REPARTITION DE LA POPULATION – POINTE-DES-CASCADES

Année	Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+	Âge moye
2016	1560	85	100	65	85	95	85	105	140	105	125	145	105	100	80	70	30	25	10	5	40,2
		250			180			190			370			350			220				
		16%			12%			12%			24%			22%			14%				
2021	1760	100	95	100	65	100	120	105	125	160	115	130	150	105	100	80	65	25	15	5	41,3
		295			165			225			400			385			290				
		17%			9%			13%			23%			22%			16%				
2026	1935	115	110	100	105	70	115	140	120	140	165	115	130	145	105	100	70	55	20	15	42,2
		325			175			255			425			390			365				
		17%			9%			13%			22%			20%			19%				
2031	2090	120	125	115	100	105	80	135	160	130	150	170	120	125	150	100	90	60	40	15	43
		360			205			215			440			415			455				
		17%			10%			10%			21%			20%			22%				

En 2016, Pointe-des-Cascades est une municipalité résolument familiale avec 40% de la population qui a moins de 35 ans. En 2031, ce chiffre devrait se maintenir à 37%. En comparaison, les moins de 35 ans représentent 18% de la population québécoise en 2006 et devraient compter pour 14% de la population en 2031. Le présent plan d'urbanisme doit prévoir la planification d'infrastructures et services de loisirs qui viendront en soutien à la vie familiale.

La tranche des 35 à 64 ans compte pour 46% en 2016 et descendra à 41% en 2031, ce qui dans ce cas, est nettement inférieur aux moyennes nationales : au Québec en 2006, cette tranche compte pour 61% de la population et est projetée à 49% en 2031. Ces chiffres signifient que les familles de Pointe-des-Cascades sont plus nombreuses et que cette tendance s'accroîtra avec les années ; notamment avec la diversification ethnoculturelle croissante de Pointe-des-Cascades, caractéristique observée dans toutes les banlieues de la CMM.

Enfin, bien que les 65 ans et plus seront 33% plus nombreux en 2031 à Pointe-des-Cascades, il importe de porter une attention particulière au fait que leur nombre sera deux fois plus élevé : passant de 220 en 2016 à 455 en 2031. Toutefois, en comparaison avec les projections nationales de 2031 où on évalue que les 65 ans et plus compteront pour 37% de la population, ce taux sera de 22% à Pointe-des-Cascades.

Ces données sur la population sont à prendre en compte dans la planification de

l'aménagement. Selon une étude de l'ISQ effectuée en 2012, bien que les aînés demeurent plus longtemps dans un domicile privé, ils délaissent la maison unifamiliale et préconisent de plus en plus les logements de type jumelé, en rangée, en duplex ou en copropriété (Payeur, 2012). Leur choix s'arrête de plus en plus dans des milieux à forte densité résidentielle et l'aménagement du territoire doit tenir compte de cet aspect dans les stratégies et moyens retenus au présent plan d'urbanisme. De plus, ces milieux de vie doivent favoriser le transport actif, la socialisation ainsi qu'offrir des services de proximité, le tout aménagé de façon sécuritaire afin de contrer l'isolement social qui touche particulièrement la population des 65 ans et plus (Emploi et développement Canada, 2014).

Langue et immigration

Selon les données du recensement de 2011, Pointe-des-Cascades comptait 55 immigrants (citoyens nés hors-Canada) dont 30 européens et 15 asiatiques sur les 1315 habitants recensés. De ce nombre, 725 parlent français et anglais, 570 parlent français uniquement, 35 parlent l'anglais uniquement et au recensement aucun citoyen de Pointe-des-Cascades ne parle ni l'anglais ni le français. »

1.2.2 L'ÉCONOMIE

La fermeture du canal de Soulanges en 1959 a eu des répercussions sur l'économie de Pointe-des-Cascades: pertes d'emplois liés directement ou indirectement aux opérations du canal, fermeture de commerces de biens et services, diminution des touristes et visiteurs, etc. Sans son moteur économique, Pointe-des-Cascades a connu une certaine stagnation, mais à partir de 1991 on assiste au développement de son potentiel résidentiel (qualité du site, proximité de Montréal, accessibilité). La construction résidentielle y génère des investissements importants mais l'achat de biens et services et l'embauche du personnel requis sont faits à l'extérieur car on ne retrouve pas à Pointe-des-Cascades les entrepreneurs et fournisseurs requis.

Au recensement de 2011, le taux d'activité était de 60% et le taux de chômage, de 3,8%. Sur les 660 répondants à l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 à Pointe-des-Cascades, 105 étaient dans le domaine administratif, 125 dans le

secteur des services et 160 dans le domaine des métiers des transports et de la machinerie.

91 % de la population active se rend au travail en automobile dont 4% en covoiturage et elle met en moyenne 25 minutes pour s'y rendre. Sur 610 travailleurs interrogés à l'ENM, 225 quittent Pointe-des-Cascades avant 7h le matin, 265 quittent entre 7h et 9h et 120 quittent Pointe-des-Cascades n'importe quand après 9h le matin (ce qui inclut aussi les travailleurs de nuit).

Toujours selon l'ENM de 2011, sur 570 ménages, on compte 345 ménages propriétaires et 225 ménages locataires et pour 78% des ménages, moins de 30% de leurs revenus sont reliés aux coûts d'habitation. Ainsi, en 2010, on calcule que le Pointecascadien qui travaille à plein temps, âgé de 15 ans et plus, gagne en moyenne 48 000 \$ brut par an. Toujours en 2010, les ménages comptent en moyenne 2,8 personnes par famille et un revenu brut moyen de 80 417\$. Pour les familles qui comptent au moins un enfant à la maison, le revenu brut moyen s'élevait à 105 000 \$ en 2010.

Depuis les 15 dernières années, la municipalité a acquis un important nombre de terrains à haute valeur stratégique dans le développement économique de la municipalité. Les préconisations du précédent PPU, toujours d'actualité et concernant le manque de commerces pourront enfin être entendues. En effet, la municipalité a aujourd'hui les moyens et les terrains nécessaires pour remédier à la carence en commerces. Son objectif est de mettre en œuvre un plan de développement et de rentabilisation de ses installations récréotouristiques et de sa réserve foncière en misant sur le développement du secteur tertiaire : commerces de détail, restauration, offre récréotouristique et bureaux de professionnels de services en tous genres.

En 2015, le plan de réouverture du canal de Soulanges est toujours actif au gouvernement du Québec et il importe pour le village de continuer à développer les abords de cette infrastructure patrimoniale à haute valeur ajoutée en tourisme et d'en faire profiter toute la collectivité. La mise en valeur du canal de Soulanges à Pointe-des-Cascades ne passe pas seulement par le maintien et la défense du patrimoine ; elle doit aujourd'hui nécessairement intégrer la revitalisation de son offre touristique; notamment par une planification plus efficiente du secteur de pointe Juillet et du terrain de camping,

y incluant les bâtiments du théâtre, du restaurant, de l'ancien hôtel et de sa marina.

Enfin, il reste sur le territoire, deux industries légères situées aux abords du boulevard de Soulanges. Avec l'arrivée du pôle logistique aux portes de Pointe-des-Cascades, les terrains zonés industriels seront de plus en plus prisés. Eu égard à leur emplacement sur le boulevard Soulanges, il est avisé pour l'instant de conserver leur vocation afin de garantir la possibilité de créer un nombre d'emplois plus important à Pointe-des-Cascades.

C'est une municipalité à caractère et vocation résidentiels où la population active travaille sur l'île de Montréal et dans les municipalités environnantes. Quelques commerces de voisinage desservent la population ce qui crée quelques emplois locaux et amenuise les fuites commerciales. Cependant, ces dernières sont très importantes car les possibilités de faire des achats de biens et services à Pointe-des-Cascades même sont très réduites et rien n'indique que cette situation sera sensiblement modifiée dans un avenir rapproché.

1.3 L'OCCUPATION DU SOL EN 2015

1.3.1 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades retenu aux fins du plan d'urbanisme s'étend à toute la portion « terre ferme » de son territoire. En date d'octobre 2015, ce périmètre d'urbanisation est construit à 84%, mais on y trouve des espaces vacants regroupés principalement dans l'est de la municipalité, au sud de la pointe Juillet et au nord de la municipalité, sur le boulevard Soulanges.

Les terrains vacants voués à l'urbanisation sont les lots anciennement répertoriés P454, 454-1 et 454-3 à 454-59 situés dans le secteur de pointe Juillet. Ces terrains occupent un site stratégique et de premier plan dans le contexte de la réouverture du canal de Soulanges et sont notamment prédestinés à améliorer l'offre récréotouristique. La disponibilité de terrains pour la construction résidentielle de Pointe-Des-Cascades est réduite, ce qui sera une problématique à la croissance démographique projetée pour

l'ensemble de la municipalité et la création des projets urbains pour le développement de la municipalité, à moins de rendre urbanisable la portion du terrain de golf « Summerlea », maintenant situé hors du périmètre d'urbanisation.

La mise en valeur résidentielle de ces terrains ne sera possible toutefois que si on évacue certaines fonctions para-industrielles qui prennent place et qui apparaissent incompatibles avec des fonctions résidentielles. De toute façon, quelque soit la forme d'urbanisation retenue pour ces terrains (environ 20 ha), lorsque leur occupation sera complétée, les seuls terrains disponibles pour la construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité, seront ceux de la propriété du golf Summerlea lorsqu'ils feront partie du périmètre urbain étendu.

En résumé, il appert que la croissance de Pointe-des-Cascades se poursuivra dans les années à venir. Après cette période, cette croissance sera tributaire en grande partie du rythme selon lequel pourra se faire la mise en valeur des terrains résidentiels de la pointe Juillet (15 ha).

1.3.2 L'OCCUPATION RÉSIDENIELLE

Sur les 188 hectares potentiellement urbanisables, 51,2ha (21%) sont occupés à des fins résidentielles (tableau 3). Toutes ces habitations sont desservies par le réseau d'aqueduc et d'égout municipal. Elles sont concentrées en deux aires principales: i) de part et d'autre du chemin du Fleuve: ii) entre le boulevard Soulanges et la rue Brunet et au nord du chemin du Canal. Une troisième aire résidentielle s'est amorcée à l'ouest du boulevard Soulanges jusqu'aux limites du cimetière d'automobiles et sera vraisemblablement complétée durant la période 2006 - 2011 ce qui ajoutera environ 12 ha supplémentaires d'occupation résidentielle.

TABLEAU 3
POINTE-DES-CASCADES
STRUCTURE DU BÂTI RÉSIDENTIEL

Nombre de parcelles résidentielles	445	
Superficie résidentielle (ha)	462	
Habitations unifamiliales	380	85%
Habitations bi familiales	47	11%
Habitations tri familiales	12	3%
Habitations multifamiliales	6	1%

Seuls 1/3 des terrains portent des constructions à 2 étages et les habitations unifamiliales sont majoritaires dans le stock de logements. On note peu de résidences multifamiliales (1% des logements). Quelques habitations sont occupées seulement l'été.

1.3.3 L'OCCUPATION COMMERCIALE

Les commerces sont peu nombreux à Pointe-des-Cascades et ont un rayonnement strictement local. Ils occupent une superficie de moins d'un hectare 2.1% du territoire municipal et sont concentrés sur la rue Centrale. De fait, leur nombre a diminué entre 1991 et 2005 avec la fermeture ou la démolition de l'hôtel du village, d'un restaurant, d'un mini-putt, d'un poste d'essence, d'un atelier de réparation automobile.

1.3.4 L'OCCUPATION PARA-INDUSTRIELLE

L'occupation para-industrielle est limitée à deux lots d'une superficie totale de 15 ha. Les usages industriels et para-industriels de ces lots sont des sources potentielles de nuisance (bruit) pour le voisinage. Ces lots pourraient s'avérer un frein ou un obstacle à la création de quartiers résidentiels dans la portion nord ouest du périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades.

Une autre occupation para-industrielle du sol, quoique plus discrète, peut aussi être associée à deux terrains d'Hydro-Québec, l'un en bordure du chemin du Fleuve pour permettre l'accès au barrage de Pointe-du-Buisson (0,5 ha), l'autre associé à son

emprise pour une ligne électrique à la pointe Juillet ainsi qu'au terrain lui donnant accès au barrage des Cascades (5 ha).

1.3.5 L'OCCUPATION INSTITUTIONNELLE ET COMMUNAUTAIRE

L'occupation institutionnelle et communautaire du sol se traduit à Pointe-des-Cascades par des terrains et bâtiments appartenant à la Municipalité ou à des organismes publics ou para-publics locaux et destinés à fournir des services directs ou indirects à la population. Cette affectation compte pour moins de 12% de la superficie de toute la municipalité.

Les terrains et bâtiments de la Municipalité de cette nature sont le bureau municipal, la salle municipale, la bibliothèque, la caserne de pompiers, la station de pompage du système d'égout, l'usine de traitement de l'eau et les ateliers et terrains d'entretien et d'entreposage. Les terrains et bâtiments des organismes publics ou para-publics locaux sont l'église et le musée du Parc des Ancres situés dans le secteur central et le cimetière localisé en périphérie dans la partie ouest du territoire. La Municipalité dispense ses services sur des terrains et bâtiments tous situés dans le secteur central quoique isolés les uns des autres. Elle se sert aussi du théâtre des Cascades qu'elle loue à un concessionnaire pour entreposer de l'équipement. Le regroupement de ses services directs à la population (bureau municipal, salle du Conseil, bibliothèque, salle communautaire) sur un même emplacement ainsi que le regroupement de ses services indirects (ateliers municipaux, caserne de pompiers) sur un autre site (ou combiné au premier) est une question sur laquelle elle devra se pencher dans les prochaines années. Les terrains de cette affectation portent aussi le cimetière, les terrains où l'on a des infrastructures productrices d'énergie.

1.3.6 L'OCCUPATION RÉCRÉATIVE ET DE LOISIRS

Les parcs, terrains de jeux et espaces verts occupent 54,8 ha, ce qui est considérable pour une municipalité de la taille de Pointe-des-Cascades. Le parc Saint-Pierre, le terrain de tennis et le terrain de balle et de soccer sont bien situés et fournissent des

services adéquats pour les sports et loisirs. La Municipalité entretient et aménage des terrains en bordure du canal qui contribuent à préserver l'intégrité de son emprise et qui constituent de beaux écrans de verdure au cœur du village. Il faut mentionner aussi les terrains de l'ancienne carrière du canal transformés en parc municipal, sillonnés d'une piste cyclable et donnant accès au fleuve par le biais notamment d'une rampe de mise à l'eau des embarcations. La présence d'une piste cyclable régionale sur la rive sud du canal de Soulanges doit être ajoutée enfin aux espaces de loisirs et de sports disponibles à la population de Pointe-des-Cascades. Ce sont des atouts indéniables pour une municipalité désireuse de se positionner pour sa qualité de vie et sa convivialité.

1.3.7 L'OCCUPATION RÉCRÉO TOURISTIQUE

L'occupation récréo touristique du sol est associée à deux problématiques différentes à Pointe-des-Cascades. Il faut distinguer d'une part, les terrains du club de golf Summerlea (46,7 ha) qui attire une clientèle extérieure mais qui n'est pas ouvert au public, et les terrains de l'ancien centre administratif et d'entretien du canal et ceux du camping en bordure du canal qui sont loués par la municipalité à un concessionnaire pour offrir des services tarifés d'hébergement et de nature culturelle. La vocation du club de golf Summerlea restera vraisemblablement inchangée pour les années à venir et son territoire continuera d'être la limite de l'expansion urbaine maximale de Pointe-des-Cascades sauf modification du périmètre urbain.

La situation est différente pour les terrains du canal loués à un concessionnaire dans la mesure où les vocations actuelles pourraient être modifiées suite à la réouverture du canal à la navigation et par la mise en place du parc du canal de Soulanges. En définitive, 26,2 ha sont destinés à une urbanisation optimale.

1.3.8 LES TERRAINS VACANTS

Les terrains vacants, c'est-à-dire qui n'ont pas d'occupation du sol définie ou dont la mise en valeur selon la réglementation d'urbanisme en vigueur reste à faire, comptent

pour 43% de la superficie de la Municipalité (110 ha). Il faut comprendre toutefois que ces superficies incluent celle des îles Cascades et Joubert propriétés d'Hydro-Québec et donc à exclure des territoires pouvant se prêter à l'urbanisation.

La portion «terre ferme» du territoire de Pointe-des-Cascades n'en comprend pas moins des superficies importantes en terrains vacants. Parmi les plus significatives, il faut souligner les terrains à vocation résidentielle de la pointe Juillet, l'emprise du canal, les terrains du bassin no. 1 du canal de Soulanges et les terrains s'étendant à l'ouest du cimetière d'automobiles et la partie non développée du golf Summerlea (lots 438 et 437 de l'ancien cadastre). La mise en valeur des terrains de la pointe Juillet et de ceux du bassin no. 1 seront un enjeu important dans le développement de Pointe-des-Cascades au cours de la prochaine décennie. L'utilisation des îles Joubert et des Cascades à des fins récréatives légères dans le cadre de la mise en place du parc régional du canal de Soulanges pourra aussi avoir un impact important dans le développement de Pointe-des-Cascades dans la mesure où elle pourra faire valoir ses droits à définir des normes et règles d'utilisation de terrains situés dans son territoire et sous sa juridiction.

Début 2016, les terrains vacants sont peu nombreux sur le territoire de la municipalité (voir figure ci-après). Ces terrains vacants, s'ils servent à une urbanisation optimale, donc du résidentiel, doivent servir à atteindre les objectifs de densité du PMAD (voir 2.1.1). Il faudra donc une densité de 18 log/ha pour l'ensemble des terrains vacants.

Les terrains vacants sont représentés sur les deux cartes suivantes (Figure 1 et Figure 4).

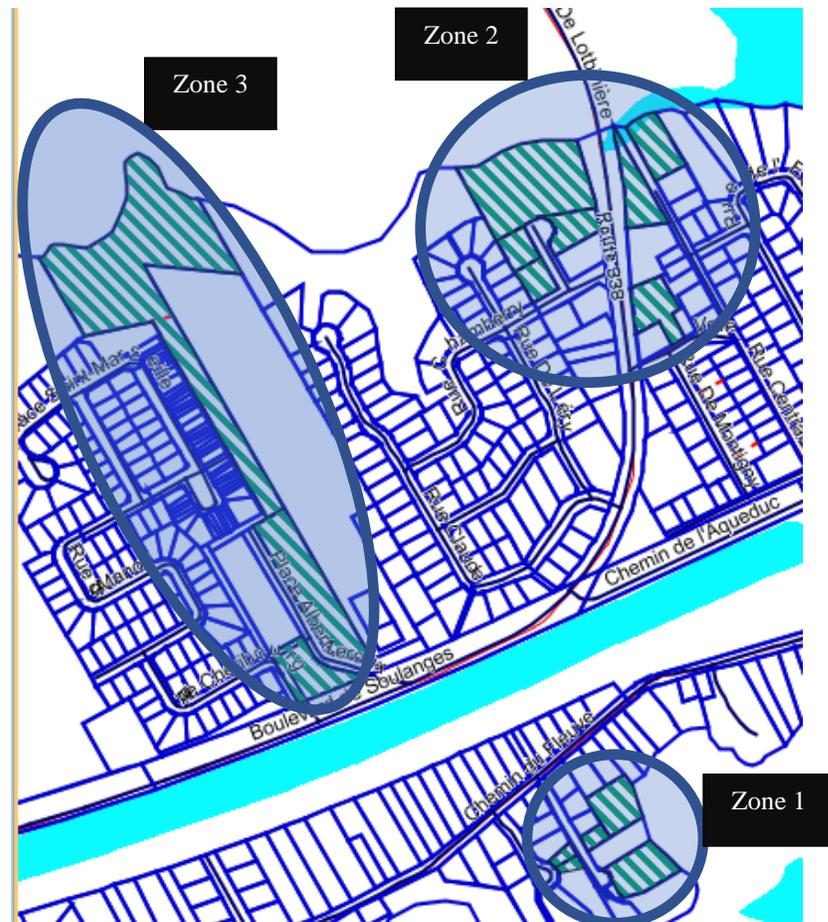


Figure 1 Identification des terrains vacants

Zone 1

En ce qui concerne les terrains situés places du Portage et du Rocher Fendu (zone 1) ; le lot 1 543 155 n'est pas constructible car pas desservi et le lot 1543149 est bâti. Il ne reste que les lots 1 543 155 et 1 543 147, zonés HA5, donc permettant des habitations unifamiliales.



Figure 2 Terrains vacants place du Portage

Zone 2

Les terrains situés rue Beaubec, sur la zone 2, (lots 1 543 212, 1 543 199 et 1 543 197) sont constructibles et destinés à de l'habitation multifamiliale. Le terrain 1 543 198 n'est pas constructible à l'heure actuelle, donc hors des objectifs de densité et pas pris en compte pour les calculs. La zone HA31 prévoit des logements au moins bifamiliaux, ce qui ferait au minimum 6 habitations. Ceci permet d'atteindre une densité de 20 logements/ha.

Pour les terrains de la zone HA 30 (3 002 803 et 1 543 214), le lot 3 002 803 n'est pas constructible, donc pas pris en compte pour nos calculs.

Pour le lot 1 543 226 dans la zone CV29, il est dans une zone mixte, donc nous prendrons en compte qu'il aura un usage résidentiel.

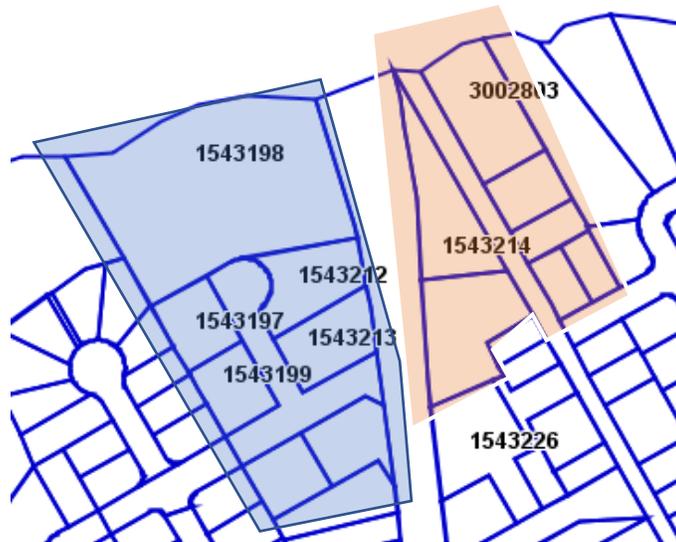


Figure 3 Terrains vacants noyau villageois

Zone 3

Les lots 2 325 593 et 4 879 780 (zone 3) sont considérés comme vacants, mais sont à vocation industrielle. Le terrain au nord de cette zone est récréotouristique.

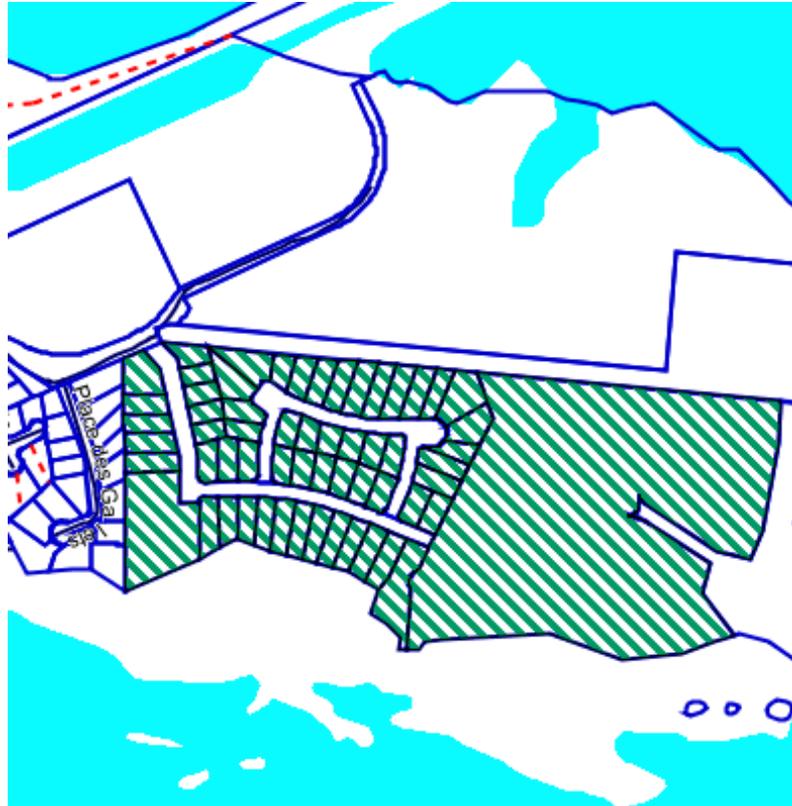


Figure 4 Identification des terrains vacants Pointe Juillet

La Pointe Juillet est lotie, mais non bâtie. De plus, un changement de zonage lui octroie dorénavant une vocation récréotouristique, alors les terrains s'y trouvant ne seront plus considérés comme vacants.

Le tableau suivant recense donc les terrains vacants, leur superficie et le nombre de logements permis par lot (en prenant pour les zones, la superficie la plus grande parmi celles permises et le type d'habitations permis) :

Zone	Lot	Superficie (m2)	Nombre de logements permis	Nombre de logements à avoir
HA-5	1543147	532,1	1	1
	1543143	410,8	1	1
HA-29	1543226	2 667,5	4	4
HA-30	1543214	2 530,7	1	2
HA-31	1543212	1 966,5	2	4
	1543199	1 367,4	2	4
	1543197	1 386,3	2	4
Total logements		13		20
Total surface		10 861,3		10 861,3
Densité (log/ha)		12,0		18,41

Figure 5 Objectifs de densité et nombre de logements

Le nombre de logements à avoir correspond au chiffre pour satisfaire à une densité de 18 log/ha sur les terrains vacants. Un changement de zonage des zones pour avoir ces densités concerne :

- des habitations multifamiliales seulement (plus que quatre) pour la zone HA-31 car des projets de ce genre ont déjà été discutés;
- des habitations au moins bifamiliales dans la zone HA-30. »

TABLEAU 3
UTILISATION DU SOL – POINTE-DES-CASCADES

Utilisation du sol	Superficie (ha)	Pourcentage
Résidentielle	51,2	21,0%
Commerciale	0,4	0,2%
Industrielle	5,0	2,1%
Institutionnelle et communautaire	27,4	11,3%
Récréative	54,8	22,5%
Récréotouristique	57,3	23,5%
Espaces vacants	28,5	11,7%
Rues et passages	18,6	7,7%

1.4 LES INFRASTRUCTURES ET OUVRAGES PARTICULIERS

1.4.1 LE RÉSEAU ROUTIER

Pointe-des-Cascades est traversé par le boulevard Soulanges, dont la responsabilité incombe au ministère des Transports du Québec, qui rejoint l'autoroute 30 située à 5km à l'ouest du village et l'autoroute 20 à Vaudreuil-Dorion. Le boulevard Soulanges a servi à contourner le centre de Pointe-des-Cascades -une des raisons du déclin du village- mais forte est la volonté de lui faire valoir le titre de boulevard urbain plutôt que celui de route de contournement. Les deux accès au village depuis le boulevard Soulanges, à cause de la faible visibilité et de la limite de vitesse ne sont pas très sûres, ni pour les piétons, ni pour les véhicules.

Longeant le nord du canal de Soulanges et le Saint-Laurent, il joue le rôle à la fois de collectrice et de route intermunicipale et fait partie du circuit utilisé par bon nombre de touristes et visiteurs à la découverte des attraits et paysages de la MRC. De plus, la route 338 fait partie du réseau artériel métropolitain identifié au PMAD de la CMM.

En ce qui concerne l'état des routes et des infrastructures routières, il est à noter que les trottoirs sont peu présents dans le village. La signalisation est adaptée, mais pourrait en dire plus sur les attraits du village.

1.4.2 LE RÉSEAU D'ÉGOUT ET D'AQUEDUC

La municipalité est munie d'un réseau d'égout et d'aqueduc. Les égouts sont refoulés vers des étangs aérés à Les Cèdres, gérés par cette municipalité. En 2015, le débit traité par cette station était supérieur au débit nominal, mais une extension ainsi que l'ajout d'un système de déphosphatations est en voie de réalisation.

Le système d'aqueduc a été mis à jour en 2011 par l'implantation de puits et par l'installation d'un filtre au sable vert. Au terme du développement immobilier de Chéribourg, le réseau de traitement et de distribution fonctionnera à capacité maximale.

1.4.3 LES INFRASTRUCTURES ET OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE PRODUCTION HYDROÉLECTRIQUE

Le territoire de Pointe-des-Cascades n'est traversé par aucune ligne majeure de transport d'énergie, ce qui est un avantage certain puisqu'il n'est pas soumis aux contraintes de ces lignes à 120, 230, 315 ou 735 kv comme éléments structurants de l'espace ou comme éléments de défiguration du paysage et de pollution visuelle.

Par contre, la dérivation de la majeure partie du débit du fleuve vers le canal de Beauharnois pour des fins de production hydroélectrique a causé un fort préjudice à Pointe-des-Cascades en réduisant considérablement son attrait et sa capacité de bonification du paysage. La mesure compensatrice adoptée par Hydro-Québec, qui consiste à aménager des plans d'eau (bassins) artificiels pour la période estivale, est certes valable mais elle n'est que partielle et incomplète, puisque ces bassins sont vidangés l'hiver et que le lit du fleuve est mis à sec ou en débit d'étiage sévère.

Cette mesure compensatrice serait davantage efficace et valable si elle était étendue à la saison hivernale. Il est vrai que les barrages des Cascades et de Pointe-du-Buisson ne sont pas conçus pour résister aux glaces (raison invoquée par Hydro-Québec pour retirer l'eau des bassins en hiver), mais c'est une lacune qui pourra être corrigée, le jour où une autorité compétente exigera à Hydro-Québec de le faire.

1.4.4 LE CANAL DE SOULANGES

Le canal de Soulanges est l'infrastructure majeure à Pointe-des-Cascades et c'est aussi l'élément le plus structurant de son territoire. Propriété du Ministère des Transports du Québec, il est en état de délabrement avancé, ce qui pourra se traduire dans un avenir rapproché par des contraintes pour la sécurité publique. La municipalité de Pointe-des-Cascades a joué un rôle important à ce jour pour préserver l'intégrité de cet ouvrage d'intérêt patrimonial et touristique.

Elle est intervenue pour faire certaines réparations indispensables dans les écluses et pour conserver des artefacts associés au canal et à la navigation sur le fleuve Saint-Laurent (musée et Parc des Ancres). Elle a fait aussi des acquisitions de toutes les sur-largeurs du canal dans son territoire qui appartenaient au Ministère des Transports et à la Sépaq. L'ouverture du canal à la navigation et sa prise en charge par un organisme légitime sont des objectifs que la Municipalité aimerait voir se réaliser dans la période 2015-2020.

1.4.5 LES SERVICES PUBLICS

« Plusieurs services de loisirs sont disponibles pour les Pointecascadiens : la bibliothèque Adrienne De Montigny-Clément affiliée au CRSBPM (Centre régional de services aux bibliothèques publiques de la Montérégie), des terrains de sports (soccer et tennis), un centre communautaire et une piscine (tenue par les gestionnaires du camping). Une caserne de pompiers est située également sur le territoire.

Pour ce qui est de l'église et du presbytère de Saint-Pierre, inventoriés dans le répertoire du patrimoine culturel du Québec, leur acquisition devrait être réalisée par la municipalité prochainement. Ces bâtiments devraient permettre le déménagement du bureau municipal et d'offrir une salle multifonctionnelle.

1.5 PATRIMOINE

1.5.1 PATRIMOINE NATUREL

En ce qui concerne l'environnement, on retrouve sur le territoire plusieurs sites considérés comme « patrimoine naturel ». En effet, nous recensons :

- des aires protégées : deux habitats fauniques dont une aire de concentration d'oiseaux aquatiques et un habitat du poisson,
- des forêts : sur les îles Cascades et Joubert,
- des sites d'intérêt naturel : les milieux humides (dont la superficie totale estimée dépasse 0,3 ha et à propos desquels un plan de conservation est effectif) et les sites à potentiel faunique élevé des aires de fraie sur le pourtour du village,
- les paysages d'intérêt : les ravins sur le terrain du golf Summerlea. »

1.5.2 PATRIMOINE CULTUREL

« Le patrimoine archéologique de Pointe-des-Cascades, comportant 16 sites, en fait la seconde municipalité comptant le plus de lieux d'intérêt de la MRC. Ces sites sont répertoriés au PIIA et une analyse de leur potentiel archéologique devra être réalisée. Ce PIIA fixera des critères physiques plus ou moins précis permettant une meilleure intégration architecturale des nouveaux travaux au bâti existant, mais aussi des critères concernant les constructions existantes pour pouvoir les maintenir. »

Le presbytère et l'église de Pointe-des-Cascades sont d'ailleurs inventoriés dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec. Ceci n'implique pas de mesures de protection particulière, mais permet de mettre en valeur le caractère patrimonial de ces bâtiments.

Le canal de Soulanges, inauguré en 1899 et fermé en 1959, a été conçu pour contourner les rapides et permettre une navigation plus sécuritaire entre le Saint-Laurent et les Grands Lacs.

Ce site d'intérêt patrimonial le plus important de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est en

état de délabrement important depuis que son propriétaire, le MTQ, n'effectue que des travaux de sécurisation. Sa réouverture est toujours un projet d'actualité selon le ministère du Transport du Québec. Notons que depuis la fermeture de la Régie intermunicipale du canal de Soulanges, le dossier échoit à la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Le canal est cité depuis fort longtemps dans les textes gouvernementaux. Une chronologie a été développée lors du mémoire portant sur le prolongement de l'autoroute 30 et montre que depuis presque 80 ans, le sort du canal n'est toujours pas fixé :

- en 1936, la construction du canal est classée comme « événement d'importance historique nationale » par la commission des lieux et monuments historiques du Canada,
- en 1993, le canal est reconnu comme « élément du patrimoine industriel de première importance pour la région de Vaudreuil-Soulanges »,
- l'entente cadre Gouvernement-Région de 1995 veut développer l'industrie touristique en reliant les lacs Saint-Louis, Saint-François et des Deux-Montagnes,
- le colloque des maires du Grand Montréal reconnaît la nécessité de désenclaver le canal de Soulanges en 1995,
- le projet de mise en valeur du canal de Soulanges est identifié comme un projet d'investissement pouvant être rapidement entrepris, jugé créateur d'emplois à court termes » selon le sommet sur l'économie et l'emploi du gouvernement du Québec en 1996,
- En 1997, le MTQ confirme son intention de céder le canal.

2^{ème} PARTIE

LA MISE EN VALEUR HARMONIEUSE ET ORDONNÉE DU TERRITOIRE : ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE, ENJEUX, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

La vision stratégique du village de Pointe-des-Cascades servira de base à la définition des orientations d'aménagement. Elle est définie comme suit :

« L'horizon 2030 verra se profiler un village de Pointe-des-Cascades **connecté, convivial, citoyen, fier de son identité et positionné** dans l'ensemble de la région métropolitaine. Son accessibilité et son offre culturelle et de loisirs variée attireront les touristes qui y trouveront une municipalité respectueuse de son patrimoine et de son environnement naturel et urbain. Dans un contexte de concurrence entre les municipalités, ainsi que de développement économique, d'inclusion sociale et de protection des ressources environnementales, la municipalité de Pointe-des-Cascades sera performante et revitalisée pour faire face aux défis du monde actuel, tout en garantissant la qualité de vie de l'ensemble de ses concitoyens. »

2.0 L'ADÉQUATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ ET DU PLAN D'URBANISME

Les éléments de problématique identifiés ci-après devront être adressés au cours de la prochaine décennie. Les moyens utilisés auront pour but d'assurer un aménagement et un développement harmonieux et ordonné du territoire de Pointe-des-Cascades. Ces moyens viseront à atteindre des objectifs et orientations pertinents à Pointe-des-Cascades identifiés dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges eu égard à:

1. la gestion de l'urbanisation;
2. le renforcement et la consolidation de la fonction commerciale;
3. la mise en valeur du parc régional du canal de Soulanges et ses abords;
4. l'aménagement d'un réseau routier fonctionnel;
5. la gestion de l'environnement;
6. la préservation et la conservation du patrimoine bâti, archéologique et naturel;
7. l'amélioration du produit récréotouristique;
8. la protection de la santé et de la sécurité publique eu égard aux aires de contraintes à l'occupation du territoire;

9. la réduction des impacts liés à la présence sur le territoire d'infrastructures majeures.
10. Le développement de la vie citoyenne et du sentiment d'appartenance au village.

2.1 LA GESTION DE L'URBANISATION

2.1.1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN À CONTRÔLER

La municipalité de Pointe-des-Cascades, montre une croissance de population de 35% sur les dix dernières années, ce qui l'a positionnée parmi celles de la MRC qui ont subi une explosion démographique. En outre, les projections de croissance de population estimées pour l'ensemble des municipalités de la CMM et de la MRC, ainsi que la mutation démographique (vieillesse de la population et fractionnement des ménages), auront des impacts sur l'aménagement du territoire.

Il existe deux façons de créer ces nouveaux espaces. Premièrement, avec de nouveaux développements, ce qui signifie la construction sur des terrains vacants ou en friche. La deuxième manière de procéder est de requalifier ou redévelopper des espaces déjà bâtis, ce qui signifie revoir et redonner des nouvelles fonctions aux secteurs qui sont consolidés en profitant des services et infrastructures déjà existants. Pour pouvoir répondre à l'augmentation du nombre d'habitants, sans changer cet impondérable, il faudra agir également sur le type d'habitation et la densité.

En 2015, 84% du territoire est urbanisé. Avec la Pointe Juillet qui est dorénavant zonée récréotouristique, il ne reste que peu d'espaces vacants à urbaniser sur le territoire.

TABLEAU 4

SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ – POINTE-DES-CASCADES

Période	2011-2016	2017-2021	2022-2026	2027-2031
Densité minimale	12 log/ha	14 log/ha	16 log/ha	18 log/ha

Un **développement urbain avisé et efficace** constitue l'enjeu. Avec un cadre de vie très vert et sa situation en bordure du Saint-Laurent et du Lac Saint-Louis, le village de Pointe-des-Cascades est doté de paysages naturels exceptionnels, mais qui pour l'instant ne font pas l'objet de mesures de protection. Dans un souci de respect de l'environnement et de sauvegarde de ce patrimoine naturel, et pour pouvoir profiter au mieux et le plus longtemps possible de ces zones, la protection de la biodiversité s'avère un enjeu incontournable. La conservation du patrimoine passe aussi par l'identification, la mise en valeur et la protection du patrimoine culturel et archéologique.

D'autant plus que le périmètre urbain, inflexible, doit pouvoir supporter l'augmentation de la population tout en permettant de nouveaux usages.

De plus en plus le sol est considéré comme un bien rare, raison pour laquelle sa valeur, y compris financière, peut être considérable. Les paliers provinciaux et régionaux ont orienté la planification en circonscrivant des périmètres urbains de manière à protéger et conserver des espaces voués à l'agriculture, la couverture forestière et les cours d'eau.

Le PMAD vise à encadrer la périurbanisation, l'étalement urbain et le phénomène du « saut de mouton ». Ses prescriptions ont pour but de réduire le gaspillage de territoire et la dépendance à l'automobile. Pour ces raisons, les nouveaux projets urbains doivent être orientés vers des aménagements plus compacts avec des coefficients d'occupation du sol plus élevés et doivent prioriser une mixité fonctionnelle et sociale. Cette situation de manque d'espaces à développer oblige les municipalités à faire des efforts pour avoir une gestion plus efficace des espaces vacants et à requalifier. Les terrains à urbaniser sont de plus en plus rares à Pointe-des-Cascades. De plus, leur développement doit se faire dans un contexte de croissance démographique et de vieillissement de la population.

Des indicateurs de suivi du processus de densification des espaces voués à une urbanisation optimale doivent être créés car à chaque année, la municipalité doit faire état de ces chiffres à la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ces indicateurs pourraient être le nombre de logements par hectare, la typologie des bâtiments, le coefficient d'occupation du sol, le taux de construction.

2.1.2 ORIENTATIONS

L'orientation retenue est celle de la gestion plus efficace du développement urbain. Les usages à caractère urbain seront autorisés uniquement et exclusivement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, déjà utilisé à hauteur de 84% en 2015, de la municipalité et de façon à permettre une utilisation optimale de ses infrastructures et équipements collectifs actuels et futurs. On visera à consolider le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en revitalisant le secteur central et en privilégiant les secteurs bénéficiant déjà d'infrastructures et de services ou pouvant être desservis à moindre coût.

On visera aussi à n'autoriser aucune implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation à moins qu'il ne soit démontré qu'elle ne peut être réalisée ailleurs sur le territoire. L'implantation des services publics et gouvernementaux devra être à l'intérieur du périmètre d'urbanisation à des endroits où peuvent être assurée une intégration harmonieuse au milieu et une desserte optimale de la clientèle en privilégiant autant que possible le secteur central.

Les usages à caractère industriel ou para-industriel ne seront autorisés que sur les portions de lot déjà occupées à cette fin (excluant le cimetière d'automobiles) et identifiées au plan des grandes affectations du sol et de la densité d'occupation (partie intégrante du plan d'urbanisme).

On atteindra cet objectif par divers moyens dont:

- i) une réglementation d'urbanisme où les usages du sol à caractère urbain sont autorisés uniquement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- ii) une incitation des propriétaires de terrains vacants situés dans le tissu urbain actuel et desservis par l'égout et l'aqueduc à les développer et construire selon les affectations et densités indiquées au plan d'affectation des sols. Le « stock » le plus important de terrains répondant à ces caractéristiques se retrouve notamment au sud du bassin no. 2;
- iii) l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur

central dans l'optique de sa revitalisation et compte tenu de son inscription à l'intérieur du territoire d'insertion du parc régional du canal de Soulanges (les éléments principaux du PPU sont identifiés plus loin);

iv) la stipulation dans la réglementation d'urbanisme de l'obligation pour toute construction comprise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation d'être desservie par l'égout et l'aqueduc de la Municipalité;

v) la stipulation dans la réglementation d'urbanisme de l'obligation pour toute société de gaz ou de pétrole projetant une infrastructure de transport à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de préparer et de soumettre à la Municipalité une étude d'implantation pour accompagner sa demande de permis, condition essentielle pour que tel permis soit émis par cette dernière;

« vi) la création d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour le territoire du Parc régional du canal de Soulanges en intégrant les objectifs de la MRC » (Règlement numéro 120-1 modifiant le règlement numéro 120 relatif au plan d'urbanisme ; Adopté le 07 mars 2016 ; Résolution 2016-03-063)

vii) la mise en application des mesures stipulées au schéma d'aménagement révisé de la MRC relatives au développement du parc régional du canal de Soulanges et ses abords et insérées dans le présent plan d'urbanisme.

2.2 LE RENFORCEMENT ET LA CONSOLIDATION DE LA FONCTION COMMERCIALE

2.2.1 UNE CARENCE EN COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Le village de Pointe-des-Cascades se caractérise par une dominante monofonctionnelle, à savoir l'usage résidentiel. Néanmoins, certains services et commerces sont présents sur son territoire. En effet, on recense deux entreprises œuvrant dans l'industrie légère, un dépanneur et certains travailleurs autonomes sont installés également sur le

territoire. Le reste de l'offre alimentaire est restreint à un restaurant ouvert lors d'événements au Théâtre des Cascades (compris dans le camping) et le seul point de restauration rapide le plus proche, mais saisonnier, se trouve sur le boulevard Soulanges, situé dans la municipalité de Vaudreuil-Dorion. D'autres points de restauration sont présents sur la municipalité des Cèdres. Les commerces de proximité et l'artisanat sont peu présents sur le territoire, ce qui se ressent d'autant plus pour ceux qui ne sont pas motorisés. L'accès à des commerces de proximité au sein du village, surtout alimentaires, apporterait un confort non négligeable. De plus, l'absence de commerces et services de base encourage l'utilisation de l'automobile, ce qui est contraire aux principes du développement durable et aux objectifs métropolitains du PMAD de la CMM et régionaux du SAD de la MRC. Enfin, avec ce peu d'offre de biens et de services, le village est désavantagé par rapport aux municipalités voisines.

Pour permettre la satisfaction des besoins élémentaires des habitants principalement en alimentation, et donner aux visiteurs l'opportunité de rester au village en augmentant son attractivité économique, il est nécessaire d'accroître **l'offre commerciale et de services et de favoriser une plus grande mixité dans le noyau villageois**. Dans l'optique où la redynamisation du noyau villageois est l'axe structurant du développement futur de Pointe-des-Cascades, une zone prioritaire d'aménagement a été identifiée et fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

2.2.2 ORIENTATIONS

Le secteur central de la municipalité est l'aire retenue pour l'implantation des établissements de commerces et de services. La rue Centrale et le boulevard Soulanges entre les rues Chamberry et le chemin du Canal seront considérés comme les artères commerciales de Pointe-des-Cascades.

La rue Centrale devra être privilégiée comme site des commerces requérant des superficies de plancher réduites, ne générant pas de nuisances (odeurs et bruits) et ne requérant pas d'entreposage extérieur. Les commerces de biens et de services de desserte des besoins de la population résidante et des touristes et visiteurs apparaissent les plus susceptibles de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain

de la rue Centrale. Les bâtiments comprenant un commerce au rez-de-chaussée et une ou des unités d'habitation à l'étage contribueraient à conserver la trame villageoise de la rue Centrale et son caractère résidentiel indispensable.

L'aménagement du secteur à l'est et adjacent au boulevard Soulanges entre les rues Chamberry et du Canal comme aire de commerces et de services devrait être planifié dans le cadre d'une évaluation par la Municipalité des avantages de regrouper sur un emplacement unique ses services (bureau municipal, salle municipale, bibliothèque, caserne de pompiers et possiblement les ateliers municipaux). Dans la planification du site, il faudra prendre en considération que le boulevard Soulanges est une vitrine sur Pointe-des-Cascades et en même temps une route régionale dont les accès doivent être sécuritaires.

De plus, comme Pointe-des-Cascades ne fait pas partie des municipalités identifiées au schéma d'aménagement révisé comme pôles de services, les commerces de grandes surfaces (plus de 4000 m² de plancher) ne sont pas autorisés sur son territoire ainsi que les institutions scolaires de niveau secondaire et collégial, les centres hospitaliers, les salles de spectacles et les services gouvernementaux.

Les orientations et objectifs ci-devant identifiés seront atteints en ce qui concerne les usages des terrains et des bâtiments et l'aménagement des terrains par les règlements de zonage et de lotissement. Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) spécifiera pour sa part les critères pour l'architecture des bâtiments et ouvrages et le paysagisme des espaces extérieurs. De plus, comme le secteur central de Pointe-des-Cascades fait partie des abords du parc régional du canal de Soulanges, il sera l'objet d'un programme particulier (PPU) conformément aux stipulations du schéma d'aménagement révisé de la MRC.

2.3 LA MISE EN VALEUR DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS

Le parc régional du canal de Soulanges a un potentiel bien supérieur à l'achalandage qu'il engendre actuellement. En tant que ressource à caractère culturel, touristique et

récréatif, il pourrait jouer un grand rôle dans le développement récréotouristique de la municipalité. D'ailleurs, la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la CMM ont mis en exergue l'importance de ce parc. Une meilleure exploitation de celui-ci pourrait accroître l'économie liée au tourisme et participer à la revitalisation du village. Le canal est présentement inutilisé et peu d'activité nautique ou de loisirs ne sont pour l'instant possibles dans son emprise. Cette situation pourrait changer avec la réouverture envisagée du canal.

Dans le territoire de Pointe-des-Cascades, le Parc régional du canal de Soulanges comprend deux entités distinctes à développer en complémentarité selon leur potentiel et caractéristiques propres à savoir:

- ◆ le canal de Soulanges;
- ◆ le fleuve, les îles du Saint-Laurent.
- ◆ □ les abords du parc régional

Le parc régional du canal de Soulanges comprend aussi un territoire d'insertion (ses abords) à aménager et à développer selon les orientations suivantes :

- 1) Faire du Parc régional du canal de Soulanges un important équipement récréotouristique mettant en valeur son caractère patrimonial, son potentiel pour la navigation de plaisance et sa situation géographique aux portes de Montréal.
- 2) Protéger et mettre en valeur les abords du Parc régional du canal de Soulanges de façon à créer un environnement attrayant s'harmonisant avec le parc.
- 3) 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.

Toutes les aires d'affectation du Parc régional du canal de Soulanges comprises dans le territoire de Pointe-des-Cascades seront assujetties:

- à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA); la « *Charte du paysage québécois* » et les principes directeurs, dispositions normatives et usages du sol compris dans le schéma d'aménagement révisé de

la MRC de Vaudreuil-Soulanges et dans le présent plan d'urbanisme seront pris en compte.

De plus, les exigences suivantes doivent être respectées dans le Parc régional du canal de Soulanges et aux abords de celui-ci :

a) Les usages industriels

Les usages industriels implantés sur les terrains contigus ou à moins de 50 mètres du canal de Soulanges ou de la route 338 pour le tronçon longeant le canal, doivent respecter les dispositions suivantes :

- 1) l'activité ne doit causer aucune fumée (sauf celle émise par le système de chauffage), ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit perceptible à l'extérieur du bâtiment;
- 2) l'activité ne présente aucun danger d'explosion ou d'incendie;
- 3) toutes les activités reliées à l'usage doivent s'effectuer à l'intérieur du bâtiment.

b) L'entreposage extérieur

Aucun entreposage extérieur n'est autorisé, comme usage principal ou complémentaire aux usages commerciaux et industriels, sur les terrains et dans les cours avant, arrière ou latérales qui sont contigus à l'emprise du canal ou de la route 338 pour le tronçon longeant le canal. Toutefois, le remisage saisonnier des bateaux de plaisance et d'autres équipements récréatifs est autorisé.

c) Dispositions applicables à certains usages agricoles

Les usages suivants sont interdits sur distance de 643 mètres à partir des emprises du canal de Soulanges et sur une distance de 964 mètres à partir des limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité :

- 1) les élevages de gallinacés (ex : poules, coqs,);
- 2) les élevages de suidés (ex : porcs, sangliers,);
- 3) les élevages des animaux à fourrure;
- 4) l'entreposage de fumier comme activité principale.

d) Les antennes de télécommunication

Les antennes de télécommunication utilisées à des fins commerciales sont

interdites de part et d'autre de l'emprise du canal sur une distance de 500 mètres.

e) Affiche, panneau-réclame et enseigne

Malgré toute autre disposition de la réglementation d'urbanisme révisé, tout affiche, panneau-réclame ou enseigne, installé sur les terrains contigus à l'emprise du canal de Soulanges ou de la route 338 pour le tronçon longeant le canal doit respecter les dispositions suivantes :

- 1) La hauteur maximale de la partie supérieure de tout affiche, panneau-réclame ou enseigne installé sur un bâtiment ne peut excéder la hauteur du mur sur lequel ils sont installés. Tout affiche, panneau-réclame ou enseigne installé sur un poteau ou un socle est interdit;
- 2) la superficie totale de tout affiche, panneau-réclame ou enseigne ne peut avoir plus de six mètres carrés.

2.3.1 LE CANAL DE SOULANGES

Le canal de Soulanges doit être développé et aménagé en distinguant les terrains de

- l'emprise du canal;
- les surlargeurs du canal.

2.3.1.1 L'emprise du canal

Les terrains de l'emprise du canal sont identifiés au plan no.2. On distingue le canal même, le bassin no. 1 et le bassin no. 2. Un règlement sur les PIIA sera adopté par la Municipalité pour chaque composante de l'emprise du canal et intégrera les principes directeurs, dispositions normatives et usages du sol identifiés au chapitre 8 du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Les principes directeurs de développement et d'aménagement pour l'ensemble de l'emprise du canal

- ◆ La MRC de Vaudreuil-Soulanges fera la promotion du parc régional ;
- ◆ L'emprise du canal forme un espace structurant tant au niveau culturel

- ◆ 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 non motorisés;.

- ◆ Le parc régional est relié aux autres éléments attractifs des environs et aux pôles de services;

- ◆ Le parc régional est aménagé et géré comme un seul et même ensemble sous la responsabilité d'une autorité publique;

- ◆ Seuls les usages publics destinés à renforcer l'attrait du canal comme lieu touristique, récréatif et patrimonial ainsi que les usages destinés aux services et à l'accueil des visiteurs y sont autorisés;

- ◆ Les nouveaux bâtiments doivent être construits dans l'esprit de l'architecture des bâtiments de l'ancien centre administratif et d'entretien et de celui des guérites des écluses;

- ◆ Seules les enseignes destinées à guider, diriger et informer les visiteurs sont autorisées dans l'emprise du canal; elles doivent être de facture homogène sur toute sa longueur comprise dans le territoire de Pointe-des-Cascades. La Municipalité consultera les autres municipalités du canal pour harmoniser la signalisation sur l'ensemble de son emprise;

- ◆ La jetée de l'entrée du canal à partir du lac Saint-Louis constitue un point de vue remarquable à conserver et protéger.

Les principes directeurs particuliers de développement et d'aménagement des bassins 1 et 2 de l'emprise du canal

- ◆ Le bassin no.2 n'a jamais servi comme bassin de régularisation et a été colonisé au

cours des cent dernières années par une végétation particulière et un écosystème qu'il aura lieu de conserver et d'aménager à des fins d'interprétation naturelle. Le bassin no.2 contient possiblement des vestiges et artéfacts 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. Aucun aménagement ne peut être réalisé sans qu'un inventaire exhaustif du site ne soit fait par un professionnel. Aucun bâtiment n'y peut être érigé même pour les fins d'accueil et de service du public tant qu'une étude n'aura établie la valeur du site au niveau archéologique et historique;

◆ Le bassin no.1 communique directement avec le canal entre les écluses 1 et 2; il constitue un terrain de l'emprise à développer pour améliorer le potentiel d'attraction du canal comme voie navigable. 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. Si un complexe nautique y était implanté, le principe de l'accessibilité au public des principales installations doit être maintenu. Il doit être planifié toutefois en tenant compte de l'opération du canal, de la capacité d'accueil limitée du réseau routier de Pointe-des-Cascades et de la position du site en cul-de-sac. De plus les bâtiments ne pourront excéder deux étages, sauf si un bâtiment est sur deux niveaux de terrain dans lequel cas il pourra atteindre un maximum de cinq étages.

2.3.1.2 Les sur-largueurs du canal de Soulanges

Les terrains composant les sur-largueurs du canal de Soulanges dans le territoire de Pointe-des-Cascades sont identifiés au plan no.1. Ce sont: le terrain de camping de part et d'autre de l'écluse no.2, les terrains situés au sud du bassin no.1, les terrains de l'ancienne carrière et de son quai de chargement, les terrains de l'ancien centre administratif et d'entretien du canal. Un règlement sur les PIIA (prenant en compte la *Charte du paysage québécois*) sera adopté par la Municipalité pour chaque composante des surlargeurs du canal et intégrera les principes directeurs, dispositions normatives et usages du sol compris dans le présent plan d'urbanisme.

Les principes directeurs de développement et d'aménagement des surlargeurs du canal de Soulanges

◆ **Le terrain de camping**

Ce terrain stratégique situé en bordure immédiate de l'écluse no.2 et à proximité de l'entrée ouest du canal doit être aménagé en site de prestige et de qualité; sa portion riveraine devra être accessible au public. Il devra être développé pour l'hébergement des touristes, des visiteurs de passage et des vacanciers. Le site devra être paysagé et embelli.

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 terrains situés au sud du bassin no.1**

Ces terrains devront être mis en valeur à des fins résidentielles de moyenne densité (25 à 50 logements à l'hectare net) intégrés à la marina à être aménagée dans le bassin no.1. Des parcs et espaces verts peuvent aussi y être aménagés. Les caractéristiques naturelles du site et plus particulièrement le couvert forestier devront être préservés; de plus, l'architecture des habitations devra être soignée et bien s'intégrée au caractère patrimonial du Parc régional du canal de Soulanges. L'implantation des réseaux de distribution électrique, téléphonique et de câblodistribution devra être conçue pour limiter au minimum la coupe d'arbres et pour 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;

◆ **Les terrains de l'ancienne carrière et de son quai de chargement**

Ces terrains devront être réhabilités et mis en valeur comme un 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. On devra tenir compte des vestiges de l'ancien canal de la Faucille dans l'aménagement du site. 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, chenaux, brise-lames, etc. La protection de ces vestiges doit être prise en compte.

◆ **Les terrains de l'ancien centre administratif et d'entretien du canal**

Il faudra envisager d'intégrer les quatre bâtiments érigés sur ces terrains 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 du Québec. Leur intégrité architecturale devra être préservée et l'aménagement des terrains du site y compris la marina et la rade adjacente devra être fait pour rehausser la valeur du paysage encadrant les bâtiments. Le site doit être accessible au public malgré son exploitation et mise en valeur par l'entreprise privée. Tous les usages destinés à favoriser une utilisation 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.

2.3.2 Le Saint-Laurent et les îles

Toute la portion du Saint-Laurent (incluant le lac Saint-Louis) comprise dans le territoire de Pointe-des-Cascades ainsi que les îles Joubert et des Cascades et autres petites îles font partie intégrante du Parc régional du canal de Soulanges (voir plan no.2).

Les principes d'aménagement du Saint-Laurent, des îles Joubert, Cascades et autres petites îles

- ◆ 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, la mise en eau des biefs doit être étendue sur la plus longue période possible afin de contrer les effets négatifs sur le paysage, lorsqu'ils sont vidangés et mis à sec par Hydro-Québec;
- ◆ Le potentiel d'utilisation des biefs pour les sports et activités nautiques doit être

exploité davantage;

◆ Les îles devraient être placées sous l'autorité d'un organisme public régional capable d'en assumer un développement contrôlé et harmonieux. Une entente avec Hydro-Québec devra être conclue pour l'utilisation de ce territoire, compte tenu qu'elle est propriétaire des îles et gestionnaire des ouvrages de production hydroélectrique et de l'écoulement des eaux;

◆ 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 des rigolets doit être prise en compte;

◆ L'intégration des îles situées dans le territoire de Pointe-des-Cascades au parc régional doit être réalisée par des interventions légères et ponctuelles en vue de privilégier la conservation et la protection du milieu naturel et leur utilisation pour la récréation extensive et l'interprétation de la nature et du patrimoine. Des inventaires et des études sur le patrimoine et le milieu naturel doivent être réalisés avant l'exécution de ces interventions; on devra porter une attention particulière aux vestiges d'un ancien fort sur l'île des Cascades;

2.3.3 LES ABORDS DU PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES

Les abords du Parc régional du canal de Soulanges dans le territoire de Pointe-des-Cascades sont composés des entités suivantes, toutes comprises à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation:

- le secteur central et le noyau villageois;
- les terrains adjacents au parc régional du canal de Soulanges;
- les lots P 454, P 454-1 et P454-3 à P 454-59, à la pointe Juillet;
- le chemin du Fleuve.

2.3.3.1 Le secteur central et le noyau villageois

Le noyau villageois est divisé en deux secteurs par le canal de Soulanges et montre actuellement une basse fréquentation et peu d'activités, que ce soit commerciale, événementielle ou de vie collective. Notons toutefois la présence du parc des Ancres et de beaucoup de résidences.

Le secteur central et le noyau villageois de Pointe-des-Cascades seront aménagés en tenant compte des orientations et objectifs concernant le commerce et les services identifiés ci-devant du présent plan d'urbanisme et selon les considérations explicitées ci-après:

◆ Le secteur central est un pôle urbain à renforcer, consolider et à développer et où toutes les fonctions commerciales et de desserte municipale ou régionale doivent s'exercer;

Aussi, les objectifs relatifs à ce secteur sont les suivants :

- Augmenter la mixité fonctionnelle (résidentiel, commercial, récréatif, institutionnel) ;
- Accroître le sentiment d'appartenance ;
- Protéger et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- Améliorer l'accessibilité ;
- Améliorer la qualité du paysage urbain.

◆ Les caractéristiques principales du noyau villageois (trame organisationnelle, largeur et configuration des rues, mode d'implantation des bâtiments et typologies architecturales) doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection;

◆ Un programme particulier d'urbanisme (PPU) sera mis de l'avant pour revitaliser le noyau villageois et le secteur central. À cette fin un certain nombre de mesures et stratégies ou plans d'action seront identifiés dans le PPU:

i) pour inciter les propriétaires à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leurs bâtiments et terrains;

- ii) pour améliorer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments et terrains qui appartiennent à la Municipalité: le parc Saint-Pierre, le garage municipal, le bureau municipal, la caserne de pompier, le bâtiment de la salle municipale et de la bibliothèque; ou le cas échéant, pour relocaliser certains de ces bâtiments;
- iii) pour enfouir les fils électriques et de télécommunication;
- iv) pour dynamiser les fonctions commerciales, institutionnelles et de services;
- v) pour y favoriser l'accueil des visiteurs et touristes au Parc régional du canal de Soulanges;
- vi) pour y favoriser l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments (des objectifs et critères seront élaborés);
- vii) pour sauvegarder et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial;
- viii) pour améliorer la qualité de l'affichage et pour interdire tout affiche, panneau-réclame ou enseigne sur poteau ou socle.

2.3.3.2 Les terrains adjacents au Parc régional du canal de Soulanges

Les terrains compris dans le périmètre d'urbanisation et adjacents au Parc régional du canal de Soulanges ou considérés comme tels aux fins du plan d'urbanisme de Pointe-des-Cascades sont délimités au plan no.2.

Principes directeurs de développement et d'aménagement des terrains adjacents au parc régional du Canal de Soulanges

La Municipalité adoptera un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant à rehausser la qualité du paysage et du milieu bâti dans ces terrains adjacents au Parc régional du canal de Soulanges. Ce règlement intégrera la *Charte du paysage québécois* et visera les objectifs suivants:

- ◆ empêcher dans la mesure du possible la construction de lignes électriques ou

téléphoniques;

- ◆ exiger des aménagements paysagers des terrains;
- ◆ contrôler la qualité des clôtures et des matériaux de revêtement sur les bâtiments principaux et accessoires;
- ◆ assurer l'intégration harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs;
- ◆ autoriser l'implantation d'établissements commerciaux de grande surface ($\pm 1\ 000\ m^2$) mais de moins de $4\ 000\ m^2$ exclusivement dans les espaces non construits affectés au commerce le long du boulevard Soulanges.

2.3.3.3 Les lots P454, P454-1 et P454-3 à P454-59 inclusivement de la Pointe Juillet

Ces lots sont identifiés et délimités au plan no.2. Ils font partie des aires du périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades situées dans le territoire d'insertions (ses abords) du Parc régional du canal de Soulanges et pour lesquelles des mesures particulières doivent être prises pour assurer leur développement ordonné et harmonieux.

Ces lots sont assujettis à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Les objectifs et critères d'aménagement ci-après seront inclus dans le règlement:

- ◆ l'intégration harmonieuse des constructions 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 mètres de largeur en bordure de la rive du Saint-Laurent;

- ◆ un aménagement récréotouristique;

2.3.3.4 Le chemin du Fleuve

Le chemin du Fleuve fait partie du territoire d'insertion (ses abords) du Parc régional du canal de Soulanges et il a le statut de corridor et de circuit aux fins du schéma d'aménagement révisé de la MRC Vaudreuil-Soulanges et aux fins du présent plan d'urbanisme de Pointe-des-Cascades. Certaines mesures d'urbanisme seront mises de l'avant pour donner au chemin du fleuve son caractère de corridor touristique:

- ◆ programme d'embellissement de ses abords; inscription s'il y a lieu de Pointe-des-Cascades à « *campagnes et villes fleuries du Québec* »;
- ◆ réglementation particulière pour uniformiser et harmoniser l'affichage dans le territoire de la Municipalité et concertation avec les municipalités Les Cèdres, Coteau-du-Lac et Les Coteaux pour développer des outils de contrôle communs et des règles d'application identiques ou similaires;
- ◆ fixation de la marge de recul avant à un minimum de sept mètres pour toute construction pour le tronçon du chemin du Fleuve situé à l'extérieur du secteur central;
- ◆ fixation à dix mètres minimum de la somme des marges latérales entre les bâtiments en bordure du fleuve situés à l'extérieur du secteur central;
- ◆ aménagement d'espaces verts riverains au fleuve où il est possible de le faire et identification de mesures favorisant l'acquisition graduelle de terrains destinés à des fins publiques;
- ◆ prohibition d'implanter des kiosques et des comptoirs de vente de produits de la ferme en bordure du chemin du Fleuve;
- ◆ prohibition d'entreposage extérieur de matériaux ou d'équipements à l'exception du remisage saisonnier de bateaux de plaisance et autres équipements récréatifs.
- ◆ protection du point de vue remarquable en bordure du fleuve aux limites est de la municipalité.

2.4 L'AMÉNAGEMENT D'UN RÉSEAU ROUTIER FONCTIONNEL ET D'UN RÉSEAU POUR LE TRANSPORT ACTIF

Les déplacements fonctionnels des biens et des personnes se font à Pointe-des-Cascades principalement par le biais du réseau routier supérieur (ministère des Transports du Québec) et du réseau routier municipal. Un premier objectif de la Municipalité sera donc de travailler en concertation avec le Ministère des Transports pour rendre la route 338 plus fonctionnelle et pour trouver des mesures aptes à rendre aussi plus fonctionnel son réseau routier municipal. Un deuxième objectif sera d'améliorer la qualité de vie, la sécurité des citoyens et la qualité de l'environnement le long de la route 338.

Un second objectif est de favoriser le transport actif. Ceci sera permis en aménageant au sein de la municipalité, des voies nécessaires pour rendre les déplacements plus sécuritaires. La sécurité des promeneurs et de tous ceux se déplaçant sans véhicule est essentielle si l'on souhaite amplifier l'attrait du village et permettre des déplacements d'autres types. Aussi, pour favoriser les modes de déplacements intra territoriaux sans véhicule, l'aménagement routier devra se faire en faveur des transports alternatifs. Dans le même registre, la piste cyclable le long du canal pourrait être mieux exploitée, surtout que son prolongement est envisagé vers Vaudreuil-Dorion, (selon le schéma d'aménagement révisé). Le dernier objectif sera d'améliorer la desserte du village en transports collectifs. Une priorité est d'évaluer les besoins en transports en commun et de prévoir l'installation des infrastructures connexes (affichage, abri bus, banc, ...). Enfin, le dernier objectif sera de faciliter les trajets vers les gares intermodales de la MRC. Ceci sera permis par la réalisation des trois premiers objectifs.

Malgré la position favorable de Pointe-des-Cascades, proche de Montréal et de l'Ontario, offrant un accès facile aux autoroutes 20, 30 et 40 et à la confluence entre la rivière des Outaouais et le Saint-Laurent, son accès autrement qu'en transport individuel est difficile. En effet, aucun transport collectif ne dessert le village alors que la MRC est desservie par le Conseil Intermunicipal de Transport (CIT) du Sud-Ouest et de celui de la Presqu'Île. La ligne de chemin de fer de l'AMT fait un arrêt à la gare de Dorion, la plus proche de Pointe-des-Cascades, mais aucun CIT n'a encore mis en place une ligne depuis le village jusqu'à cette gare intermodale. D'ailleurs le CIT de la Presqu'Île y est enjoint par le SADR. Le transport adapté est par contre présent sur le territoire de

Pointe-des-Cascades (offert par Transport Soleil et Transport adapté de Salaberry-de-Valleyfield), tout comme le service de transport scolaire. Huit compagnies de taxis font affaire sur le territoire de la MRC et il est possible de trouver une offre de covoiturage en ligne. Cette absence de transport collectif est problématique pour le village, en limitant l'accès aux foyers d'emplois et autres pôles commerciaux et de services à la population non motorisée. Aussi, en incitant l'usage de la voiture, les problématiques environnementales ne sont qu'accentuées.

Le long du canal de Soulanges s'étend une piste cyclable permettant de rejoindre les Cèdres, Coteau-du-Lac et les Coteaux. Aucun autre aménagement de transport actif ne permet de connecter Pointe-des-Cascades aux autres municipalités de la région. De plus, la piste cyclable joue davantage un rôle au niveau des déplacements récréatifs qu'au niveau des déplacements pour le travail. Son développement permettrait de satisfaire aux objectifs du PMAD en ce sens.

Avec un cadre de vie proche de la nature et une ambiance calme, le village pourrait se voir doté de plus d'aménagements favorisant les transports actifs. Ce transport dit « actif » concerne, entre autres, le vélo, la marche à pied, le patin à roulette, et tout moyen de transport non motorisé (ski, fauteuil roulant, planche à roulettes). La possibilité de promenade par des moyens alternatifs à la voiture entraîne des bénéfices sur l'appropriation du village par les habitants et visiteurs, le bien-être général et la santé.

Rallier plus aisément les gares de la MRC sera permis par l'augmentation des aménagements de transport actif (favorisant un report modal), la sécurisation du boulevard Soulanges et une meilleure offre de transport en commun.

2.4.1 La route 338 (le boulevard Soulanges)

La route 338 qui était située jusqu'à une date récente à l'extérieur de la partie agglomérée de Pointe-des-Cascades, sera située dans un avenir rapproché à l'intérieur même de l'agglomération de Pointe-des-Cascades avec l'expansion urbaine prévue vers le nord et vers l'ouest de la municipalité. Pour rendre la route 338 plus fonctionnelle

(voie de transit et boulevard urbain) la Municipalité s'entendra avec le ministère des Transports pour préciser le nombre d'accès autorisés sur celle-ci et sur leur localisation. La Municipalité demandera au M.T.Q. de réaliser une étude sur la faisabilité de réaliser un carrefour giratoire sur la route 338 pour rendre plus sécuritaire la desserte du noyau aggloméré actuel et du noyau aggloméré futur. La sécurisation du boulevard Soulanges est indispensable si l'on souhaite favoriser les déplacements à l'intérieur du village. Les entrées de village sont également à transformer pour améliorer les accès aux attraits de Pointe-des-Cascades et les rendre plus sécuritaires.

Pour faire de la route 338, un boulevard urbain de qualité, seules les affectations résidentielles seront autorisées en bordure de celle-ci à l'extérieur du noyau central. La réglementation d'urbanisme contiendra des normes d'implantation des résidences pour atténuer les inconvénients ou impacts par le bruit générés par les véhicules moteurs. Dans le cas où des habitations auraient leur façade sur la route 338, cette dernière devra être de grande dimension, paysagée et sans accès direct. Toute installation d'enseignes et de panneaux-réclames à des fins publicitaires sera prohibée le long de la route 338.

2.4.2 Le réseau routier municipal

Le schéma d'aménagement révisé prescrit une identification et une du réseau routier dans le but de prévoir ses améliorations qui permettront de faire face aux futurs achalandages et d'y améliorer la sécurité.

La hiérarchisation du réseau routier municipal retenue aux fins du plan d'urbanisme est:

- ◆ artères: rues des Cascades et rue Centrale entre celle-ci et le chemin du Fleuve;
- ◆ collectrices: chemin du Canal et chemin du Fleuve et rue de l'Aqueduc;
- ◆ route intermunicipale: chemin du Fleuve;
- ◆ rues locales: les rues municipales autres que celles identifiées ci-haut.

L'aménagement d'un carrefour giratoire pourrait être un moyen de rendre plus sécuritaire l'accès au secteur central. Il faudra aussi limiter à un ou deux le nombre de rues se raccordant au boulevard Soulanges ainsi que le nombre de voies d'accès.

Le chemin du Canal se termine en cul-de-sac dans les installations de l'ancien centre administratif et d'entretien ce qui pourra être une source d'inconvénients s'il devenait davantage utilisé suite à la réouverture du canal. Pour solutionner ce problème, il faudra « boucler » le chemin du Canal au chemin du Fleuve via le pont du terrain de camping qu'il faudra conserver et réaménager. La jonction de la rue de l'Aqueduc avec le boulevard Soulanges devra aussi être évaluée en termes de sécurité compte tenu de sa situation à la fin et au début d'une courbe prononcée. Cette évaluation devra être faite avec la collaboration du M.T.Q. Le chemin du Fleuve est à la fois une collectrice et une route inter- municipale d'où l'importance d'éliminer son tracé en cul-de-sac dans la pointe Juillet et de le « boucler » au chemin du Canal via le pont du terrain de camping. On pourra alors avoir un réseau routier local plus adéquat en égard aux flux futurs.

La plupart des rues locales se terminent en cul-de-sac. Dans certains cas, elles se terminent sans qu'aucune « tête de pipe » adéquate ne soit aménagée, ce qui devra être interdit dans la réglementation d'urbanisme. L'aménagement de rues locales en cul-de-sac ne devra être autorisé dans l'avenir que dans le cas où il est impossible de faire autrement. L'on visera autant que possible à aménager des rues locales en « boucle » et bien raccordées aux collectrices ou autres rues locales.

2.5 LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

2.5.1 La protection des rives et du littoral

La protection des rives et du littoral des cours et plans d'eau du territoire et notamment du Saint-Laurent, de la rivière des Outaouais et du ruisseau Chamberry sera un objectif prioritaire de la gestion de l'environnement dans le territoire de Pointe-des-Cascades. Il importe d'assurer la conservation, la qualité et la biodiversité de ces milieux.

La réglementation d'urbanisme intégrera aussi les dispositions de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* comprises au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Dans le but d'assurer une meilleure navigabilité et une meilleure sécurité du Saint-

Laurent et de la rivière des Outaouais et du ruisseau Chamberry, la réglementation d'urbanisme contiendra des dispositions spéciales sur l'implantation, la longueur et la largeur maximale des quais, débarcadères.

La protection des rives et du littoral des cours et plans d'eau sera réalisée non seulement par l'application intégrale de la réglementation d'urbanisme à cet effet mais aussi par la sensibilisation de la population sur l'importance de conserver la qualité et la diversité biologique de ces milieux.

Les dispositions relatives au littoral préconisées par le Schéma d'aménagement sont rappelées dans le règlement de zonage.

2.5.2 Les carrières et sablières

Les carrières et sablières sont considérées aux fins du plan d'urbanisme comme des usages incompatibles avec le caractère résidentiel et récréotouristique de Pointe-des-Cascades. Leur présence et leur exploitation dans d'autres municipalités démontrent qu'elles dégradent la qualité du milieu et qu'elles créent des nuisances en termes de bruit et de poussière.

Aux fins du présent plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme révisée, les carrières et sablières seront donc interdites dans tout le territoire de la Municipalité. L'application de la réglementation sera faite sur la considération qu'il n'existe à Pointe-des-Cascades aucune carrière et sablière permanente, temporaire ou ponctuelle bénéficiant d'un droit acquis.

2.5.3 La gestion des matières résiduelles

La Municipalité continuera à participer aux programmes régionaux de collecte sélective de matières recyclables porte-à-porte, de résidus domestiques dangereux, de pneus et de déchets domestiques et verra à prendre des mesures pour favoriser le recyclage et le compostage. La Municipalité suit le plan de gestion des matières résiduelles mis en

place par la CMM. En 2012, Pointe-des-Cascades a eu un taux de récupération total de 51% (très bon dans la CMM, contre 34 pour l'ensemble de la MRC) et de récupération des matières recyclables de 81% (Tableau de bord du Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles).

2.5.4 La préservation des sources d'alimentation en eau potable

Les puits de captage des eaux souterraines de la municipalité seront l'objet d'un périmètre de protection immédiat de trente mètres. Les mesures stipulées au *Règlement sur les périmètres autour des ouvrages de captage d'eau souterraine* (gouvernement du Québec) seront mises en vigueur, de même que celles identifiées au dit règlement pour les périmètres de protection rapprochés et éloignés.

2.5.5 Zones humides

Un plan de caractérisation et de conservation des zones humides a été réalisé en octobre 2015 et est placé en annexe 1 du présent plan d'urbanisme. Il contient un diagnostic des zones sensibles et milieux humides de plus de 0,3 ha de la municipalité et émet des recommandations qui ont été considérées dans les règlements d'urbanisme.

2.6 LA PRÉSERVATION ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, ARCHÉOLOGIQUE ET NATUREL

On retrouve plusieurs éléments du patrimoine bâti, archéologique et naturel à Pointe-des-Cascades. La plupart sont d'intérêt régional et local mais certains sont d'intérêt national.

2.6.1 LE PATRIMOINE BÂTI

Le canal de Soulanges constitue un site patrimonial d'intérêt régional sinon national; la portion comprise dans Pointe-des-Cascades avec ses deux phares, ses deux bassins, ses quatre bâtiments de l'ancien centre administratif et d'entretien et ses trois écluses en est la composante la plus importante. Même si sa mise en valeur sera prise en charge éventuellement par un organisme régional ou intermunicipal, la Municipalité aura la responsabilité d'établir des normes favorisant la protection de son intégrité. Un effort dans l'intégration des nouveaux bâtiments et des infrastructures permettra de conserver l'ambiance verte du village et d'harmoniser les installations notamment liées au tourisme.

Cet objectif sera atteint notamment par le biais du règlement sur les PIIA concernant le canal et ses surlargeurs, dont les terrains et bâtiments patrimoniaux de l'Ancien Centre Administratif et d'entretien. Cette réglementation favorise l'utilisation de ces bâtiments patrimoniaux à des fins publique, institutionnelle ou commerciale et des normes pour les restaurer, rénover ou agrandir pour conserver leur intégrité architecturale. Quant à l'ancien centre administratif et d'entretien, sa désignation comme site patrimonial permettrait d'empêcher toute démolition éventuelle des bâtiments.

Le noyau villageois (la zone CV-29, au plan de zonage) est identifié au schéma d'aménagement révisé de la MRC comme un ensemble patrimonial malgré qu'on y trouve aucun bâtiment d'intérêt patrimonial ou historique. C'est d'ailleurs davantage sa trame urbaine de type villageois que l'architecture des bâtiments qui a une valeur patrimoniale. C'est donc davantage à la protection de cette trame qu'à celle des bâtiments qu'il faudra s'attaquer dans la réglementation d'urbanisme. Le chemin du Fleuve n'est pas un des "chemins de paysage" identifiés au schéma révisé, mais c'est un corridor touristique à protéger dans le cadre des mesures pour rehausser la qualité du paysage sur les terrains adjacents au canal de Soulanges.

2.6.2 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le couloir fluvial à la hauteur de Pointe-des-Cascades dénombre seize sites d'intérêt archéologique. Il représente un des plus forts potentiels archéologiques dans la partie occidentale de la vallée du Saint-Laurent. Ce n'est pas tant à la problématique de sa mise en valeur à des fins éducatives, récréatives ou touristiques qu'il faudra s'attarder qu'à sa protection contre des destructions partielles ou totales à l'occasion de travaux réalisés dans la municipalité (construction de bâtiments ou d'ouvrages ou d'infrastructures). Il faudra bien connaître l'emplacement de ces vestiges au niveau de l'administration municipale et en tenir compte dans la réglementation d'urbanisme. De plus, le PIIA permettra de stipuler les conditions de préservation du patrimoine archéologique se trouvant sur les terrains notamment en donnant des critères sur ces patrimoines, mais aussi sur les nouvelles constructions.

2.6.3 LE PATRIMOINE NATUREL

La protection du milieu naturel est un objectif important du plan d'urbanisme car il permet d'assurer la survie de la flore et de la faune du couloir fluvial et le maintien des paysages naturels. Le couvert forestier est un élément important dans ce milieu naturel; sa superficie est de 101 hectares dont 62 hectares à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et 39 hectares à l'extérieur de ce dernier, à savoir les îles du Saint-Laurent. Sa sauvegarde pourra être assurée notamment par les dispositions du règlement de zonage sur la conservation des boisés et des arbres. Les principaux éléments du milieu naturel à sauvegarder sont :

- i. les aires de fraie sur le pourtour des rives du Saint-Laurent identifiées au SAR;
- ii. l'écosystème forestier exceptionnel de l'île Joubert identifié dans l'étude du Groupe Desfor pour le compte de la MRC;
- iii. le ruisseau Chambray et ses rives identifiées comme site d'intérêt naturel au SAR;
- iv. le couvert forestier sur les îles du Saint-Laurent, ses rives, la pointe Juillet et le bassin
n° 2.

La sauvegarde de ces aires d'intérêt naturel sera faite principalement par le biais des dispositions du chapitre 7 du règlement de zonage relatives à la protection du milieu naturel et aux contraintes naturelles. Un programme de sensibilisation de la population à l'importance de protéger ce patrimoine naturel sera aussi mis de l'avant par la Municipalité. De plus, une lettre de la Municipalité sera transmise à tous les propriétaires et gestionnaires des terrains sur lesquels se retrouvent des sites d'intérêt naturel ou des écosystèmes particuliers les informant de leur obligation de les protéger et de n'y faire aucun empiètement pour tout projet résidentiel, institutionnel, industriel, agricole ou d'utilité publique.

La protection de l'intégrité du point de vue remarquable à partir de la jetée, à l'entrée du canal de Soulanges, sera assurée pour sa part, par le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'appliquant au canal. C'est aussi par le règlement sur les PIIA que sera assurée la qualité du développement sur la route 338, identifiée au SAR comme Chemin du paysage.

2.7 L'AMÉLIORATION DU PRODUIT RÉCRÉO TOURISTIQUE

La position de Pointe-des-Cascades est enviable. Cette partie de la Montérégie est un carrefour entre l'Ontario et la région de Montréal Puisqu'elle est proche des autoroutes 20, 30 et 40, elle offre un accès aisé aux territoires métropolitain, provincial et fédéral. Entourée d'eau et reliée aux Grands Lacs, elle est à la confluence du Saint-Laurent et de la rivière des Outaouais, axes fluviaux d'importance majeure pour la navigation de plaisance et aussi le transport maritime. Aussi, cette région attire le tourisme, en misant beaucoup sur le plein air, la culture et la gastronomie.

Le Parc régional du canal de Soulanges possède une valeur patrimoniale, environnementale et récréative. Il est reconnu comme étant un des parcs les plus structurants de la CMM. Et en tant que patrimoine majeur de la Montérégie, il constitue un élément touristique incontournable. Le Parc régional du canal de Soulanges jouera un rôle important dans l'aménagement futur et la revitalisation de la municipalité de Pointe-Des-Cascades.

Néanmoins, l'affluence touristique apportée par le canal de Soulanges, ainsi que le parc nature de Pointe-des-Cascades et le parc des Ancres, n'est pas à son plein potentiel. Le village est plutôt une halte touristique, un lieu de passage qu'un lieu de villégiature touristique. L'offre hôtelière est inexistante. Le village est doté, toutefois, du camping des Cascades ouvert de la mi-mai à la fin octobre et comptant 148 emplacements. Les touristes désirant un niveau de confort supérieur ne trouveront pas d'offre à Pointe-aux-Cascades. De plus, les points de restauration, mis à part le restaurant du Théâtre, ouvert lors d'événements, sont absents du territoire. Sans hébergement ni restauration, le tourisme de longue durée est plus difficile à développer.

De plus, les abords du canal à la végétation notable sont sous-exploités et pourraient être porteurs de projets. L'emprise du canal est répertoriée comme étant à la fois une route bleue, verte et blanche. Les sports nautiques sont peu pratiqués sur le canal alors que les possibilités sont présentes. Depuis 2012, la rampe à l'eau pour les plaisanciers, située au parc de la Pointe, n'est plus contrôlée. Les fins de semaine d'été, des citoyens et touristes d'un jour se donnent rendez-vous à l'écluse no.1 pour s'y baigner. Les plaisanciers sont également nombreux à y descendre leurs embarcations lors des journées chaudes. L'absence de contrôle et l'accès gratuit font du parc de la Pointe un lieu où la cohabitation est problématique. Cet état de fait est symptomatique d'un manque de planification tant de la part de la municipalité que du MTQ, et qui à terme, pourrait avoir un impact sur la sécurité des lieux.

La piste cyclable reliant Pointe-des-Cascades à Rivière-Beaudette est un incontournable pour les cyclistes, mais il existe peu d'aménagements favorisant ce mode de transport sur le territoire du village. Ceux-ci pourraient inviter les utilisateurs à parcourir le village, mais aussi à se déplacer d'une autre manière vers les autres municipalités voire à utiliser d'autres modes de transport pour leurs déplacements réguliers.

Aussi, les principaux atouts de Pointe-des-Cascades sont les suivants :

i) le tronçon de départ et d'arrivée de la piste cyclable Soulanges et le point de jonction éventuel du raccord à la Route Verte;

- ii) un terrain de golf privé mais dont la clientèle provient de l'extérieur de la municipalité et de la MRC;
- iii) le tronçon le plus attrayant du canal de Soulanges pour des visites touristiques et le plus stratégique pour la réouverture à la navigation de plaisance;
- iv) un terrain de camping sur un site exceptionnel en bordure du canal ;
- v) le parc et le musée des Ancres, consacré à l'histoire de la navigation sur le Haut Saint-Laurent;
- vi) le Théâtre d'été de Pointe-des-Cascades installé dans un bâtiment d'intérêt patrimonial de l'ancien centre administratif et d'entretien du canal de Soulanges.

La contribution de Pointe-des-Cascades dans la mise en valeur du produit touristique pourra être faite surtout par le biais de mesures dans la réglementation d'urbanisme qui assurent d'une part le maintien et le développement de ces installations récréotouristiques sur son territoire et qui assurent d'autre part l'implantation de nouveaux établissements hôteliers, restaurants et commerces aptes à attirer des visiteurs dans la municipalité ou à les retenir davantage.

2.8 LA PROTECTION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EU ÉGARD AUX AIRES DE CONTRAINTES À L'OCCUPATION DU TERRITOIRE
--

On retrouve sur le territoire de la municipalité de Pointe-des-Cascades des aires de contraintes majeures à leur occupation pour des raisons de dangers potentiels relatifs à la sécurité et à la santé publique. Ce sont : i) les aires sujettes aux inondations; ii) les aires à risques de mouvements de terrain; iii) les terrains contaminés.

2.8.1 LES AIRES SUJETTES AUX INONDATIONS

Les rives de l'Outaouais comprises dans le territoire de Pointe-des-Cascades font partie des zones inondables en eau libre cartographiées dans le cadre de la convention Canada-Québec. On y distingue la zone inondable de grand courant (récurrence 0 - 20 ans) et celle de faible courant (20 - 100 ans). Ces zones inondables sont assujetties aux règles de la *Politique sur les rives, littoral et les plaines inondables* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du gouvernement du Québec qui stipule qu'aucune construction ou ouvrage ne peut être érigé dans la zone de grand courant (0 - 20 an) et que seuls les ouvrages et constructions immunisés le peuvent dans la zone inondable de faible courant (20 - 100 ans) et à certaines conditions. La Municipalité aura donc l'obligation d'intégrer les dispositions de cette politique dans sa réglementation d'urbanisme. Aucune dérogation mineure ne pourra être accordée dans les aires inondables.

Quant aux rives du Saint-Laurent, en amont du barrage de Pointe-des-Cascades, elles ne font pas partie des zones inondables cartographiées dans le cadre de la convention Canada-Québec.

2.8.2 LES ZONES À RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les sols argileux et les sols sableux de forte pente que l'on retrouve sur les rives de la rivière des Outaouais, du lac Saint-Louis et du fleuve Saint Laurent sont sujets à risques de mouvement de terrain. Ces zones sont recensées sur la carte « zones potentiellement exposées aux glissements de terrain » placée en annexe du présent règlement. Cette carte a pu être obtenue grâce à la cartographie réalisée par la MRC en 2016. De nouvelles normes sont imposées pour ces zones; elles sont répertoriées dans le règlement de zonage de la Municipalité. Aucune dérogation mineure ne pourra être accordée dans une zone à risques de mouvements de terrain.

2.8.3 LES TERRAINS CONTAMINÉS

Le répertoire du Québec signale la présence de deux terrains contaminés par des hydrocarbures sur le territoire de Pointe-des-Cascades. Il est plausible que le terrain qui sert de cimetière d'automobiles sur le boulevard Soulanges soit aussi contaminé par les hydrocarbures. Ces terrains présentent des risques pour la santé publique et donc des dispositions (article 19.9 du document complémentaire au schéma révisé) dans la réglementation d'urbanisme devront être prévues pour empêcher la construction de bâtiments et de puits à l'endroit et sur le pourtour de ces sites (à moins qu'ils soient décontaminés selon les règles) et pour interdire que tout établissement (habitation, terrain de jeux, institution) où la santé publique pourrait être affectée par le voisinage d'un site contaminé, ne s'y implante à proximité. Aucune dérogation mineure ne sera permise sur un site ou sur le pourtour d'un site présentant un risque pour la santé et la sécurité publiques.

2.8.4 LES COMMERCES, INDUSTRIES ET INFRASTRUCTURES À RISQUES POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ PUBLIQUES

Les données disponibles ne permettent pas d'identifier sur le territoire de la municipalité les établissements pouvant être une source réelle ou potentielle pour la santé et la sécurité publiques. La réglementation d'urbanisme contiendra néanmoins des dispositions pour qu'aucun établissement présentant un risque ou une nuisance pour la santé et la sécurité publiques ou le bien-être de la population ne puissent s'implanter à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif) et à l'inverse que des usages sensibles ne se rapprochent de ses sources de risques ou de nuisance.

2.9 LA RÉDUCTION DES IMPACTS LIÉS À LA PRÉSENCE SUR LE TERRITOIRE D'INFRASTRUCTURES MAJEURES

Le territoire de Pointe-des-Cascades ne comprend aucune infrastructure majeure de transport d'énergie d'Hydro-Québec, et en conséquence ne subit pas d'impacts généralement associés à ces infrastructures. Dans l'éventualité où il serait justifié que telles infrastructures soient implantées à Pointe-des-Cascades, elles devront être implantées à l'extérieur du Parc régional du canal de Soulanges et des terrains

adjacents et dans un corridor de moindre impact aux limites nord du territoire municipal.

Un objectif du plan d'urbanisme est de restreindre l'implantation de tours de télécommunication en tenant compte notamment que l'article 19.8.8 du SAR stipule que leur utilisation à des fins commerciales est interdite de part et d'autre de l'emprise du canal sur une distance de 500 mètres.

2.11 LE DÉVELOPPEMENT DE LA VIE CITOYENNE ET DU SENTIMENT D'APPARTENANCE AU VILLAGE

Porter un effort sur le développement de la municipalité est primordial ; il est certain qu'une urbanisation adaptée va permettre une meilleure qualité de vie. En effet, des percées visuelles de qualité, une mise en valeur des patrimoines, des voies sécuritaires et agréables pour les transports actifs sont autant d'aménagements positifs qui rendront la vie au village plus agréable. Mais la citoyenneté ne se vit pas qu'au travers la découverte et l'appropriation du village, mais aussi par la participation à la vie collective. Les infrastructures pour le regroupement de la population sont de taille adéquate pour l'instant, au regard du nombre d'habitants et aux activités proposées. Mais en prenant en considération l'augmentation de la population et la volonté d'une participation plus massive, d'autres aménagements devront être prévus.

La création d'un comité des jeunes, ainsi que le maintien et le développement d'activités et d'événements sur le territoire pourra aider à améliorer la vie du village.

2.12 LES INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

Aucune installation d'intérêt métropolitain n'est présente sur le territoire de la municipalité. Ces installations regroupent : « les centres hospitaliers universitaires, les centres affiliés universitaires, les instituts universitaires et les centres hospitaliers affiliés à des universités, les établissements d'éducation de niveau universitaire incluant leurs écoles affiliées, les établissements d'enseignement collégial, incluant les écoles spécialisées, et les conservatoires, les équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et

internationales, les salles ou les complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de 650 sièges et plus, les musées ou les centres d'exposition d'une superficie de 1 000 m² et plus excluant les salles de spectacle, les parcs d'attractions attirant un million de visiteurs et plus par année, les équipements de tourisme d'affaires pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant 5 000 m² et plus.

Dans le cas où une installation d'intérêt métropolitain devrait être installée sur le territoire de Pointe des cascades, elle devra rencontrer les conditions suivantes :

- à moins de 1 km d'un point d'accès du réseau de transport en commun métropolitain
- en privilégiant le plus possible les aires TOD;
- sur un site accessible par transport actif ;
- dans le périmètre d'urbanisation, à proximité des secteurs urbanisés existants;
- en tenant compte des contraintes naturelles et anthropiques.

3^{ème} PARTIE

LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

3.0 LES CATÉGORIES D'AFFECTATIONS DU SOL

Le plan d'affectations du sol (voir plan no.3) découpe le territoire de la municipalité en aires d'affectations du sol. Pour chaque aire sont spécifiés des usages du sol qui y sont autorisés. Ce plan est une composante importante du plan d'urbanisme car il détermine à quelles fins devraient être occupées les diverses entités spatiales (aires) de la municipalité. Ces affectations sont définies selon celles prévues dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges tout en considérant les volontés de développement initiées par la municipalité. » et par l'ajout de la carte suivante :



Figure 6 Grandes affectations

La signification des noms de zones réfère à la 3er partie du plan d'urbanisme qui définit les grandes affectations.

C'est à partir de ce plan que devront être définies les zones d'usages du sol aux fins de la réglementation d'urbanisme.

Les catégories d'affectations du sol retenues pour les fins du plan d'urbanisme sont :

- l'affectation récréative de catégorie 1 (RC-1)
- l'affectation récréative de catégorie 2 (RC-2)
- l'affectation récréative de catégorie 3 (RC-3)
- l'affectation récréative de catégorie 4 (RC-4)
- l'affectation de conservation de catégorie 1 (Cons-1)

- l'affectation de conservation de catégorie 2 (Cons-2)
- l'affectation de conservation de catégorie 3 (Cons-3)
- l'affectation récréotouristique de catégorie 1 (RT-1)
- l'affectation récréotouristique de catégorie 2 (RT-2)
- l'affectation résidentielle de très faible densité (RE-TF)
- l'affectation résidentielle de faible densité (RE-F)
- l'affectation résidentielle de moyenne densité (RE-M)
- l'affectation résidentielle commerciale, résidentielle et institutionnelle (CRI)
- l'affectation utilité publique (UT)
- l'affectation industrielle et para-industrielle (IN)

Dans les aires où l'utilisation résidentielle est autorisée les densités d'occupation du sol y sont spécifiées.

3.1 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 1

Cette aire d'affectation correspond à l'emprise du canal, c'est-à-dire aux terrains de la voie navigable incluant les digues et ouvrages nécessaires au fonctionnement du canal 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 à l'accueil des visiteurs y sont autorisés. De plus, des usages accessoires comme l'accueil et l'information des touristes ainsi que les services qui leur sont spécialement dédiés seront permis. 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.

Dans le bassin n° 1, l'usage marina est autorisé. Les bâtiments temporaires et les roulotte sont interdits durant la période de construction pour les fins d'activités ponctuelles.

Les aménagements et équipements pouvant être associés à l'observation et à l'interprétation du canal y sont aussi permis. Cette aire d'affectation récréative de catégorie 1 sera assujettie à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration

architecturale (PIIA) intégrant la « *Charte du paysage québécois* ». Les activités de plein air et de sports extérieurs et nautiques, notamment reliés à une marina, sont également permises dans cette affectation.

3.2 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 2

Cette affectation récréative de catégorie 2 (RC-2) est dévolue aux terrains de l'ancienne carrière du canal de Soulanges et son quai.

Sont autorisés les installations et aménagements destinés à fournir des services d'accueil et de desserte du public, y compris des terrains de stationnement et une marina compatible avec la fonction d'un parc-nature à caractère nautique. Aussi, les activités récréatives de plein air et nautiques conciliables avec un parc nature seront privilégiées. Aucun ponton, quai, rampe de mise à l'eau, chenal, brise-lames, etc. ne peut être fait sans un inventaire archéologique préalable de la rive et du littoral sur les vestiges de l'ancien canal de la Faucille ou autres canaux et sans identification de mesures pour les protéger. L'observation et l'interprétation du patrimoine naturel et l'utilisation du plan d'eau sont favorisées dans cette affectation. Cette utilisation sera orientée vers les activités et sport nautiques. Des aménagements à caractère public y sont permis.

Cette aire d'affectation récréative de catégorie 2 sera assujettie à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) intégrant la « *Charte du paysage québécois* ».

3.3 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 3

L'affectation récréative de catégorie 3 est attribuée aux terrains de la Municipalité à l'extrémité sud-est de la pointe Juillet. Les aménagements et installations destinés à favoriser son utilisation pour les pique-niques et autres activités similaires sont autorisés. Il a le statut d'un parc municipal en rive et les installations destinées aux

sports et activités de plein air y sont aussi autorisées. Cette aire fait partie des terrains adjacents au parc régional du canal de Soulanges et est assujettie à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3.4 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE DE CATÉGORIE 4

L'affectation récréative de catégorie 4 est dévolue à la portion de la propriété du golf Summerlea aménagée aux fins de la pratique du jeu de golf et aménagée comme support à cette activité (gazonnière, station de pompage, etc.). Le terrain de golf peut aussi être utilisé pour la randonnée non motorisée. Le terrain de la Fabrique aménagé en cimetière et celui de la municipalité pour le captage des eaux souterraines sont des usages autorisés dans l'aire d'affectation récréative de catégorie 4.

3.5 L'AFFECTATION DE CONSERVATION DE CATÉGORIE 1

L'affectation de conservation de catégorie 1 (CONS-1) est dévolue à la bande riveraine du Saint-Laurent comprise entre les limites ouest de la Municipalité et le barrage des Cascades. Cette bande riveraine n'apparaît pas au cadastre révisé du Québec et correspond grosso modo au talus en pente forte entre les hautes eaux et le sommet de la terrasse sur laquelle est construite le tissu urbain. Seuls les aménagements et installations liés à la préservation du milieu naturel (flore, faune, habitats) y sont autorisés. Il est possible que l'émission d'un permis par la Municipalité dans cette bande riveraine sans identification cadastrale puisse poser un problème eu égard à la réglementation municipale.

3.6 L'AFFECTATION DE CONSERVATION DE CATÉGORIE 2

L'affectation de conservation de catégorie 2 (CONS-2) est dévolue au bassin no.2 du canal de Soulanges. À l'intérieur du bassin, les installations et les aménagements à caractère culturel ou ayant pour objet l'interprétation archéologique, historique et

naturelle du site sont autorisés. Sur les digues entourant le bassin les sentiers de randonnée pour les sports non motorisés sont permis ainsi que les installations ou équipements pouvant favoriser des activités culturelles ainsi que l'interprétation et l'observation du site. Cette aire de conservation de catégorie 2 sera assujettie à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) intégrant la « *Charte du paysage québécois* ».

3.7 L'AFFECTATION DE CONSERVATION DE CATÉGORIE 3

L'affectation de conservation de catégorie 3 (Cons-3) est dévolue aux îles Joubert et Cascades et autres îles du fleuve qui font partie du Parc régional du canal de Soulanges à l'intérieur du territoire de la municipalité. Les sentiers de randonnée cycliste ou pédestre, les sentiers d'interprétation de la nature, les quais, les débarcadères y sont autorisés. 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 ou pour assurer la protection des biens et des personnes. Les terrains de camping sauvage ou organisés sont prohibés.

3.8 L'AFFECTATION RÉCRÉO TOURISTIQUE DE CATÉGORIE 1

L'affectation récréotouristique de catégorie 1 (RT-1) est dévolue aux deux portions du terrain de camping qui s'étendent de part et d'autre de l'écluse no.2 du canal de Soulanges. Le terrain de camping constitue une des surlargeurs du canal (terrains en surplus) à développer pour l'accueil et le séjour des touristes, visiteurs ou vacanciers: les établissements hôteliers au sens large du terme (hôtels, auberges, gîtes du passant, meublés touristiques et autres établissements similaires) y sont autorisés ainsi que les usages accessoires ou complémentaires à ces usages principaux. Les bâtiments et roulottes y sont autorisés durant la période des travaux réalisés dans le cadre de la réouverture du canal ou pour des activités ponctuelles. À titre de surlargeur du canal, ce terrain pourrait être soustrait du domaine public. Cette aire récréotouristique de catégorie 1 sera assujettie à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration

architecturale (PIIA) intégrant la « *Charte du paysage québécois* ».

3.9 L'AFFECTATION RÉCRÉO TOURISTIQUE DE CATÉGORIE 2

L'affectation récréotouristique de catégorie 2 (RT-2) est dévolue à l'ancien centre administratif et d'entretien du canal. Il constitue une surlargeur du canal et il est donc envisageable qu'il pourrait être soustrait du domaine public pour mieux assurer son développement comme lieu pour la tenue d'activités culturelles et éducatives et d'évènements et spectacles. Ainsi de façon non limitative l'utilisation des bâtiments et terrains du site comme salles de spectacles (théâtre, concerts, etc.), salles de conférences, salles de cours, salles d'expositions, etc. y est autorisée ainsi que les usages complémentaires à ces usages principaux. De fait tous les usages pouvant favoriser une utilisation récréotouristique quatre saisons du site (y compris une marina) et son ouverture et accessibilité au public apparaissent acceptables à la condition toutefois de pouvoir prendre place dans le respect de la préservation et de l'intégrité des bâtiments et du site. Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégrité architecturale (PIIA) définira les objectifs et critères pour la rénovation, réparation, restauration ou agrandissement des quatre bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments. Aucun nouveau stationnement pour automobiles n'est autorisé sauf dans le cas d'une relocalisation d'un stationnement existant à la condition d'être conforme aux objectifs et critères du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour le secteur. Il est important de préciser que l'ancien centre administratif et d'entretien du canal est érigé en partie sur du remblai dans l'Outaouais et qu'une portion du terrain n'a pas de désignation cadastrale.

3.10 L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

L'affectation résidentielle de faible densité (RE-F) est dévolue à une grande partie du périmètre d'urbanisation de la municipalité. La densité visée est de 10 à 21 logements à l'hectare net. Dans les aires déjà construites, soit au sud du canal de part et d'autre du secteur central, soit au nord du canal à l'est du secteur central, la densité actuelle est en deçà du seuil visé; l'objectif de densité pourra être atteint par une utilisation plus

optimale des terrains déjà construits (en favorisant leur morcellement) et par une occupation plus systématique des terrains vacants. Dans les aires non construites (lots P-454, P-454-1 et P-454-3 à 59 inclusivement et les terrains au sud du bassin 1) ou dans les aires en voie de construction (l'Oasis du boisé du ruisseau Chamberry), l'objectif de densité pourrait être atteint en imposant aux développeurs de respecter cette densité comme condition à l'expansion des services d'égout et d'aqueduc sur leurs terrains.

Les parcs et terrains de jeux de quartiers ou de voisinages sont aussi autorisés dans les aires résidentielles de faible densité. Dans la bande de terrains comprise entre le canal et le fleuve et désignée comme « terrains adjacents du Parc régional du canal de Soulanges » aux fins du schéma d'aménagement révisé de la MRC Vaudreuil-Soulanges et du présent plan d'urbanisme (plan no.1), l'aménagement des bâtiments et terrains devra être fait selon les objectifs et critères d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3.11 L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE DE MOYENNE DENSITÉ

L'affectation résidentielle de moyenne densité (RE-M) (25 à 50 logements à l'hectare net) est dévolue aux terrains au sud du bassin no 1 et à l'aire comprise entre le quartier de « l'Oasis du boisé du ruisseau Chamberry », le boulevard Soulanges et la rue Chamberry et à l'aire comprise à l'ouest de l'axe nord-sud de la Claude et à l'est de la portion de la propriété Summerlea aménagée en terrain de golf. Ces aires ainsi que la bande riveraine au boulevard Soulanges comprise dans le périmètre d'urbanisation sur une profondeur de cent mètres (elle fait partie des terrains adjacents au Parc régional du canal de Soulanges) seront assujetties à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3.12 L'AFFECTION RÉSIDENIELLE, COMMERCIALE ET INSTITUTIONNELLE

L'affectation résidentielle, commerciale et institutionnelle (CRI) est dévolue au secteur central uniquement. Les commerces de biens et services de desserte municipale et de desserte touristique qui ne créent aucune nuisance (bruit, odeur, lumière, poussière, etc.) et ne requérant pas de grande superficie de terrain, ni entreposage extérieur sont autorisés. Ils peuvent être intégrés à des habitations selon les normes du règlement de zonage. Les habitations de moyenne densité (21 à 50 logements à l'hectare net) y sont autorisées ainsi que les établissements institutionnels destinés à des fins municipales, éducatives, culturelles, religieuses et autres fins similaires.

Le secteur central sera l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) et d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et aménagé selon les principes directeurs explicités aux points 2.2 et 2.3.3.1 du présent plan d'urbanisme.

3.13 L'AFFECTION UTILITÉ PUBLIQUE

L'affectation utilité publique (UT) est attribuée au terrain d'Hydro-Québec sur la rive adjacente au barrage de Pointe-au-Buisson et à son terrain de la pointe Juillet adjacent au barrage des Cascades. Les aménagements et installations temporaires requis pour l'entretien des ouvrages d'Hydro-Québec y sont autorisés ainsi que les chemins et terrains de stationnement permanents et lignes électriques et de télécommunication. Les quais et rampes de mise à l'eau qui pourraient être requis dans le cadre de l'aménagement du Parc régional du canal de Soulanges y sont aussi autorisés. Ces terrains font partie des terrains adjacents au Parc régional du canal de Soulanges et sont assujettis à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3.14 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE ET PARA-INDUSTRIELLE

L'affectation industrielle et para-industrielle est dévolue aux portions de lot (à l'exclusion du cimetière d'automobiles) comprises entre la propriété du terrain de golf Summerlea et le quartier résidentiel "l'Oasis boisé" et qui sont utilisées à des fins industrielles ou para-industrielles.

Sont autorisés les établissements industriels, ateliers, entrepôts avec entreposage extérieur dans les cours arrière et latérales aux conditions du règlement de zonage et qui ne génèrent aucune nuisance à l'extérieur des limites du terrain (bruit, poussière, odeurs, lumière éblouissante, chaleur, vibration terrestre). Ces établissements sont sans risque élevé d'explosion, d'incendie, contamination de l'eau, du sol ou de l'air.

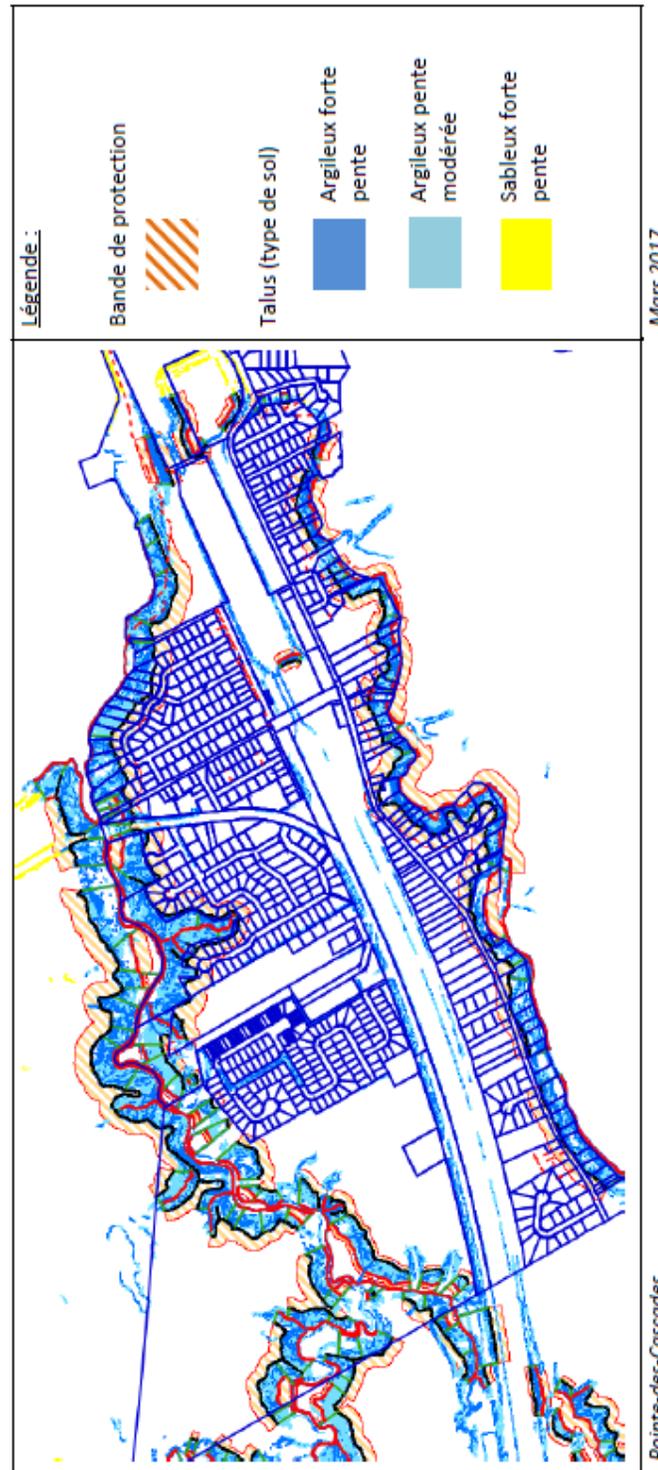
Sont aussi autorisés les établissements commerciaux reliés à la réparation et l'entretien des véhicules-moteurs et à l'exercice d'un métier ou aux domaines de la construction aux mêmes conditions que les établissements industriels.

CONCLUSION

Le présent plan d'urbanisme dresse donc un bilan de la municipalité de Pointe-des-Cascades en 2015 et définit les enjeux auxquels les règlements d'urbanisme devront répondre tout en atteignant les objectifs de la vision stratégique.

ANNEXE

ZONES POTENTIELLEMENT EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN



Annexe 1 – Carte identifiant les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la séance ordinaire du Conseil tenue le 06 avril 2009.