



**RÈGLEMENT RELATIF AU
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
(PPU) POUR LE NOYAU VILLAGEOIS
N° 126-1**

Adopté le 7 Mars 2016

MISE À JOUR**Règlements d'amendement au Règlement relatif au programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau villageois numéro 126**

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2009	Règlement numéro 126 relatif au programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau villageois	6 Avril 2009
2016	Règlement 126-1 modifiant le règlement numéro 126 relatif au programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau villageois	7 Mars 2016

ARTICLE 1

Le règlement 126 est remplacé par le suivant :

I. Qu'est-ce qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU)

Le programme particulier d'urbanisme est un outil de planification dont une municipalité peut se doter en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c A-19.1). Il s'agit d'un document qui prévoit une planification particulière c'est-à-dire, un plan détaillé produit lorsqu'un secteur fait face ou prévoit de faire face à des changements importants. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) fixe des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre, incluant de nouveaux règlements d'urbanisme ainsi que des interventions dans des secteurs d'intérêt pour la communauté.

Ainsi, le programme particulier d'urbanisme (PPU) permet des précisions quant à la planification du secteur ciblé ainsi que les moyens à mettre en œuvre dans une optique de développement harmonieux du secteur, tout en répondant aux besoins de l'ensemble des citoyens. Le PPU ne vient pas en contradiction avec le plan d'urbanisme, mais apporte plus de précision sur un secteur en particulier; les dispositions du plan d'urbanisme et le règlement de zonage sont appliquées sur ce secteur.

II. Description du territoire

Situé aux confluents du lac Saint-Louis, de la rivière des Outaouais et du fleuve Saint-Laurent, le village de Pointe-des-Cascades, qui représentait pendant plus d'une décennie une des portes d'entrée de la grande région métropolitaine de Montréal, occupe une superficie de 2,67 kilomètres carrés et compte plus de 1500 habitants.

Le présent programme particulier va être orienté dans l'optique de revitaliser le noyau villageois de la municipalité (voir Figure 1). S'étendant de part et d'autre du canal Soulanges, il est compris au nord entre le boulevard Soulanges et la rue Centrale (qu'il inclut) et longe le canal sur le chemin éponyme pour reprendre la rue Brunet, avant le camping. Au sud du canal, il suit le chemin du Fleuve depuis l'adresse 107, chemin du Fleuve jusqu'au 1, chemin du Fleuve. Il inclut un bon nombre de terrains publics: le Parc

des Ancres et son musée, les terrains municipaux sur lesquels on trouve la station de pompage, les ateliers municipaux sur le bord du canal de Soulanges ainsi que le lot de l'ancien garage municipal démoli en 2014 – bâtiment 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 ne renferme plus aujourd'hui qu'en majorité des terrains résidentiels, sauf pour un commerce de détail de produits divers et un garage.



Figure 1 Localisation du noyau villageois

Aussi, pour mieux cerner les efforts d'aménagement, nous allons les porter sur les terrains appartenant à la municipalité. En effet, le zonage de tout le noyau permettra plus de mixité fonctionnelle, mais c'est aussi pour mieux assurer cette dernière que nous intervenons sur la zone prioritaire d'aménagement, ci-dessous représentée (voir Figure 2 Localisation de la zone prioritaire d'aménagement). C'est sur cette zone que va insister le présent programme particulier d'urbanisme.



Figure 2 Localisation de la zone prioritaire d'aménagement

La zone prioritaire d'aménagement (en rouge) représente l'un des plus importants sites potentiels sur le plan de la mise en valeur du noyau villageois. Ce site constitue l'une des entrées de village et possède donc une forte visibilité. C'est un lieu incitateur à la découverte du village et un endroit de transition entre le boulevard et le noyau. En effet, ce site jouxte à la fois le Canal de Soulanges -qui constitue non seulement l'attrait touristique principal de la MRC mais aussi de la municipalité Pointe-des-Cascades possédant une valeur archéologique et patrimoniale inestimable- et le boulevard Soulanges, qui favorise la visibilité et l'accessibilité à la municipalité. Le noyau villageois possède un cadre bâti, constitué de plusieurs maisons qui sont parmi les principaux témoins historiques et patrimoniaux de la municipalité. Il en résulte que le développement de cette zone doit se faire en harmonie avec l'état existant du noyau villageois. L'emprise du canal faisant partie du noyau villageois ainsi que le terrain formant l'entrée du village sont destinés (en bleu sur la Figure 2 Localisation de la zone prioritaire d'aménagement), comme le prévoit le Schéma d'aménagement révisé de la MRC, aux seuls usages publics renforçant l'attrait du canal; l'accueil et les services pour les visiteurs.

a. Faible présence de commerces et de services

Le village a une vocation principalement résidentielle. On y retrouve un seul commerce de produits divers œuvrant comme dépanneur. Pour répondre aux besoins engendrés par

l'implantation de nouveaux projets de développement, il est crucial de réfléchir à des moyens d'amener des activités commerciales dans le noyau villageois. En effet, mixer du résidentiel avec d'autres usages, tels que du commerce de produits alimentaires, de l'artisanat, des services à la personne, des crèches, ... rendraient son attractivité au noyau et permettrait de satisfaire les besoins usuels des habitants. Pour ce faire, la municipalité adopte un nouveau programme particulier d'urbanisme pour encourager l'établissement des commerces et des services de proximité adaptés aux besoins de la population.

b. Sous-exploitation récréotouristique

Perdant son caractère navigable en 1959, le canal de Soulanges a fait l'objet de plusieurs études et recommandations visant à le réhabiliter pour finalement en faire un parc régional en 1997. Ceci afin de protéger et de mettre en valeur certains éléments d'intérêt patrimonial qui y sont associés. Depuis 1994, la MRC de Vaudreuil-Soulanges travaille à définir la vocation du canal en rassemblant les principaux acteurs dans un comité administratif élargi et a entrepris des études de préfaisabilité. Conjointement avec les quatre municipalités riveraines du canal, elle a ensuite mis en place un cadre de développement pour assurer la mise en valeur du canal de Soulanges par la création de la Régie intermunicipale du canal de Soulanges, qui a été abolie en 2009.

Le travail qui suit consiste en un diagnostic visant à identifier les potentiels, les faiblesses et les enjeux qui caractérisent le milieu pour déterminer des orientations et des stratégies de développement et de dynamisation du noyau villageois.

III. Vision

La vision de mise en valeur du noyau villageois de Pointe-des-Cascades est fortement liée à ses valeurs, ses spécificités, son histoire et son patrimoine. L'objectif est de provoquer chez la population locale l'émergence d'un sentiment d'appartenance et d'appropriation de leur noyau villageois. Des principes de durabilité guident l'ensemble des interventions.

Dans les années à venir, le noyau villageois sera un milieu caractérisé par la mixité des usages, le développement de différents commerces, la création d'emplois et la mise en valeur de son potentiel récréotouristique exceptionnel.

Le programme particulier d'urbanisme vise la revitalisation du noyau villageois de Pointe-des-Cascades. Mais avec la quasi-totalité des terrains construits, la présence du canal et de ses berges, la rareté des espaces vacantes (sur lesquels la liberté d'aménagement est maximale), les efforts d'aménagement seront portés sur la zone prioritaire. Les limites de cette zone ont été fixées en tenant compte des usages présents, des potentiels de mise en valeur du canal de Soulanges et de la capacité à concentrer les interventions de façon à produire des résultats significatifs.

IV. Enjeux

a. Développement économique

Les revenus du village reposent en grande partie sur la taxe foncière. L'arrivée de nouveaux contribuables, par la revitalisation du noyau villageois qui résulterait de l'application du programme particulier d'urbanisme, permettrait de maintenir les acquis, augmenterait ce type de revenu mais permettrait également de diversifier l'économie par le biais des commerces et autres activités. En plus de prendre en compte les augmentations de population, en permettant plus de densité par exemple, il faut également veiller à fournir les services de base à ces futurs habitants. La densification et l'aménagement optimal de la zone prioritaire, incluant des percées visuelles et des accès au canal de Soulanges, pourraient contribuer à stimuler l'économie locale en attirant de nouveaux résidents et des touristes.

b. Exploitation du canal de Soulanges

Le parc régional de Soulanges a un potentiel bien supérieur à l'achalandage qu'il provoque actuellement; les nombreux potentiels de Pointe-des-Cascades sont peu mis en valeur ou exploités à des fins culturelles ou récréotouristiques.

Le canal de Soulanges est un espace structurant tant au niveau patrimonial, culturel, qu'économique. Parce que ses abords forment des sites d'intérêt à préserver et à mettre

en valeur et que son exploitation pourrait combler les attentes des plaisanciers et adepte du plein-air, il doit, comme le reconnaît aussi le schéma d'aménagement révisé de la MRC, être compris dans ce programme particulier. Aussi, les concepts d'aménagement de la zone prioritaire devront tenir compte des percées visuelles sur le canal de Soulanges et les mettre en valeur.

V. Orientations

ORIENTATION 1 - Développer un pôle commercial

Dans cette optique de développement et de planification du territoire, prenant en tenant compte des principes du développement durable, le noyau villageois est identifié comme étant la zone stratégique pour établir le pôle de services et de commerces de proximité.

Ce choix permet ainsi:

- de concentrer les activités commerciales à la porte d'entrée du village;
- d'assurer une offre commerciale de proximité minimisant les déplacements automobiles et les fuites commerciales;
- de favoriser la vie communautaire du village et le sentiment d'appartenance des citoyens.

a. Implanter des commerces et des services de proximité

Le programme particulier d'urbanisme favorisera l'implantation de commerces et services de proximité de petite superficie à l'intérieur du périmètre de la zone prioritaire d'aménagement, plus particulièrement aux abords du canal de Soulanges. Ces établissements contribueront au développement et à l'attrait du noyau villageois, à son dynamisme, à sa stabilité et la vie citoyenne rapprochement.

La diversité et la variété des commerces et services de proximité assureront à tous, un meilleur accès à des biens et services. Elles animeront le noyau villageois, le sécuriseront et renforceront le sentiment d'appartenance des citoyens à leur milieu. Elles attireront les investissements locaux et favorisent la création d'emplois.

b. Promouvoir la mixité des usages

La mixité des usages peut avoir des effets concrets sur le dynamisme du noyau villageois et la manière dont les citoyens s'approprient l'espace. La présence de commerces va encourager la consommation locale et les déplacements actifs. En aménageant adéquatement l'espace public, ceci favorisera l'émergence d'une vie de village. Cette proximité permet de développer un noyau villageois à l'échelle humaine.

La municipalité, à travers son programme particulier d'urbanisme, entend développer les espaces vacants en optimisant l'occupation du sol. Cette stratégie contribuera à la promotion du développement commercial du noyau villageois, en révisant les usages afin de permettre une grande mixité attirant les commerces tout en diversifiant l'offre.

Cette diversification vise à explorer:

- la possibilité d'attirer des commerces visant les promeneurs et touristes;
- l'arrivée de services professionnels (pharmacie, coiffeur etc.);
- l'alimentation (boulangerie, boucherie charcuterie, fruiterie etc.) ;
- l'artisanat;
- le commerce relié au sport et activités nautiques.

ORIENTATION 2 - Gérer de façon efficiente le développement urbain

La gestion efficiente du développement urbain a pour objectif le rehaussement de la qualité visuelle du noyau villageois, la densification des espaces vacants et conservation du cadre bâti.

a. Rehausser la qualité visuelle du noyau villageois

Le boulevard Soulanges est l'artère principale du village et se doit, par conséquent, d'être plus fonctionnelle sur le plan de la circulation autant pour les automobilistes que pour les piétons et les cyclistes. Le programme particulier d'urbanisme préconise une réduction de sa limite de vitesse ainsi que son réaménagement pour favoriser les déplacements actifs. De plus, il sera intéressant de mieux marquer l'entrée du noyau villageois; ceci en aménageant une entrée plus sécuritaire et plus audacieuse, invitante à la visite. Une attention particulière devra être portée au design de la rue ainsi qu'à son aménagement

paysager de manière à refléter le caractère patrimonial historique exceptionnel du noyau villageois.

b. Conserver l'identité architecturale

Le noyau villageois de Pointe-des-Cascades a déjà fait l'objet d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Il a été mis à jour pour répondre aux orientations présentées dans ce programme particulier d'urbanisme. L'objectif principal est de conserver l'identité architecturale du secteur en s'assurant que les bâtiments reflètent le caractère unique et particulier du noyau villageois. Un inventaire des caractéristiques architecturales a été réalisé afin de créer un outil d'aide à la décision qui illustre concrètement et visuellement les particularités du noyau villageois.

ORIENTATION 3 - Diversifier et potentialiser les activités récréotouristiques

Le parc régional du canal de Soulanges est un attrait majeur de la MRC mais l'offre touristique sur tout le territoire de Pointe-des-Cascades est limitée et peu diversifiée, tant au niveau de l'hébergement (camping seulement) que des activités de loisirs. L'intervention par l'intermédiaire du programme particulier d'urbanisme doit tenir compte du caractère original des composantes du noyau villageois.

a. Consolider les infrastructures touristiques

Le canal de Soulanges est identifié comme étant le « site patrimonial le plus important de la MRC » (*Schémas d'aménagement révisé MRC Vaudreuil-Soulanges, octobre 2004*). Ses abords possèdent un fort potentiel récréatif et touristique et l'on dénombre quelques infrastructures dédiées, mais qui pourraient être mieux rentabilisées. L'objectif est de préserver leur intégrité pour ne pas briser non plus le caractère historique.

b. Créer de nouveaux équipements touristiques

Le programme particulier d'urbanisme a pour objectif d'améliorer le potentiel récréatif et touristique du noyau villageois par l'aménagement d'équipements attrayants et

fonctionnels. Ces derniers devront mettre en valeur les caractéristiques naturelles et patrimoniales du milieu revêtant une entité distincte par ses paysages et son architecture. Ces nouveaux équipements pourront, par exemple, relever du commerce de distribution et de services pour la navigation de plaisance, les activités récréatives ou de divertissement, l'alimentation, la culture.

ORIENTATION 4 - Préserver le patrimoine historique et naturel

L'un des objectifs du programme particulier d'urbanisme est d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, archéologique et naturel.

a. Mettre en valeur le patrimoine historique

Tous les attraits du canal (phares, bassins, bâtiments etc.) ne se concentrent pas dans le périmètre où s'applique le programme particulier d'urbanisme. Néanmoins, de par la linéarité du canal, il sera possible de maintenir une visibilité de tous ces éléments à partir du noyau. Une autre manière de les mettre en valeur sera possible avec des panneaux indicateurs ou tout autre élément d'interprétation en plein air.

L'entrée de Pointe-des-Cascades située sur la rue de l'Aqueduc et bordant la zone prioritaire de développement devrait mettre en valeur le canal de Soulanges et ses composantes. Par exemple, on peut agir sur l'affichage annonçant Pointe-des-Cascades à partir du boulevard Soulanges.

Le noyau ne comporte pas à proprement parler de bâtiments d'intérêt patrimonial, mais certaines constructions de la rue Centrale peuvent être considérés comme « typiques ». Alors, conserver le caractère du village en gardant le mode d'implantation et le style architectural serait intéressant.

b. Promouvoir le développement durable

Le programme particulier d'urbanisme se base sur les potentiels, les complémentarités des diverses composantes, les particularités uniques du milieu et la capacité de coopération des acteurs locaux du village à poser des gestes concrets qui s'inscrivent

dans une perspective de développement durable. Ainsi, les objectifs sont de concentrer et de densifier le milieu, d'améliorer l'accessibilité au noyau villageois par divers modes de transports, de sécuriser et d'encourager les déplacements actifs et finalement d'assurer la conservation du patrimoine bâti.

VI. Cadre de gestion du sol

Le programme particulier d'urbanisme propose le réaménagement de l'îlot triangulaire bordé par le canal de Soulanges, le boulevard Soulanges et le bloc résidentiel qui constituent le cœur du noyau villageois. Pour pallier au manque de terrains disponibles dans la municipalité, les interventions doivent optimiser l'occupation de ce secteur du village. Pour ce faire, elles seront assujetties à des seuils de densité plus élevés ainsi qu'aux règlements sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de respecter des critères de qualité et de mise en valeur architecturale et paysagère.

Le territoire d'application du programme particulier d'urbanisme est divisé en aires d'affectation du sol qui servent à planifier le développement en définissant les usages permis dans chacune d'entre elles. Elles sont déterminées en fonction de l'utilisation existante du sol et de l'utilisation projetée selon l'objectif d'assurer un développement harmonieux et structuré du secteur. Un autre objectif est de favoriser une mixité des usages.

Les usages autorisés dans ces aires d'affectation sont les suivants (voir règlement de zonage de la zone CV-29) :

- habitations unifamiliales à multifamiliales ;
- commerces de détail de catégorie 1 (superficie de moins de 500m² de biens de consommation et équipements et sans espace extérieur d'entreposage) ;
- services administratifs ;
- services financiers ;
- services personnels ;
- services professionnels (courtier, informaticien, agence de publicité, ...) ;
- services touristiques de catégorie 1 (hébergement) ,2 (bar, brasserie, casse-croûte,...) et 4 (information touristique) ;

- services publics de catégorie 2 (ouverts au public mais à accès limités, comme les bureaux municipaux, postes, églises, caserne de pompiers) et 3 (non accessibles au public, comme les ateliers ou garages municipaux, usine de filtration, etc.) ;
- services routiers de catégorie 2 (vente de carburant et dépanneur) ;

VII. Plan d'action

La figure 3 montre la vision de mise en valeur du territoire ciblé. Le secteur à aménager sera l'aire commerciale permettant les usages suivants :

- Les commerces de détail;
- Les services professionnels administratifs, financiers, personnels;
- Les services touristiques en tout genre (accueil, hébergement, restauration);
- Les habitations;
- Certains services publics;
- Les services routiers de type dépanneur.



Figure 3 Aire commerciale

L'aire commerciale identifiée à la Figure 3 suivante pourrait être constituée d'immeubles 3 étages occupée par des activités commerciales, de services, institutionnels en rez-de-chaussée et du résidentiel dans les étages. Aussi, cette zone pourrait contenir une grande esplanade, destinée à recevoir divers événements saisonniers ainsi que de l'affichage concernant les activités de la municipalité par exemple. Ce concept s'appuie sur une mise en valeur de l'ensemble qui intégrera les volets esthétique (par le biais du PIIA) et fonctionnel.

ARTICLE 2

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à une séance du Conseil tenue le 07 mars 2016.