



Règlement sur le Plan d'urbanisme no° 222

Version préliminaire – 29 août 2025

Règlement numéro 222

Règlement sur le plan d'urbanisme

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur le plan d'urbanisme » et le numéro 222. Il abroge le règlement numéro 120, intitulé « Règlement sur le plan d'urbanisme », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Peter Zytynsky, Maire
Isabelle Poirier, Directrice générale, greffière et trésorière

Avis de motion :	X
Adoption du règlement :	X
Entrée en vigueur :	X

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE.....	1
1.1	QU'EST-CE QUE LE PLAN D'URBANISME?	1
2	LE PORTRAIT DU TERRITOIRE	2
2.1	LOCALISATION ET CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	2
2.2	LE CONTEXTE HISTORIQUE	3
2.3	LE CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	5
2.3.1	<i>Caractéristiques de la population</i>	5
2.3.2	<i>Caractéristiques du logement</i>	5
2.4	LES COMPOSANTES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE.....	6
2.4.1	<i>Les fonctions prédominantes</i>	6
2.4.2	<i>La fonction résidentielle</i>	7
2.4.3	<i>La fonction commerciale</i>	7
2.4.4	<i>La fonction industrielle</i>	9
2.4.5	<i>La fonction publique, communautaire et institutionnelle</i>	9
2.4.6	<i>La fonction récréotouristique</i>	10
2.4.7	<i>Les infrastructures et équipements d'utilité publique</i>	10
2.5	LA MOBILITÉ	11
2.5.1	<i>Le transport routier</i>	11
2.5.2	<i>Le transport en commun</i>	12
2.5.3	<i>Le transport actif</i>	12
2.6	LES SITES D'INTÉRÊTS ESTHÉTIQUES ET HISTORIQUES	13
2.6.1	<i>Les milieux naturels</i>	13
2.6.2	<i>Le parc régional du canal de Soulanges</i>	13
2.6.3	<i>Le patrimoine bâti et culturel</i>	15
2.7	LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES	16
2.7.1	<i>Les plaines inondables</i>	16
2.7.2	<i>Les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain</i>	16
2.8	LES ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES	17

2.8.1	<i>Les terrains contaminés</i>	17
2.8.2	<i>Les points de captage d'eau potable</i>	17
2.8.3	<i>Les îlots de chaleur et les zones peu végétalisées ou très imperméabilisées</i>	18
2.8.4	<i>L'énergie éolienne</i>	19
2.8.5	<i>L'activité minière</i>	19
2.8.6	<i>Les réseaux majeurs</i>	19
2.9	LA GESTION DE L'URBANISATION	20
2.9.1	<i>Espaces vacants et à redévelopper</i>	20
2.9.2	<i>Agrandissement du périmètre d'urbanisation</i>	21
2.9.3	<i>Ouverture de rues</i>	21
2.9.4	<i>Implantation et prolongement du réseau d'aqueduc et d'égouts</i>	22
2.9.5	<i>Usages prohibés</i>	22
3	DIAGNOSTIC	23
3.1	FORCES, FAIBLESSES, POTENTIELS ET CONTRAINTES.....	23
3.3	IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX ENJEUX.....	24
4	VISION, ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE	25
4.1	VISION.....	25
4.2	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	26
4.2.1	<i>Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre</i>	26
5	LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	35
5.1	DESCRIPTION DES CATÉGORIES D'USAGE	35
5.2	LES GRANDES AFFECTATIONS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	38
5.3	LES GRANDES AFFECTATIONS À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	40
5.4	TABLEAU DE COMPATIBILITÉ DES USAGES	41
	ANNEXE A – PLAN DES AFFECTATIONS	44
	ANNEXE B – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	45
	ANNEXE C – PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES	46
	ANNEXE D – PLAN DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES	47

ANNEXE E – PLAN DE MOBILITÉ	48
ANNEXE F – PLAN DES ÎLOTS DE CHALEUR ET DE FRAICHEUR URBAINS.....	49
ANNEXE G – PLAN DES TERRAINS VACANTS ET À REDÉVELOPPER.....	50
ANNEXE H – PLAN DES TERRITOIRES, SITES ET ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS	51

PROJET

1 MISE EN CONTEXTE

1.1 Qu'est-ce que le plan d'urbanisme?

Le plan d'urbanisme correspond à un document important en ce qui a trait à la planification et l'aménagement du territoire de la Municipalité de Pointe-des-Cascades. Ce document de planification est obligatoire selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et doit contenir des éléments spécifiques définis par cette loi. Le plan d'urbanisme vise principalement à structurer le développement urbain et établir la vision et les orientations qui guideront la planification et les interventions en aménagement du territoire pour les prochaines années. Le plan d'urbanisme est mis en œuvre à travers divers moyens, tels que les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux, ainsi que les politiques et interventions de la Municipalité.

Cette démarche permet de déterminer les priorités à suivre pour les années à venir sur le territoire de Pointe-des-Cascades. Ces priorités doivent être en accord avec les orientations et les objectifs définis par la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges dans son Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3e génération (SADR), entrée en vigueur le 2 février 2023.

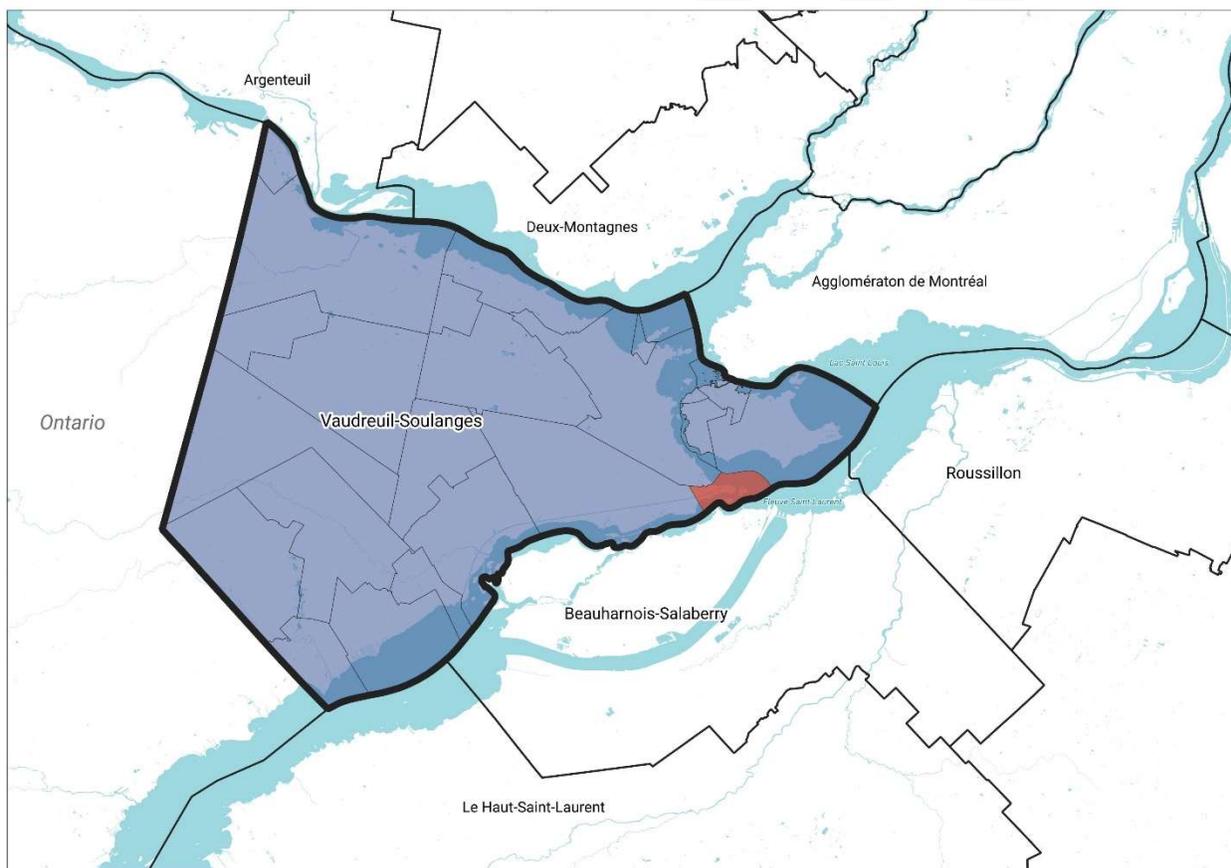
Malgré l'obligation de respecter les exigences gouvernementales et régionales en matière de planification territoriale, la Municipalité de Pointe-des-Cascades souhaite, lors de la révision de son plan d'urbanisme, mettre en valeur les atouts et les caractéristiques distinctives du territoire qui ont été développés au fil des années. De ce fait, la Municipalité désire clarifier sa vision du développement pour garantir la cohérence des différentes interventions d'aménagement et ainsi répondre aux enjeux préalablement identifiés pour assurer la concrétisation de la vision du Conseil municipal.

2 LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

2.1 Localisation et contexte géographique

La municipalité de Pointe-des-Cascades se localise au sud-ouest du Québec dans la région administrative de la Montérégie ainsi que la région géographique et historique du Suroît au confluent de la rivière des Outaouais et du fleuve Saint-Laurent. Son territoire possède une superficie totale d'environ 10 km², dont seulement 2,63 km² correspond à du territoire terrestre. La Municipalité de Pointe-des-Cascades est bordée au nord par la Ville de Vaudreuil-Dorion, à l'est par la rivière des Outaouais et le fleuve Saint-Laurent, au sud par le fleuve Saint-Laurent ainsi qu'à l'ouest par la Municipalité des Cèdres.

Figure 1 - Localisation de Pointe-des-Cascades dans la MRC Vaudreuil-Soulanges



À l'échelle régionale, la Municipalité de Pointe-des-Cascades compte parmi des 23 municipalités composant la MRC de Vaudreuil-Soulanges et fait également partie du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. La localisation prestigieuse de la Municipalité lui confère un avantage, puisqu'elle est facilement accessible depuis la Ville de Montréal, mais également depuis la province de l'Ontario par l'entremise de l'autoroute Felix-Leclerc, l'autoroute 20, l'autoroute 30 et la route 338.

La Municipalité comporte, au centre de son territoire, le parc régional du canal de Soulanges et ses abords, qui constitue un espace à haut potentiel récréatif et touristique de la région et un élément incontournable du paysage local et historique. Le canal de Soulanges est considéré comme le site patrimonial le plus important de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Le territoire de Pointe-des-Cascades est également caractérisé par un patrimoine naturel incluant des aires protégées, des forêts, des îles, des sites d'intérêts naturels ainsi que des paysages d'intérêts. La localisation et le paysage de Pointe-des-Cascades confèrent aux habitants et aux visiteurs un milieu de vie de qualité et une attractivité exceptionnelle.

2.2 Le contexte historique

La création du territoire aujourd'hui connu comme étant la Municipalité de Pointe-des-Cascades est en lien direct avec la voie fluviale du fleuve Saint-Laurent. Le territoire de Pointe-des-Cascades fait partie de la paroisse Saint-Joseph des Cèdres jusqu'en 1961. En effet, sa localisation stratégique aux abords du fleuve créer une prospérité économique en lien avec le transport maritime au début des années 1900, et ce, jusqu'à la fin des années 1950. Cette prospérité a concrétisé l'installation et la création de plusieurs établissements sur le terrain pendant ces années, soient des hôtels, des commerces variés, etc. Cependant, en 1958, la fermeture du canal de Soulanges affectera fortement l'économie en lien avec le transport maritime du territoire.

Figure 2 Vue aérienne du canal de Soulanges à Pointe-des-Cascades



Source : Centre d'archives de Vaudreuil-Soulanges

En 1961, le village de Pointe-des-Cascades est officiellement fondé. Grâce à l'importance stratégique de la localisation du village au confluent de la rivière des Outaouais et du fleuve Saint-Laurent, des milliers de visiteurs se déplacent chaque année pour profiter du paysage naturel et hydrique exceptionnel. Cette vocation touristique amènera l'implantation de nouveaux établissements, tels que des théâtres, restaurants, boutiques, marina, etc. Cette vocation récréative et touristique est toujours d'actualité aujourd'hui et participe activement à la prospérité de la Municipalité de Pointe-des-Cascades.

2.3 Le contexte sociodémographique

2.3.1 Caractéristiques de la population

La Municipalité de Pointe-des-Cascades comporte une population d'environ 1 780 habitants selon le recensement de 2021 de Statistiques Canada, ce qui correspond à une augmentation de la population de près de 20 % depuis le recensement de 2016. Selon l'Institut de la Statistique du Québec, une projection démographique allant jusqu'à environ 2 400 habitants est à prévoir d'ici l'année 2041, l'âge moyen de la population de Pointe-des-Cascades en 2021 est de 37,4, alors qu'il est en moyenne un peu plus élevée dans l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, soit 40,9 ans.

En raison de sa faible superficie terrestre, la densité de la population est très élevée au sein du territoire de Pointe-des-Cascades, soit près de 650 personnes par kilomètre carré, alors que la densité de la population au sein de l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges correspond à environ 190 personnes par kilomètre carré.

La Municipalité compte un total d'environ 745 ménages privés en 2021. La taille moyenne des ménages correspond à 2,4 personnes par ménage, ce qui est très similaire à la taille moyenne de l'ensemble des ménages de la MRC, qui est de 2,5 personnes par ménage.

2.3.2 Caractéristiques du logement

Au niveau du logement, sur un total de 762 logements privés en 2021, la typologie résidentielle la plus répandue sur le territoire de Pointe-des-Cascades est la maison individuelle non attenante, qui correspond à 66,4 % de l'ensemble des logements privés, alors que la proportion des ménages privés vivant dans des appartements correspond à 26,1 %.

En ce qui a trait au mode d'occupation des ménages privés, les ménages propriétaires de leur logement constituent la majorité de la population avec une proportion de 74,3 %, alors que les ménages locataires correspondent à 26,4% de la population. Cette donnée est en relation directe avec la répartition des typologies résidentielles sur le territoire de la Municipalité.

2.4 Les composantes structurantes du territoire

2.4.1 Les fonctions prédominantes

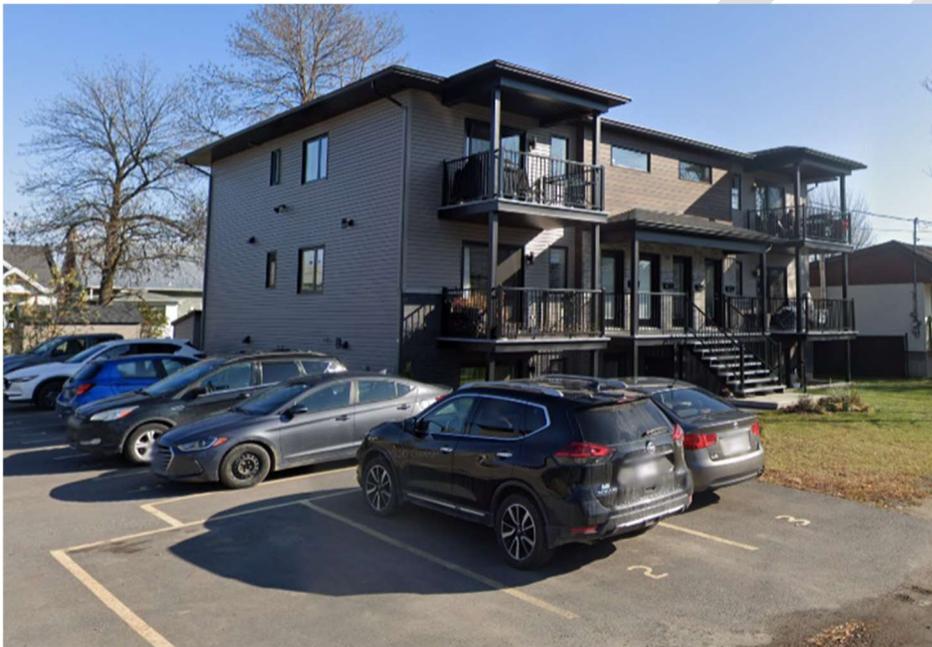
La présente section fait état de la distribution et des caractéristiques des différentes fonctions exercées sur le territoire de Pointe-des-Cascades. Ces dernières sont présentées selon les grandes catégories suivantes :

	La fonction résidentielle
	La fonction commerciale
	La fonction industrielle
	La fonction publique, communautaire et institutionnelle
	La fonction récréotouristique
	Les infrastructures et équipements d'utilité publique

2.4.2 La fonction résidentielle

La fonction résidentielle est la fonction dominante du territoire. En effet, le territoire de Pointe-des-Cascades est caractérisé par une très forte proportion de celui-ci étant vouée à l'accueil de la fonction résidentielle. Au sud du canal, la majorité des résidences ont front sur le chemin du Fleuve où sont implantées le long de voies locales, souvent en cul-de-sac. Le nord du canal comporte quant à lui plusieurs quartiers résidentiels, principalement constitués de résidences unifamiliales isolées. On y retrouve tout de même certains bâtiments de type bi, tri et multifamilial, notamment aux abords des rues Centrale et de Montigny.

Figure 3 Habitation multifamiliale sur la rue de Montigny



2.4.3 La fonction commerciale

Bien que Pointe-des-Cascades est considérée comme un noyau commercial à l'échelle de la MRC, la fonction commerciale est, somme toute, très peu présente sur le territoire. De ce fait, les citoyens doivent généralement se déplacer vers les territoires limitrophes, tels que Les Cèdres et Vaudreuil-Dorion, pour répondre à leurs besoins courants et semi-courants. On y retrouve tout de même un dépanneur qui permet de répondre à certains besoins sommaires des citoyens à proximité de leur lieu de résidence. Au niveau de l'offre de restauration, on y retrouve une pizzeria localisée sur le boulevard de Soulanges. L'offre en termes de restauration est toutefois plus importante durant la saison estivale en raison de la présence d'un restaurant saisonnier, exploité

par l'entreprise Patate et persil de Vaudreuil, ainsi qu'un Bar/Café offrant des produits locaux, tous deux situés au sein du site du village des écluses.

Figure 4 dépanneur aux abords de la rue Centrale



Quelques commerces plus lourds y ont aussi pignon sur rue, dont deux garages aux abords du boulevard de Soulanges.

Figure 5 Garage aux abords du boulevard de Soulanges



Enfin, quelques commerces de services sont implantés ponctuellement au sein de résidences un peu partout sur le territoire (cabinets de massothérapeutes, de comptables, etc.).

Il est à noter que la fonction commerciale de Pointe-des-Cascades a perdu de son lustre depuis la fermeture du canal de Soulanges en 1959, et suivant les fermetures successives de l'hôtel qui y avait pignon sur rue, ainsi que du restaurant, du mini-golf et du poste d'essence.

2.4.4 La fonction industrielle

Très peu d'industries ont pignon sur rue à Pointe-des-Cascades. On y retrouve principalement l'entreprise de recyclage de métaux GB, dont le site est localisé entre les rues Cheribourg et Claude, à l'ouest du garage Hayes.

Au sein du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le développement des activités de logistique se déploie dans le Corridor de commerce Québec-Ontario, qui traverse le territoire de la Ville de Vaudreuil-Dorion (zone logistique), de la Municipalité Les Cèdres (pôle logistique et de la Municipalité de Coteau-du-Lac (plateforme logistique).

2.4.5 La fonction publique, communautaire et institutionnelle

Le territoire de Pointe-des-Cascades comporte un hôtel de ville, localisé au 105, chemin du Fleuve, ainsi qu'une bibliothèque, localisée au 87, chemin du Fleuve, et nommée en l'honneur de sa fondatrice : Adrienne de Montigny-Clément. La bibliothèque est affiliée au réseau BIBLIO de la Montérégie et comporte une collection de plus de 4 000 documents. On y organise de nombreuses activités, dont des clubs de lecture et des expositions/vernissages. L'offre culturelle est complétée par le Centre Communautaire Saint-Marseille, localisé au 52, chemin du Fleuve, et permettant d'accueillir entre 125 et 200 personnes selon sa configuration, et offrant aux citoyens et visiteurs la possibilité de louer la salle pour y tenir une diversité d'évènements. Le centre communautaire est adjacent au parc Saint-Pierre où des terrains de tennis et modules de jeux pour enfants sont mis à la disposition des résidents. Deux autres parcs de quartier, soit les parcs Cheribourg et Oasis, sont quant à eux implantés au sein de quartiers résidentiels au nord-est du territoire.

Le service de sécurité incendie est quant à lui assuré par le Service de sécurité incendie de Vaudreuil-Dorion depuis 2020. La caserne incendie la plus près du territoire est localisée au 85, route de Lotbinière à Vaudreuil-Dorion et a été inaugurée en juin 2024. Cette dernière permet d'assurer le service depuis la fermeture de la caserne de Pointe-des-Cascades, auparavant localisée au 62, chemin du Fleuve où se localise dorénavant le garage municipal.

Le service de police est assuré par la Sûreté du Québec dont le poste de police est localisé au 599, boulevard Harwood à Vaudreuil-Dorion.

Enfin, on retrouve sur le territoire le cimetière de Pointe-des-Cascades, localisé au nord du boulevard de Soulanges dans le secteur ouest de la municipalité, à proximité de la municipalité des Cèdres.

2.4.6 La fonction récréotouristique

La fonction récréotouristique de Pointe-des-Cascades se concentre autour du canal de Soulanges. En effet, ce site d'importance régional, permettant de relier le territoire de Pointe-des-Cascades aux municipalités des Cèdres, de Coteau-du-Lac et de Les Coteaux, représente le principal attrait récréotouristique du territoire. On y retrouve des sites d'hébergement saisonniers au sein du village des écluses, des commerces de restauration saisonniers, le parc des Ancres, des sentiers de déplacement actifs en zones naturelles (Parc nature de Pointe-des-Cascades), ainsi que des emplacements voués à la tenue d'activités à nature culturelle (tenue de spectacles, etc.). Les principaux éléments présents aux abords du canal de Soulanges sur le territoire de Pointe-des-Cascades sont présentés plus en détail à la section 2.6 du présent document. De plus, il est important de mentionner la présence du golf Summerlea localisé dans la portion nord-ouest du territoire de la municipalité ayant accueilli plusieurs événements et tournois depuis son ouverture en 1923.

2.4.7 Les infrastructures et équipements d'utilité publique

Le territoire de Pointe-des-Cascades est desservi par des réseaux d'égout et d'aqueduc municipaux. Le traitement des eaux usées n'est toutefois pas effectué à même le territoire; les eaux sont dirigées vers le système d'étangs aérés de la municipalité voisine des Cèdres. Le réseau d'aqueduc est quant à lui alimenté par un puits et par un système de traitement par filtre au sable vert.

2.5 La mobilité

2.5.1 Le transport routier

Le territoire de Pointe-des-Cascades a un réseau routier somme toute limité. En effet, on y retrouve une seule voie d'importance régionale, soit la route 338 (boulevard de Soulanges). Le chemin du Fleuve, localisé au sud du canal, revêt quant à lui une importance locale en accueillant les principales institutions publiques du territoire, en plus de raccorder directement le territoire à celui de la municipalité des Cèdres. Il est à noter qu'en raison de la configuration spatiale du territoire, une seule voie de circulation permet de relier les portions nord et sud du canal, soit la rue Centrale qui, comme son nom l'indique, est localisée dans la portion centre de la Municipalité.

Figure 6 Rue Centrale



La voiture individuelle demeure le mode de transport privilégié des pointecascadiens et pointecascadiennes; le secteur où se trouve la municipalité a une population possédant en moyenne 2,01 voitures par ménage, pour un ratio moyen de 0,78 voiture par personne et des parts modales de l'automobile qui atteignent 86,9% pour l'automobile.

2.5.2 Le transport en commun

Le réseau de transport en commun est absent sur le territoire de Pointe-des-Cascades. Les citoyens qui souhaitent l'emprunter doivent se rendre sur le territoire voisin de Vaudreuil-Dorion où ils peuvent avoir accès au réseau de train de banlieue vers Pincourt, ainsi qu'au réseau d'autobus de La Presqu'île à Vaudreuil-Dorion et au réseau d'autobus empruntant l'autoroute 40 vers l'île de Montréal. Il est à noter que des stationnements incitatifs présents à Vaudreuil-Dorion permettent à la population d'y laisser leur véhicule pour accéder au réseau de transport collectif régional.

2.5.3 Le transport actif

Au niveau du transport actif, le territoire est desservi par la piste cyclable de la route 338 (sur route), la piste cyclable de la Presqu'île (chemin du fleuve; sur route) ainsi que par la branche 5 du réseau de la route verte qui longe le canal de Soulanges et permet de relier l'île de Montréal et l'Ontario via la *Waterfront Trail*.

La majorité des axes de déplacement actif présents sur le territoire ont plutôt une vocation récréotouristique que de réels axes de déplacement. Ces derniers sont principalement localisés au sein du parc nature et du parc du canal de Soulanges.

2.6 Les sites d'intérêts esthétiques et historiques

2.6.1 Les milieux naturels

Le territoire de Pointe-des-Cascades, malgré sa petite superficie, est caractérisé par la présence de nombreuses aires protégées et sites naturels d'intérêt.

Tout d'abord, le territoire est traversé par le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges, corridor forestier s'étalant sur près de 50 kilomètres au sein de nombreuses municipalités du territoire et illustré aux plans annexés au présent document. La MRC de Vaudreuil-Soulanges précise, à son schéma d'aménagement, que les projets qui y sont réalisés en collaboration avec Nature-Action Québec visent à consolider et mettre en valeur son couvert forestier, tout en assurant sa connectivité de manière à permettre des déplacements de la faune et à préserver la biodiversité qu'on y trouve.

On y retrouve aussi un sanctuaire de pêche décrété par la Société de la Faune et des parcs du Québec (FAPAQ), un écosystème forestier exceptionnel rare (EFE) d'une superficie de 37 hectares comportant un groupement végétal à caryer cordiforme/chêne rouge, un site naturel (boisé, ravin) ainsi que des habitats fauniques d'oiseaux aquatiques et une aire de fraie au pourtour du territoire.

2.6.2 Le parc régional du canal de Soulanges

Le parc régional du Canal de Soulanges fut défini comme parc régional au sein du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en 1997. Sur le territoire de la Municipalité, le parc est constitué des abords du canal, ainsi que des sites des Ateliers et du Parc nature de Pointe-des-Cascades. Sous la gouverne d'un organisme sans but lucratif (Parc du canal de Soulanges), il a fait l'objet d'ententes entre la MRC, le MTQ et les municipalités qui y sont riveraines en 2021.

On y retrouve le tracé de la piste cyclable Soulanges, qui fait partie du réseau de la route Verte, permettant ainsi aux utilisateurs d'y accéder par transport actif et de pratiquer de nombreuses activités de plein air telles que le vélo, le kayak, la planche à pagaie, ainsi que la marche. Il est à noter que la baignade, ainsi que l'utilisation d'embarcations motorisées y sont interdites.

On y retrouve plusieurs sites d'importance régionale, dont le parc nature de Pointe-des-Cascades, situé à l'extrémité est de la Municipalité. Ce parc comprend un belvédère permettant aux usagers d'avoir un point de vue exceptionnel de la rencontre de la rivière des Outaouais et du fleuve Saint-

Laurent. Le parc est aménagé de 5 kilomètres de sentiers permettant d'y circuler hiver comme été, que ce soit à pied, en raquette ou en *fatbike*.

On y retrouve aussi un site culturel et de villégiature attirant bon nombre de visiteurs en période estivale : le village des écluses, localisé à l'embouchure du Canal sur un ancien site industriel. Ce site offre de nombreuses activités de plein air, en plus de faciliter l'accès à l'eau grâce à une plage. On y retrouve notamment des restaurants, un bar, des emplacements de camping en tente et en roulotte, ainsi que des prêts à camper (tente prospecteur et tipis) permettant aux visiteurs de se loger à même le site durant la période estivale.

Le parc régional renferme certains sites aux potentiels élevés de vestiges archéologiques dont il faut tenir compte lors de la planification et de l'exécution de certains travaux d'aménagement ou de construction. De ce fait, un inventaire archéologique préventif sur les vestiges de l'ancien canal de la Faucille doit être réalisé en conformité au *Guide d'archéologie préventive destiné aux municipalités* préalablement à la délivrance de permis pour tous travaux d'aménagement ou de construction sur la rive ou le littoral.

Il est à noter qu'une étude d'impact sur la circulation doit également être réalisée pour tous projets concernant l'aménagement des canaux ou bassins reliés au canal de Soulanges ou le détournement des voies publiques.

Figure 7 Plage du village des écluses



Source : Village des écluses

Figure 8 Parc des Ancres



Source : Village des écluses

Enfin, le parc régional du canal de Soulanges comporte un parc fortement associé à l'identité de Pointe-des-Cascades : le parc des ancres. Véritable musée à ciel ouvert, ce parc est aménagé de manière à mettre en valeur de nombreux artefacts maritimes, dont principalement une centaine d'ancres de bateaux et de vestiges d'une écluse du canal.

2.6.3 Le patrimoine bâti et culturel

Le territoire de Pointe-des-Cascades regroupe un grand nombre de bâtiments d'intérêt possédant une valeur patrimoniale ou culturelle. En effet, la localisation et le cadre bâti confèrent à la Municipalité une histoire riche, puisqu'elle est désignée comme noyau villageois lié au transport maritime à l'échelle de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. On retrouve également deux tracés du paysage culturel sur le territoire de la Municipalité, qui soient le chemin du paysage, correspondant au boulevard de Soulanges et au chemin du Canal ainsi qu'une lanière patrimoniale correspondant au chemin du Fleuve.

2.7 Les zones de contraintes naturelles

2.7.1 Les plaines inondables

Selon le SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, aucune zone inondable ne se trouve sur le territoire de la Municipalité. Cette situation s'explique principalement par l'élévation du territoire qui est beaucoup plus importante que celle du fleuve Saint-Laurent, comme il est possible de le constater au sud du chemin du Fleuve, ainsi que par la présence du barrage à forte contenance de Pointe-des-Cascades (X0005912) construit en 1964 qui permet à Hydro-Québec de contrôler le niveau de l'eau. Il est toutefois à noter qu'au moment de la rédaction du présent document, les nouvelles cartes mises à jour par le ministère sont en cours de réalisation et le portrait des plaines inondables du territoire pourrait ainsi être modifié dans les prochaines années.

2.7.2 Les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain

Le territoire de Pointe-des-Cascades est caractérisé par la présence de nombreuses zones potentiellement exposées aux glissements de terrain. Selon les données du SADR, l'ensemble du secteur localisé entre le chemin du fleuve et le littoral est exposé à des glissements de terrain potentiels en raison des importants talus qui s'y retrouvent. Certains secteurs exposés à ce phénomène sont aussi présents au nord du territoire, à proximité du club de golf Summerlea. De manière à limiter les risques induits par leur présence, des dispositions normatives relatives aux interventions autorisées et prohibées au sein et à proximité de ces secteurs sont prévues à la réglementation d'urbanisme.

2.8 Les zones de contraintes anthropiques

2.8.1 Les terrains contaminés

Le territoire de Pointe-des-Cascades compte seulement 2 terrains contaminés selon le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Le tableau suivant identifie les terrains en question et identifie la nature des contaminants qui s'y retrouvent, ainsi que l'état de réhabilitation du terrain.

Adresse/Dossier	Nature du contaminant	Réhabilitation *(R) ² et qualité (Q)	Date de création ou de mise à jour
87, chemin du Fleuve/Fabrique St-Pierre-des-Cascades	Sol : <ul style="list-style-type: none"> Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 	R : Non terminée	2009-06-10
15, boulevard de Soulanges/Garage Leroux enr. Succession Albert Leroux	Sol : <ul style="list-style-type: none"> Benzène (pot) Éthylbenzène (pot) Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 Toluène (pot) Xylènes (o,m,p) (pot) 	R : Non terminée en 1992 Q : Non précisée	2001-08-28

2.8.2 Les points de captage d'eau potable

Le territoire de Pointe-des-Cascades compte une seule installation municipale de distribution d'eau potable desservant 1 042 personnes selon le répertoire du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Numéro de l'installation de production	Nom de l'installation de production d'eau potable	Catégorie d'installation de production / Type d'approvisionnement	Numéro de l'installation de distribution
X2106453	Système d'approvisionnement Pointe-des-Cascades (poste de CL2)	Souterraine / Puits tubulaire	X0009620

2.8.3 Les îlots de chaleur et les zones peu végétalisées ou très imperméabilisées

Un îlot de chaleur se définit comme étant un secteur caractérisé par une température plus élevée que les zones voisines. Plusieurs facteurs contribuent à leur création : la prédominance des revêtements de sol minéralisés (béton, asphalte, etc.), la présence d'axes de circulation comportant un fort débit de circulation, etc.

Malgré la présence de nombreux espaces sous couverture végétale, le territoire de Pointe-des-Cascades n'échappe malheureusement pas à ce phénomène. Selon les données de l'Institut national de santé publique du Québec, plusieurs îlots de chaleur sont recensés sur le territoire, principalement du côté nord du canal de Soulanges. Ces derniers se localisent aux abords des rues de Montigny, Centrale, de l'Écluse et du Bassin où se trouvent de grandes superficies minéralisées, principalement occupées par des aires de stationnement. On en retrouve aussi à l'ouest du territoire, au sein du quartier Cheribourg en raison du grand nombre d'aires de stationnement occupant une grande proportion de la cour avant des propriétés. Enfin, quelques îlots de chaleur sont recensés aux abords des rues Juillet, Leroux et Danis.

Figure 9 Exemples d'aire de stationnement fortement minéralisée sur la rue de Montigny



Source : Google

Bien que le phénomène n'ait pas du tout la même ampleur qu'au sein d'une municipalité plus dense ou caractérisée par la présence de grandes superficies minéralisées, tel qu'un parc industriel, il est possible de constater, de par leur localisation, que le principal élément générateur d'îlots de chaleur sur le territoire soit la présence d'aires de stationnement de grande superficie.

Face à cette problématique, la réglementation d'urbanisme prévoit des mesures relatives à leur aménagement de manière à limiter leur impact (mesures de verdissage pour les aires de stationnement d'envergure, restriction à la largeur des aires de stationnement desservant les habitations unifamiliales isolées, etc.

2.8.4 L'énergie éolienne

Comme la très grande proportion du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, aucune portion du territoire de Pointe-des-Cascades n'est considérée comme étant compatible à l'accueil d'infrastructures liées à l'énergie éolienne. Il est à noter que la cartographie réalisée par la MRC, basée sur les données du ministère des Ressources naturelles du Québec, pourrait toutefois être revue dans le cadre d'une révision future de son contenu en raison des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2024, qui prévoient notamment de favoriser la mise en valeur du potentiel éolien du territoire québécois. En ce qui a trait aux éoliennes domestiques, le SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges les prohibe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

2.8.5 L'activité minière

Aucune portion du territoire de Pointe-des-Cascades n'est identifiée comme étant compatible avec les activités minières au moment de la rédaction du présent document.

2.8.6 Les réseaux majeurs

Aucun réseau de transport d'électricité d'envergure ne traverse le territoire municipal.

En ce qui a trait aux infrastructures et équipements liés à la télécommunication, l'implantation de tours de télécommunications de part et d'autre de l'emprise du canal de Soulanges est prohibée sur une distance de 500 mètres, calculée à partir de la limite de l'emprise.

2.9 La gestion de l'urbanisation

2.9.1 Espaces vacants et à redévelopper

De manière à assurer le développement et la consolidation harmonieux du territoire à l'échelle régionale, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a classifié les différents périmètres d'urbanisation présents sur son territoire en fonction de leur vocation et de leurs particularités. Le périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades est considéré comme étant un milieu dit périphérique en étant adjacent à un pôle régional (Vaudreuil-Dorion), en possédant certains commerces et services de proximité, malgré l'absence de certains commerces essentiels de portée locale (épicerie) et en possédant des infrastructures municipales (aqueduc et/ou égout).

Le SADR de la MRC identifie 19,43 hectares d'espaces vacants au sein du territoire de Pointe-des-Cascades. Parmi ces espaces, 8,49 hectares sont caractérisés par la présence de zones de contraintes au développement, soit des zones inondables et des zones exposées aux mouvements de terrain, et 1,29 hectare par la présence de milieux humides. L'espace réellement vacant est ainsi porté à 9,88 hectares, sans les milieux humides potentiels, et à 7,62 hectares à des fins résidentielles (correspondant ainsi à un potentiel d'accueil de 122 logements). Avec des projections de la demande en ménage fixée à 245 logements d'ici l'horizon 2031, ce sont 123 logements qui seront manquants sur le territoire (en excluant les milieux humides).

Pour ce qui est des espaces à redévelopper au sein du périmètre d'urbanisation, seul 1,34 hectare a été identifié par la MRC. De ces 1,34 hectare, seulement 0,28 sont exempts de zones de contraintes au développement (21%).

Faisant partie des 82 municipalités du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le seuil minimal moyen de densité applicable aux projets de développement et de redéveloppement sur le territoire de Pointe-des-Cascades est fixé à 16 logements à l'hectare pour la période de 2022 à 2026 et de 18 logements à l'hectare pour la période de 2027 à 2031.

Afin de transposer ces seuils minimaux en densité nette, la valeur en logements à l'hectare doit être multipliée par un facteur de 1,25. De plus, ces seuils peuvent s'appliquer uniformément pour tous les espaces vacants ou à redévelopper ou être modulé par zones incluses dans la mesure où la moyenne du périmètre d'urbanisation correspond au seuil minimal prescrit pour l'aire de densification et le niveau de planification. Les grilles de zonage applicables aux secteurs à

développer ou à redévelopper permettront de faire coïncider les seuils de densité exigés avec les typologies et superficies de lots autorisées.

Il est à noter que la municipalité doit produire annuellement, à partir du 1^{er} janvier de chaque année, un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces vacants et à redévelopper. Le rapport doit faire état des espaces ayant fait l'objet d'un développement ou d'un redéveloppement au cours de l'année précédente en précisant minimalement la superficie, la densité et le nombre de logements en effectuant un comparatif par rapport aux informations incluses au SADR en septembre 2013 et faire le bilan des espaces disponibles à la date de production du bilan (en chiffre et cartographie).

Aucune zone de réserve n'est prévue au sein du territoire au sein du SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

2.9.2 Agrandissement du périmètre d'urbanisation

Un processus d'évaluation prescrit par la MRC est obligatoire lorsqu'une Municipalité souhaite faire une demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation. En effet, le processus permet à la MRC de juger de l'acceptabilité de la demande selon les orientations régionales en matière d'aménagement. Deux situations sont assujetties à ce processus, soit une demande aux fins de régulariser une situation existante ou une demande visant l'obtention d'espaces supplémentaires à des fins de développement.

Dans tous les cas, la Municipalité doit :

1. Adresser la demande d'agrandissement à la MRC sous forme de résolution du conseil municipal;
2. Joindre un document argumentaire soutenu permettant d'évaluer la demande et les besoins de la municipalité selon les situations 1 ou 2, en incluant toutes les informations nécessaires.

De plus, le dépôt de la demande ne peut avoir pour effet de retarder le délai prescrit pour l'adoption des règlements de concordance au SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

2.9.3 Ouverture de rues

Sur le territoire de Pointe-des-Cascades, l'ouverture et le prolongement d'une rue existante, que ce soit par un rayon de virage ou un raccordement, sont autorisés uniquement au sein du territoire municipal localisé dans l'affectation urbaine selon le SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

À des fins d'interprétation, le prolongement d'une rue existante par l'entremise d'un rayon de virage correspond à l'aménagement d'un rayon de virage d'une longueur maximale de 150 mètres à partir de l'extrémité d'une rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon, alors que le raccordement correspond à l'aménagement d'un tronçon de rue, d'une longueur maximale de 300 mètres, permettant de raccorder deux (2) rues existantes.

2.9.4 Implantation et prolongement du réseau d'aqueduc et d'égouts

L'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égouts sont uniquement autorisés au sein des limites du périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades.

Par ailleurs, en vertu du SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, toute construction doit être desservie par au moins un service (aqueduc ou égout). Cette exigence ne s'applique pas toutefois aux constructions le long des rues existantes non desservies ou partiellement desservies ou loties en date du 25 octobre 2004.

2.9.5 Usages prohibés

En vertu du SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les équipements et usages relatifs aux services publics et gouvernementaux de portée régionale et supralocale sont prohibés sur le territoire de Pointe-des-Cascades, tout comme les lieux d'enseignement postsecondaire qui doivent obligatoirement se localiser au sein du territoire de Vaudreuil-Dorion. De plus, les centres de formation professionnelle peuvent uniquement être autorisés sur le territoire lorsque la formation nécessite de grands espaces ou peut générer des nuisances, bien que la composition urbaine actuelle de Pointe-des-Cascades ne s'y prête que très peu.

Les commerces de grandes surfaces y sont aussi prohibés afin d'assurer la cohérence territoriale à l'échelle régionale.

Les usages faisant partie de la catégorie d'usage de gestion des matières résiduelles et dangereuses suivantes sont également prohibés sur l'ensemble du territoire de la MRC, à moins d'être acceptés suivant la procédure d'analyse et de modification édictée au schéma :

- Entreposage des matières dangereuses;
- Élimination des matières dangereuses;
- Lieu d'enfouissement des matières dangereuses.

3 DIAGNOSTIC

3.1 Forces, faiblesses, potentiels et contraintes

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Cadre de vie enchanteur • Proximité des plans d'eau • Territoire traversé par le parc du Canal Soulanges • Contexte historique du territoire mis en valeur • Perspectives visuelles exceptionnelles vers la confluence entre la rivière des Outaouais et le fleuve Saint-Laurent • Présence du parc nature de Pointe-des-Cascades 	<ul style="list-style-type: none"> • Faible offre commerciale ne répondant pas bien aux besoins courants et semi-courants de la population • Parc immobilier résidentiel peu diversifié • Aménagement des aires de stationnement d'envergure générant des îlots de chaleur • Présence d'un seul accès routier permettant de relier les secteurs nord et sud du Canal à même le territoire
Potentiels	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une économie axée sur la villégiature aux abords du Canal • Consolidation de la vocation récréotouristique du Parc nature de Pointe-des-Cascades • Création d'un pôle institutionnel concentré aux abords de l'intersection de la rue Centrale et du chemin du Fleuve • Consolidation du pôle commercial • Possibilité de développer des couloirs de développement actif reliant le réseau existant • Présence d'un secteur voué à la requalification au sein du périmètre d'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces voués au développement limité • Périmètre d'urbanisation scindé par la présence du canal de Soulanges • Tracé du réseau routier limité et imposé par le réseau hydrographique • Principal axe de circulation sous la gouverne du ministère des Transports et de la mobilité durable du Québec limitant les possibilités de réaménagement du tracé • Présence de nombreuses zones potentiellement exposées aux glissements de terrain

3.3 Identification des principaux enjeux

Les principaux enjeux identifiés sur le territoire sont les suivants :

- Consolidation de la fonction commerciale
- Diversification des fonctions urbaines pour assurer la fréquentation et l'attractivité du territoire en toutes saisons
- Sécurisation des déplacements en transport actif
- Développement harmonieux des secteurs restant à développer
- Création d'une identité locale distinctive
- Cohabitation harmonieuse de la fonction résidentielle avec les fonctions commerciales et industrielles présentes sur le territoire
- Arrimage et complémentarité entre le parc des Ancres, le Village des Écluses, le parc régional du Canal de Soulanges et le parc nature Pointe-des-Cascades
- Promotion et mise en valeur des caractéristiques et éléments à forte valeur historique (ex : phare de Pointe-des-Cascades)

Figure 10 Phare de Pointe-des-Cascades



Source : chasseurdephares.com

4 VISION, ORIENTATIONS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

4.1 Vision

Située aux abords du site historique du canal de Soulanges, Pointe-des-Cascades se distingue à l'échelle régionale en présentant un milieu de vie naturel et champêtre. Grâce à sa localisation unique au confluent de la rivière des Outaouais et du fleuve Saint-Laurent, elle offre aux résidents et aux visiteurs une immersion historique, tout en proposant un cadre de vie enchanteur et distinctif.

Le concept d'organisation spatiale à l'annexe B du présent règlement illustre de façon schématique la vision d'aménagement pour Pointe-des-Cascades.

4.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

4.2.1 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Les orientations sont les lignes directrices qui viendront encadrer l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire de Pointe-des-Cascades sur un horizon de planification d'environ 10 à 15 ans. Elles découlent de la vision d'aménagement et de développement et viennent répondre aux principaux enjeux d'aménagement du territoire identifiés au diagnostic.

Les grandes orientations se déclinent ainsi :

- 1. Répondre aux besoins courants et semi-courants de la population à même le territoire**
- 2. Développer une économie locale axée sur le récréotourisme**
- 3. Améliorer et sécuriser le réseau de transport collectif et actif**
- 4. Protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du territoire**

Chacune de ces orientations se décline en une série d'objectifs et de moyens de mise en œuvre qui sont présentés ci-dessous. Ces objectifs et moyens de mise en œuvre visent à permettre la concrétisation de la vision et des orientations et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Municipalité pour encadrer les interventions publiques et privées sur le territoire. Afin d'identifier la priorisation des moyens de mise en œuvre, un horizon de réalisation a été identifié pour chacun d'entre eux.

ORIENTATION 1 : RÉPONDRE AUX BESOINS COURANTS ET SEMI-COURANTS DE LA POPULATION À MÊME LE TERRITOIRE

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

OBJECTIF 1 : CONSOLIDER LA FONCTION COMMERCIALE

1. Améliorer les possibilités de diversification de l'offre commerciale par une zone permissive aux abords du boulevard de Soulanges et de la rue Centrale.
2. Révision du découpage du territoire pour y circonscrire les secteurs voués à l'accueil de la fonction commerciale.
3. Cibler les usages commerciaux souhaités sur le territoire afin d'assurer leur complémentarité avec l'offre régionale existante.
4. Établir des normes à la réglementation d'urbanisme pour encadrer les usages commerciaux dans un souci de complémentarité avec le milieu bâti existant.
5. Favoriser l'implantation de bâtiments mixtes au sein de secteurs ciblés permettant d'assurer le dynamisme de la fonction commerciale.

✓		
✓		
✓		
✓		
✓		

OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

1. Favoriser l'implantation de nouvelles typologies résidentielles afin de répondre aux besoins des familles et des différents groupes d'âge de la population.
2. Cibler les zones vouées à l'accueil de nouvelles typologies résidentielles et édicter des normes pour encadrer leur implantation au sein du milieu existant.

✓	✓	✓
✓	✓	✓

- 3. Reconduire l'autorisation des logements supplémentaires au sein des résidences unifamiliales isolées (PL31) et les autoriser sur l'ensemble du territoire.
- 4. Autoriser et encadrer les unités accessoires d'habitation.
- 5. Consolider et développer l'offre de logements sociaux et abordables de qualité, notamment en offrant un soutien et en assurant la collaboration avec l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges, tout en appuyant les secteurs publics, communautaires et privés dans le développement d'une offre adéquate.

✓	✓	✓
	✓	
✓	✓	✓

OBJECTIF 3 : CRÉER DES MILIEUX DE VIE COMPLETS, DURABLES ET ADAPTÉS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- 1. Sensibiliser les citoyens et les promoteurs aux pratiques d'aménagement durables, tout en prévoyant des exigences minimales au sein de l'appareil réglementaire applicable.
- 2. Favoriser l'agriculture urbaine afin de bénéficier de ses avantages environnementaux, sociaux et économiques, tout en favorisant l'accessibilité aux aliments sains, frais, abordables et de qualité.
- 3. Assurer une gestion intégrée des eaux de ruissellement et des eaux de pluie.

✓	✓	✓
✓	✓	✓
✓	✓	✓



ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE LOCALE AXÉE SUR LE RÉCRÉOTOURISME

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

OBJECTIF 1 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉCRÉOTOURISTIQUE

1. Soutenir la réhabilitation du parc régional dans le financement, la promotion et la réalisation de projets structurants pour son développement et sa mise en valeur.
2. Travailler avec les intervenants publics et privés concernés pour la promotion du territoire à titre de lieu de destination récréotouristique régionale.
3. Favoriser l'accès aux plans d'eau et à des lieux riverains.
4. Bonifier l'offre en activités récréatives aquatiques et connexes.
5. Soutenir le développement des activités récréotouristiques et favoriser une offre d'hébergement alternative et innovante en respectant le milieu d'insertion.
6. Mettre en valeur et promouvoir le parc nature de Pointe-des-Cascades, le parc des Ancres et le Village des Écluses, tout en améliorant leur accessibilité.
7. Mettre en valeur les chemins de l'Eau et le point pivot en planifiant l'aménagement d'espaces verts publics de détente et d'observation en y intégrant des points de vue.

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

OBJECTIF 2 : METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ POINTECASCADIEENNE ET AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ

1. Protéger et mettre en valeur les composantes du patrimoine bâti et culturel.
2. Promouvoir l'identité de la Municipalité par l'adoption d'arbres-emblèmes, leur plantation et leur mise en valeur sur le domaine public
3. Soutenir le développement de la culture et des arts au sein du territoire municipal.
4. Améliorer la qualité des aménagements du domaine public et inclure du mobilier urbain identitaire.
5. Étudier la possibilité de soutenir les commerces et services ayant pignon sur rue par des programmes de revitalisation, d'aide financière ou d'animation urbaine.
6. Mettre en valeur les sites archéologiques identitaires et la diffusion de l'information dans une optique d'archéologie préventive.

✓	✓	✓
✓		
✓	✓	✓
	✓	
	✓	
	✓	

PRO

ORIENTATION 3 : AMÉLIORER ET SÉCURISER LE RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF

COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
-------------	-------------	------------

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ACTIFS AU SEIN DU TERRITOIRE

1. Assurer une desserte efficace sur l'ensemble du territoire en améliorant le réseau de transport actif.
2. Mettre en place des mesures réglementaires favorisant l'utilisation du transport actif (supports à vélos pour certains usages/secteurs, etc.)
3. Améliorer la sécurité des déplacements des piétons et utilisateurs du transport actif en intégrant des trottoirs, des pistes multifonctionnelles et des mesures d'apaisement de la circulation sur le domaine public.
4. Poursuivre le développement des réseaux cyclables de manière cohérente et concertée entre les différentes municipalités de la MRC.

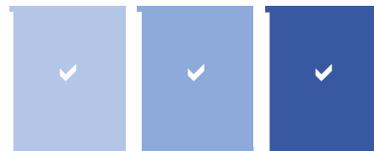
✓	✓	
✓		
✓	✓	
	✓	✓

OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

1. Étudier la possibilité d'étendre le réseau de transport collectif au sein du territoire de la Municipalité.
2. Arrimer le réseau de transport collectif local afin d'assurer la fluidité des déplacements de la population vers les bassins d'emplois et les corridors et artères commerciales périphériques.
3. Assurer la fluidité de la circulation du réseau routier menant aux gares de train de banlieue et au réseau d'autobus intermunicipal afin de favoriser l'utilisation des transports collectifs.

	✓	
	✓	
	✓	✓

4. Soutenir les actions contribuant à l'objectif métropolitain de hausser de 35 % la part modale des déplacements en transport en commun pour la période matinale d'ici 2031.



OBJECTIF 3 : AMÉLIORER LE RÉSEAU DE TRANSPORT

1. Améliorer le développement du réseau de transport en optimisant la mobilité des personnes et des marchandises.



2. Planifier le réseau de transport au regard des flux de déplacement actuels et futurs selon un horizon de 15 ans.



3. Identifier les tronçons manquants du réseau routier du territoire dans une optique de connectivité et d'arrimage avec les réseaux intermunicipaux, particulièrement en direction nord-sud.



PROJET

ORIENTATION 4 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES NATURELLES ET ENVIRONNEMENTALES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE ET SÉCURISER LES BIENS ET PERSONNES

COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
-------------	-------------	------------

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Mettre en œuvre les plans de conservation des milieux humides par l'entremise de la réglementation d'urbanisme et assurer l'arrimage des interventions entre les différentes parties prenantes à cet égard.	✓		
2. Assurer la préservation des arbres et des boisés par l'entremise de dispositions réglementaires.	✓	✓	✓
3. Reconnaître la valeur environnementale des aires protégées et des sites naturels identitaires du territoire.	✓	✓	✓
4. Collaborer avec COBAVER-VS dans le cadre de la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau.	✓	✓	

OBJECTIF 2 : METTRE EN VALEUR LE PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS

1. Reconnaître la valeur et le rôle structurant du parc régional et ses abords à des fins patrimoniales, culturelles et récréotouristiques.	✓		
2. Assurer la gestion du Parc régional du canal de Soulanges.	✓	✓	
3. Encadrer les interventions publiques et privées.	✓	✓	✓

OBJECTIF 2 : SÉCURISER LES BIENS ET LES PERSONNES

1. Définir des mesures de sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques.	✓		
2. Assurer une gestion adéquate des matières résiduelles et des matières dangereuses.	✓	✓	✓
3. Protéger les sources d'eau potable en restreignant l'implantation et les nouvelles sources de risques à proximité des usages sensibles.	✓	✓	✓

4. Élaborer une planification régionale de sécurité civile en collaboration avec la MRC.



PROJET

5 LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Municipalité de Pointe-des-Cascades. Afin de les rendre opérationnelles, le Règlement de zonage devra prévoir des zones dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. À ces fins, la présente section explique la vocation des différentes affectations et comporte, sous forme de tableau, des indications quant à la compatibilité des différentes catégories d'usages au sein desdites affectations.

Il est à noter que les parcs, espaces verts, voies cyclables, sentiers et aménagements similaires sont autorisés sur l'ensemble du territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

5.1 Description des catégories d'usage

Pour chacune des grandes aires d'affectation du territoire de Pointe-des-Cascades, des usages sont autorisés à partir des catégories d'usages présentées au tableau suivant. Il s'agit d'un regroupement large des usages selon les catégories pour une approche souple de gestion du territoire. Dans tous les cas, l'usage autorisé doit être compatible avec les objectifs poursuivis dans l'aire d'affectation, les orientations énoncées au présent plan d'urbanisme ainsi que les conditions d'exercice.

Le tableau suivant vise uniquement les usages principaux. L'autorisation des usages accessoires par la Municipalité doit être en lien avec l'usage principal et compatible avec les objectifs poursuivis dans l'aire d'affectation, les orientations et les conditions d'exercice.

CATÉGORIES D'USAGES ET DESCRIPTION	
Usage	DESCRIPTION
Résidentiel	Corresponds à tous types d'habitation, d'unifamiliale à multifamiliale.
Commercial	Corresponds aux activités commerciales, de services et de bureaux. Les commerces de proximité se distinguent par leur offre de biens et de services répondant aux besoins de la clientèle provenant du voisinage immédiat, leur faible superficie de plancher ainsi que leur complémentarité et leur compatibilité avec le milieu résidentiel (absence de problématiques de cohabitation), par exemple, un dépanneur, une garderie.

	Un établissement d'hébergement touristique qui s'exerce dans une habitation, tels une résidence principale, une résidence de tourisme ou un gîte touristique, est autorisé si l'usage résidentiel est autorisé dans l'aire d'affectation correspondante ou si une habitation est existante. Pour les résidences de tourisme, cette exigence ne s'applique pas si l'usage est exclusivement exercé à titre commercial.	
Industriel	Corresponds aux activités de fabrication, d'assemblage, de transformation, d'entreposage, de distribution et de logistique.	
Institutionnel	Correspond aux usages liés à la santé, à l'éducation, à l'administration publique, aux services de santé et sociaux, aux services communautaires ainsi qu'aux équipements de sport et de loisir, aux équipements culturels et autres équipements similaires au service de la population.	
Public	Corresponds aux services publics et d'utilité publique liés à la gestion d'un territoire, comme les garages municipaux, dépôts de voirie, lieux d'élimination de la neige, usines de filtration et de traitement des eaux.	
Gestion des matières résiduelles et dangereuses (GMRD)	Corresponds aux usages liés à la gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses.	
	GMRD 1	Corresponds aux usages suivants : - Écocentre
	GMRD 2	Corresponds aux usages suivants : - Valorisation des matières résiduelles - Poste de transbordement des matières résiduelles
	GMRD 3	Corresponds aux usages suivants : - Centre de valorisation de la matière organique - Centre de tri des matières recyclables - Élimination des matières résiduelles - Lieu d'enfouissement des matières résiduelles
	GMRD 4	Corresponds aux usages suivants : - Traitement des matières dangereuses - Poste de transbordement des matières dangereuses
	GMRD 5	Corresponds aux usages suivants : - Entreposage des matières dangereuses - Élimination des matières dangereuses - Lieu d'enfouissement des matières dangereuses
Récréatif	Corresponds aux activités récréatives extensives, intensives et liées à l'activité récréotouristique thématique particulière.	
	Récréatif extensif	Correspond aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable,

		équestre et motorisée), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs.
	Récréatif intensif	Corresponds aux activités nécessitant généralement une grande superficie, des bâtiments et des structures d'accueil importants pour les usagers, tels les terrains de golf, les centres de ski, les terrains de camping, les terrains de jeux d'envergure avec des structures importantes, les marinas et autres équipements similaires.
	Activité récréotouristique thématique	Corresponds aux activités permettant la mise en valeur du potentiel récréotouristique de la région selon le milieu dans lequel il s'inscrit (ex. : parc régional du canal de Soulanges). Il s'agit des activités dont le thème principal est compatible avec la vocation récréative, sportive ou culturelle du site ou, le cas échéant, à la valeur écologique du milieu, et dont l'exercice permet la mise en valeur des ressources en place et contribue au rayonnement du milieu. Il peut s'agir d'activités récréatives, commerciales ou institutionnelles au bénéfice des usagers et des visiteurs (ex. : restaurant, boutique de location, centre culturel, etc.).
Conservation des milieux		Corresponds aux activités de conservation et de mise en valeur des milieux naturels et sensibles (gestion de la ressource, entretien, plantation, etc.). Sont également inclus les aménagements légers et adaptés au milieu pour l'observation et l'interprétation de la nature ainsi que les aménagements fauniques.
Agricole		Corresponds aux activités agricoles et à l'agriculture au sens de la LPTAA (culture du sol, élevage et acériculture). Le concept d'agriculture urbaine vise les activités de culture en serre, les jardins privés ou collectifs, les toits-jardins, les activités d'apiculture ainsi que les fermes urbaines ayant un nombre d'animaux restreint dont la gestion est compatible au milieu urbain.

5.2 Les grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

LES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION			
AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ (LOG./HA) ⁽¹⁾
Habitation	<p>Les aires d'affectation d'habitation correspondent à des secteurs priorisant les usages d'habitation et sont réparties dans le périmètre d'urbanisation.</p> <p>L'affectation habitation fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages résidentiels - Les usages commerciaux (voir tableau de compatibilité pour exceptions) - Les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine 	14 log./ha
Commerciale - industrielle	<p>Les aires d'affectation commerciale-industrielle se concentrent à l'écart des secteurs résidentiels et correspondent aux secteurs voués aux activités de nature commerciales et industrielles.</p> <p>L'affectation commerciale-industrielle fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages GMRD1 et GMRD2 - Les usages commerciaux et industriels - Les usages agricoles : agriculture urbaine 	N/A
Mixte	<p>Les aires d'affectation mixte correspondent à des secteurs priorisant une mixité des usages, majoritairement résidentielles et commerciales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages résidentiels - Les usages commerciaux - Les usages institutionnels 	14 log./ha

	L'affectation mixte fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages publics - Les usages récréatifs - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine 	
Publique et institutionnelle	<p>Les aires d'affectation publique et institutionnelle correspondent à des secteurs priorisant les usages publics et institutionnels et sont réparties dans le périmètre d'urbanisation.</p> <p>L'affectation publique et institutionnelle fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages publics - Les usages institutionnels - Les usages agricoles : agriculture urbaine 	N/A
Emprise du canal du parc régional du canal de Soulanges	Cette affectation correspond aux emprises du canal de Soulanges, lesquelles forment un parc linéaire où les activités à sa mise en valeur doivent être dominantes, tout en maintenant l'accès public et les composantes patrimoniales.	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages récréotouristiques thématiques - Les usages récréatifs extensifs - Les usages visant la conservation des milieux 	N/A
Surlargeurs du canal du parc régional du canal de Soulanges	Cette affectation correspond aux surlargeurs du canal de Soulanges, lesquelles doivent être prioritairement destinées à des usages récréotouristiques permettant de contribuer à la mise en valeur du parc et à préserver les composantes patrimoniales.	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages résidentiels (uniquement dans les aires comprises à l'intérieur du périmètre d'urbanisation) - Les usages récréotouristiques thématiques - Les usages récréatifs extensifs - Les usages visant la conservation des milieux 	26 log./ha (densité brute maximale) dans les aires comprises à l'intérieur du périmètre d'urbanisation).

5.3 Les grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

LES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION			
AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL (LOG./HA)
Récréative	L'aire d'affectation récréative correspond aux espaces destinés aux activités récréatives situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages commerciaux : établissements d'hébergement touristique, pour un maximum de 50 % de l'aire d'affectation) - Les usages récréatifs 	N/A
Emprise du canal du parc régional du canal de Soulanges	Cette affectation correspond aux emprises du canal de Soulanges, lesquelles forment un parc linéaire où les activités à sa mise en valeur doivent être dominantes, tout en maintenant l'accès public et les composantes patrimoniales.	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages récréotouristiques thématiques - Les usages récréatifs extensifs - Les usages visant la conservation des milieux 	N/A
Fleuve Saint-Laurent et îles du parc régional du canal de Soulanges	Cette affectation correspond aux espaces naturels et de grande valeur écologique présentant un potentiel de mise en valeur situés aux abords du fleuve Saint-Laurent et sur les îles.	<ul style="list-style-type: none"> - Les usages récréatifs extensifs, à l'exclusion des sentiers motorisés - Les usages visant la conservation des milieux 	N/A

5.4 Tableau de compatibilité des usages

Le tableau suivant résume et illustre la compatibilité des usages selon le découpage du territoire par affectation. Un point « • » signifie que la catégorie d'usage est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au Règlement de zonage.

Lorsque des conditions inhérentes sont applicables aux groupes d'usage principaux, elles sont indiquées par l'entremise d'une note, lesquelles sont détaillées à la page suivante.

	Usages résidentiels	Usages commerciaux	Usages industriels	Usages institutionnels	Usages publics	Gestion des matières résiduelles et dangereuses	Usages récréatifs	Usages visant la conservation des milieux	Usages agricoles
Les affectations détaillées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation									
Habitation	•						• (3)	•	• (4)
Commerciale-industrielle		•	•		•	• (5)		•	• (4)
Mixte	•	• (1)		•	•		• (3)	•	• (4)
Emprise du canal du parc régional du canal de Soulanges							• (9)	•	• (2)(4)

Surlargeurs du canal du parc régional du canal de Soulanges							• (9)	•	• (4)
Publique et institutionnelle				•	•		• (3)	•	• (4)
Les affectations détaillées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation									
Récréative		• (6)(7)					• (7)		
Emprise du canal du parc régional du canal de Soulanges							• (9)	•	• (2)(4)
Fleuve Saint-Laurent et îles du parc régional du canal de Soulanges							• (8)	•	

Conditions inhérentes aux usages principaux du tableau de compatibilité des usages (notes)

Le tableau de compatibilité des usages prévoit des conditions inhérentes aux usages principaux qui peuvent être autorisés dans différents secteurs. Voici une liste des différents usages et conditions spécifiques associées :

1. Seuls les services et les commerces de proximité sont autorisés, tels que les dépanneurs, les buanderies, les salons de coiffure, etc.
2. Seuls les usages agricoles ne portant pas atteinte au milieu naturel sont autorisés.
3. Seuls les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu sont autorisés.
4. Seuls les usages agricoles correspondant à de l'agriculture urbaine sont autorisés.

5. Seuls les usages GMRD1 et GMRD2 sont autorisés.
6. Seuls les établissements d'hébergement touristique, pour un maximum de 50% de la superficie totale de l'aire d'affectation.
7. La construction est autorisée uniquement le long des rues existantes dans un secteur loti avant le 25 octobre 2004.
8. À l'exception des sentiers motorisés.
9. Seuls les usages récréotouristiques thématiques et les usages récréatifs extensifs.

Annexe A – Plan des affectations

PROJET

Annexe B – Concept d'organisation spatiale

PROJET

Annexe C – Plan des contraintes naturelles

PROJET

Annexe D – Plan des contraintes anthropiques

PROJET

Annexe E – Plan de mobilité

PROJET

Annexe F – Plan des îlots de chaleur et de fraîcheur urbains

PROJET

Annexe G – Plan des terrains vacants et à redévelopper

PROJET

Annexe H – Plan des territoires, sites et équipements d'intérêts

PROJET