



## VILLE DE PINCOURT

### **RÈGLEMENT NUMÉRO 778 REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 612**

---

ATTENDU QUE la Ville de Pincourt désire remplacer son plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE la Ville de Pincourt désire profiter de ce remplacement pour assurer la conformité de son plan d'urbanisme au schéma d'aménagement révisé de la Municipalité régionale de Comté de Vaudreuil-Soulanges.

ATTENDU QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné le 19 juin 2007, il est

PROPOSÉ PAR M. Stéphane Boyer, conseiller  
APPUYÉ PAR M. Claude Comeau, conseiller  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

LE CONSEIL DE LA VILLE DE PINCOURT DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le règlement de plan d'urbanisme numéro 612 est remplacé, à toutes fins que de droit, par le plan d'urbanisme intégré au présent règlement comme annexe A pour en faire partie intégrante.
2. Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

---

MICHEL KANDYBA, MAIRE

---

NICOLE DROUIN, GREFFIÈRE

**ANNEXE A**  
**PLAN D'URBANISME NUMÉRO 778**

**VILLE DE PINCOURT**



**VILLE DE PINCOURT**

**PLAN D'URBANISME**  
**Numéro 778**

**DAA**

› Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill  
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA  
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345  
[www.arbour.ca](http://www.arbour.ca)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 : INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
1.1 PINCOURT DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE.....	1
1.2 UNE MUNICIPALITÉ AU TERME DE SON EXPANSION .....	1
1.3 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA PLANIFICATION TERRITORIALE .....	2
<b>CHAPITRE 2 : UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET L'IMPORTANCE DES FAMILLES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 3 : LE DIAGNOSTIC DE L'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>5</b>
3.1 LES POTENTIELS .....	5
3.2 LES CONTRAINTES .....	7
3.3 LES ENJEUX .....	8
<b>CHAPITRE 4 : UNE VISION D'AVENIR.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 5 : LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 6 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION.....</b>	<b>20</b>
6.1 LES AIRES D'AFFECTATION .....	20
6.1.1 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN AIRES D'AFFECTATION.....	20
6.1.2 IDENTIFICATION DES AIRES D'AFFECTATION.....	20
6.2 L'AFFECTATION DES AIRES ET LEUR DENSITÉ .....	20
6.2.2 LA DENSITÉ D'OCCUPATION.....	21
6.2.3 L'AFFECTATION «COMMERCIALE (C)».....	21
6.2.4 L'AFFECTATION «COMMUNAUTAIRE (P)».....	21
6.2.5 L'AFFECTATION «MILIEU NATUREL (MN)».....	21
<b>CHAPITRE 7 : LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>22</b>
7.1 SECTEURS DE CONTRAINTES .....	22
7.1.1 PLAINE INONDABLE .....	22
7.1.2 TERRAINS CONTAMINÉS.....	22
7.1.3 DÉPOTOIR.....	22
7.1.4 RÉSEAUX MAJEURS D'ÉLECTRICITÉ .....	22
7.2 FAITS SAILLANTS DU SAR DE LA MRC VAUDREUIL-SOULAGES.....	23
7.3 SUGGESTIONS À LA MRC VAUDREUIL-SOULAGES .....	24
7.4 LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU).....	25

<b>ANNEXE 1 :</b>	<b>ESPACES VACANTS AU 31-10-2007.....</b>	<b>26</b>
<b>ANNEXE 2 :</b>	<b>PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT DANS LES AIRES D’AFFECTATION « HABITATION ».....</b>	<b>27</b>
<b>ANNEXE 3 :</b>	<b>LE CONCEPT D’AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>28</b>
<b>ANNEXE 4 :</b>	<b>LES AIRES D’AFFECTATION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>29</b>

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

PHOTO 1 : SPORT HIVERNAL SUR LA RIVIÈRE DES OUTAOUAIS .....	9
PHOTO 2 : DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN COURS / RUE DU SUROÏT.....	11
PHOTO 3 : RÉSIDENCE DANS LE PARC BELLEVUE (CHEMIN DUHAMEL).....	12
GROUPE DE PHOTOS 4 : L'INTERSECTION DU BOULEVARD CARDINAL-LÉGER ET DE LA 5 <sup>E</sup> AVENUE .....	14
PHOTO 5 : ÉGLISE PRESBYTÉRIENNE SUR LA 5 <sup>E</sup> AVENUE.....	15
PHOTO 6 : TRONÇON DU CHEMIN DUHAMEL À FERMER, FACE AU PARC BELLEVUE.....	16
PHOTO 7 : INTERSECTION CARDINAL-LÉGER / DUHAMEL À AMÉNAGER.....	17
PHOTO 8 : VUE DU BOULEVARD DU TRAVERSIER À PARTIR DU BOULEVARD DE L'ÎLE À PROLONGER.....	17

## **CHAPITRE 1** **INTRODUCTION**

### **1.1 PINCOURT DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE**

La Ville de Pincourt fait partie de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges, qui compte vingt-trois municipalités. En importance, avec ses 10 100 habitants, en l'an 2001, elle y occupe le quatrième rang. Également, elle fait partie du vaste territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Pincourt se distingue par son cadre de vie de qualité supérieure. Elle est positionnée en bordure de la rivière des Outaouais, près de l'embouchure du fleuve Saint-Laurent, de l'autoroute 20 et des limites territoriales de L'Île-Perrot, de Notre-Dame-de-L'Île-Perrot et de Terrasse-Vaudreuil. Elle jouit d'un accès facile aux grands axes autoroutiers, soit à la A-401 via la A-20 en direction de Toronto ainsi qu'à la A-40 vers Montréal et la A-417 vers Ottawa, via la A-540.

La Ville de Pincourt ne possède pas de territoire agricole. Tout son territoire est compris dans un des périmètres d'urbanisation défini au schéma d'aménagement de la MRC.

### **1.2 UNE MUNICIPALITÉ AU TERME DE SON EXPANSION**

La majeure partie du territoire de Pincourt est urbanisée. Il ne reste que peu de terrain à développer. Les espaces développables sont montrés au plan « Espaces vacants au 31-10-2007 » joint au présent document en annexe 1.

Les espaces le long de l'autoroute 20 sont réservés à des fins commerciales et pour des industries de prestige. Ce secteur représente environ 43,2 hectares.

Les espaces en vert sur ce plan sont destinés à la conservation des milieux naturels et représentent 83,3 hectares en superficie.

Les espaces indiqués en jaune représentent 39,7 hectares et sont affectés à des fins d'habitation. En fonction du zonage applicable sur ces terrains et compte tenu des terrains déjà morcelés, il ne reste qu'un bassin de 800 logements à construire. Compte tenu du rythme de développement observé au cours des cinq dernières années, les espaces résidentiels devraient être entièrement occupés d'ici six ou sept ans.

Pour répondre aux exigences de conformité du schéma d'aménagement de la MRC Vaudreuil-Soulanges, les espaces vacants à des fins résidentielles ont été distingués selon trois types de phasage sur le plan intitulé « Phasage de développement dans les aires d'affectation Habitation » joint au présent document en annexe 2.

La phase 1, représentée en jaune sur ce plan, délimite les secteurs actuellement desservis par les services d'aqueduc et d'égouts et qui peuvent être développés immédiatement.

La phase 2, identifiée en orange, délimite les secteurs qui pourront être développés lorsque 75 % des terrains compris dans le phasage 1 auront été construits.

La phase 3, indiquée en brun sur le plan, circonscrit les secteurs qui ne pourront être développés qu'à l'horizon 2016. Il va de soi que, compte tenu de la croissance avec laquelle la Ville de Pincourt se développe, le phasage 3 devra être revu en ce qui concerne son échéance.

### **1.3 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA PLANIFICATION TERRITORIALE**

Le plan d'urbanisme de Pincourt privilégie des actions orientées vers les principes du développement durable. Le développement durable se définit comme un « modèle de développement » qui puisse répondre aux besoins présents, sans compromettre la capacité à répondre aux besoins des générations futures. (Commission mondiale de l'environnement et du développement, Rio de Janeiro, 1992). Le développement durable touche plusieurs aspects regroupés autour de trois grands axes, à savoir le développement économique, la protection de l'environnement et l'amélioration de la qualité de vie.

Dans ce contexte, le plan d'urbanisme reconnaît le rôle de la Ville à plusieurs échelles d'enjeux et de niveaux de planification territoriale.



## CHAPITRE 2

### UNE POPULATION VIEILLISSANTE

### ET L'IMPORTANCE DES FAMILLES

Située à proximité de l'Île de Montréal, la Ville de Pincourt connaît une croissance démographique qui s'inscrit dans le phénomène de l'étalement urbain. D'ici 2016, la population devrait augmenter de 3 200 habitants.

Évolution de la population selon les groupes d'âges

Groupe d'âge	Année 1996		Année 2001		Variation 1996-2001
0-4 ans	795	8%	535	5,3%	-2,7%
5-19 ans	2420	24,1%	2450	24,25%	0,15%
20-24 ans	450	4,5%	525	5,2%	0,7%
25-34 ans	1400	14%	1085	10,75%	-3,25%
35-44 ans	2045	20,5%	1930	19,1%	-1,4%
45-54 ans	1370	13,6%	1625	16,1%	2,5%
55-64 ans	710	7,1%	970	9,6%	2,5%
65 ans et +	825	8,2%	980	9,7%	1,5%
TOTAL	10015		10100		1%

Source : Statistique Canada, 2001

Tout comme dans l'ensemble du Québec, la population de Pincourt tend à être de plus en plus vieillissante. Toutefois, ce phénomène est moins marqué à Pincourt que pour l'ensemble de la région métropolitaine. Le groupe de personnes constituant les 45 à 64 ans a augmenté, entre 1996 et 2001, de 5 %, et celui de 65 ans et plus de 1,5 %, alors que la région métropolitaine de recensement (RMR) affiche une variation respective de 5,5 % et de 4,5 %.

Les données disponibles indiquent que le vieillissement de la population se poursuivra au fil des années, surtout en tenant compte des données recueillies pour le groupe d'âges de 45 à 64 ans, qui représente à lui seul, en 2001, 35,4 % de la population totale de la Ville.

Même si la famille est toujours bien présente à Pincourt, on note une baisse marquée de la population, entre 1996-2001, pour le groupe d'âge de 25 à 34 ans, soit une diminution de 3,25 %.

Malgré cette dernière donnée, la Ville de Pincourt demeure une ville axée sur la famille, le groupe d'âge de 0 à 19 ans occupant près de 30 % de la population, tenant compte de la baisse qu'il affiche de l'ordre de 2,55 %, entre 1996 et 2001.

Le développement accéléré des dernières années aura probablement résorbé en partie ces tendances, mais elles devraient continuer de se manifester avec l'occupation totale des espaces résidentiels.

À ces données, il faut ajouter la prépondérance de l'habitation unifamiliale qui représente près de 90 % du stock total de logements, ce qui entraîne notamment des carences importantes en ce qui a trait à l'offre en logements locatifs. Ces carences se traduisent notamment par une forte émigration des jeunes vers l'extérieur de la Ville et une capacité d'accueil limitée des personnes âgées.

## CHAPITRE 3

### LE DIAGNOSTIC DE L'AMÉNAGEMENT

#### 3.1 LES POTENTIELS

Le milieu possède plusieurs caractéristiques susceptibles d'influencer positivement sa mise en valeur, à savoir :

- La Ville a privilégié davantage la qualité de sa construction résidentielle plutôt que la quantité. Elle a pu ainsi façonner l'homogénéité de son développement urbain, tout en se donnant un caractère distinctif au plan régional, dans l'ouest de l'île de Montréal.
- La situation géographique de Pincourt, sur la rive de la rivière des Outaouais, constitue un potentiel que la Ville pourrait exploiter.
- La présence en quantité de milieux naturels et d'espaces boisés, dont la protection et la mise en valeur sont recommandées.
- Un réseau de pistes cyclables bien amorcé sur les artères principales, qui peut se greffer aux points d'intérêts de la Ville, aux milieux naturels, aux abords de la rivière des Outaouais, aux institutions, aux parcs et aux espaces verts.
- La Ville dispose de plusieurs parcs, espaces verts et espaces communautaires qui contribuent au maintien d'une bonne qualité de vie des citoyens. L'offre actuelle des équipements récréatifs et des espaces verts convient dans les quartiers existants. La Ville devra demeurer attentive aux nouvelles tendances et à l'évolution des besoins de sa population, en lien avec l'évolution démographique, afin de maintenir une offre adaptée de ses équipements récréatifs et communautaires.
- L'avènement d'une académie de golf entre l'avenue Forest et la limite sud de la Ville.
- Des surfaces importantes disponibles pour le développement commercial et industriel, à proximité de l'autoroute 20 qui constituent un actif économique, stratégique et financier de première importance pour l'accroissement de l'assiette fiscale de la Ville.
- Le territoire est entièrement desservi par les services d'aqueduc et d'égouts pour les parties développables.
- Le réseau municipal est des plus performant. Celui-ci est composé de deux artères principales dans l'axe Nord-Sud (boulevards Cardinal-Léger et de l'Île) et deux dans

l'axe Est-Ouest (avenue Forest et 5<sup>e</sup> Avenue). Viennent s'y ajouter un réseau de rues collectrices sur lesquelles se rabat le réseau de rues locales.

Les boulevards Cardinal-Léger et de l'Île sont les deux voies d'accès vers le réseau provincial, soit l'autoroute 20. En fonction du volume de circulation et en prévision des développements futurs dans le secteur commercial le long de cette autoroute, la Ville a procédé à plusieurs réaménagements de ces deux artères, principalement entre les accès à l'autoroute 20 et la 5<sup>e</sup> Avenue, anticipant de possibles problématiques.

En 2005, considérant qu'il y avait une amorce quant au développement commercial en bordure de l'autoroute, la Ville a aussi financé l'implantation du premier tronçon de la voie de service de l'autoroute 20, entre le boulevard Cardinal-Léger et le boulevard de l'Île.

Il est prévu de donner une vocation de chemin panoramique au chemin Duhamel. Cette rue dans son entier longe le cours d'eau. Avec l'ensemble du développement du réseau routier de la Ville, cette ancienne voie de communication provinciale, qui assurait le lien entre les extrémités est et ouest de l'île Perrot, a depuis longtemps perdue cette vocation. La Ville entend donc y maintenir un accès sécuritaire pour les résidents riverains, tout en transformant une des voies de circulation en sentier pédestre et cyclable pour le bénéfice de tous ses citoyens.

Le réseau en place a la capacité pour répondre à la demande jusqu'au développement ultime de la Ville, tout en assurant la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers.

- La Ville de Pincourt, par l'entremise du CIT La Presqu'Île, opère depuis septembre 2007, trois circuits d'autobus qui desservent la gare de Terrasse-Vaudreuil / Pincourt et permettent aussi aux usagers de se rendre aux infrastructures sociocommunitaires, médicales et d'éducation, tant sur le territoire de Vaudreuil-Dorion que sur l'île de Montréal. Dans ce dernier cas ce service s'effectue via le terminus de la STM situé à proximité du collège John-Abbott. Le service de transport en commun est actuellement offert aux heures de pointe et pourra être étendu à de nouvelles plages horaires en fonction de la demande.

### 3.2 LES CONTRAINTES

À l'inverse, des structures externes et internes sont susceptibles de réduire la qualité de vie des résidents de Pincourt, à savoir :

- Un territoire développé presque en totalité, sur le plan résidentiel.
- Un stock de logements à rénover, particulièrement sur le Chemin Duhamel, aux abords de la rivière des Outaouais et dans le secteur de la Pointe-aux-Renards.
- Le rayonnement restreint du complexe commercial sis à l'entrée de la Ville, via le boulevard Cardinal-Léger.
- Le secteur du boulevard Cardinal-Léger et de la 5<sup>e</sup> Avenue présente d'importantes problématiques d'aménagement, affectant le dynamisme commercial en termes de circulation, d'accessibilité, de visibilité, d'ambiance et d'animation, d'architecture des bâtiments et des services offerts. Cet état de fait rend cet environnement moins accueillant pour les consommateurs et des réaménagements, tels que l'implantation de carrefours giratoires, sont en exploration.

Les principales lacunes au réseau routier ne se retrouvent pas sur le réseau local, mais plutôt sur le réseau provincial. L'accès au boulevard de l'Île est déficient et peu sécuritaire. Le ministère des Transports n'y a apporté aucune modification majeure depuis les 20 dernières années. Le Ministère a toujours jusqu'ici considéré la fermeture de cette voie d'accès dans son projet de parachèvement de l'autoroute 20, basé sur des données et plan datant de près de 40 ans. Non seulement cet accès devra être maintenu, mais il devra faire l'objet de correctifs à court terme pour en améliorer la sécurité des usagers, de plus en plus nombreux, considérant que tout le développement domiciliaires des dernières années, et à venir, se fait dans l'axe du boulevard de l'Île.

Quant à l'accès du boulevard Cardinal-Léger, son design doit aussi être revu et corrigé en tenant compte particulièrement de la présence des voies ferrées dans l'entrée de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil. Les accrochages récurrents, les pannes du système de signalisation ferroviaire, la présence de la gare de trains de banlieue dans un secteur non prévu pour un tel volume de circulation, sont autant d'éléments qui causent entrave à la fluidité de la circulation dans cette sortie vers la Ville de Pincourt.

- Le réseau des écoles, autant primaires que secondaires, est utilisé à sa capacité maximale.
- Le territoire est traversé par deux lignes électriques majeures qui causent certains problèmes quant aux aspects esthétique et visuel.
- La présence d'un ancien dépotoir dans le prolongement de la Terrasse-Boucher et du Chemin de la Pointe-aux-Renards, limite le développement résidentiel et représente une contrainte à la consolidation du tissu urbain.
- Le réseau d'égout sanitaire et l'usine d'épuration des eaux usées seront à leur pleine capacité dès que le développement de la Ville sera complété. Cette usine d'épuration devra subir une mise à niveau. On évalue à près de six millions de dollars sa rénovation et sa modernisation.

### 3.3 LES ENJEUX

Les observations ainsi que les potentiels et les contraintes identifiés révèlent des enjeux importants dans la planification du devenir de la Ville de Pincourt. Ces enjeux guideront la préparation des grandes orientations d'aménagement du territoire.

Ces principaux enjeux sont :

- La bonification de la qualité de vie des citoyens, particulièrement par la mise en valeur des milieux naturels et l'amélioration de l'accès à la rivière des Outaouais;
- L'accroissement de l'assiette fiscale de la Ville et la préservation du stock de logements existant;
- La réponse aux besoins des personnes âgées et des jeunes en matière d'habitation, afin qu'ils ne soient pas obligés de quitter la Ville;
- La rénovation des quartiers les plus anciens;
- La densification du cadre bâti résidentiel;
- La nécessité de pallier l'affaiblissement de la structure commerciale;
- La bonification de l'assiette fiscale de la Ville en développant la vocation commerciale à caractère régional, tout en amenuisant la dépendance commerciale ainsi que l'éparpillement des services commerciaux de desserte locale.

## **CHAPITRE 4**

### **UNE VISION D’AVENIR**

La Ville de Pincourt possède un patrimoine naturel d’une richesse exceptionnelle. Elle exprime sa vision d’avenir de la façon suivante :

**Pincourt, une communauté en évolution, qui concilie environnement et développement, favorisant une qualité de vie supérieure répondant aux attentes et aux besoins de ses citoyens. Une ville reconnue comme chef de file dans la fourniture de services par l’application rigoureuse de principes d’innovation, d’ingéniosité et de responsabilité financière.**

Les orientations générales mises de l’avant dans ce plan d’urbanisme sont les suivantes :

- Poursuivre la consolidation du développement urbain;
- Pourvoir au maintien et à la bonification de la qualité de vie des citoyens;
- Assurer la protection de l’investissement des résidents;
- Assurer la sécurité des personnes.



Photo 1 : Sport hivernal sur la rivière des Outaouais

De ces orientations générales, cinq grandes orientations spécifiques d'aménagement du territoire sont préconisées dans ce plan d'urbanisme.

#### **4.1 ORIENTATION 1 : ASSURER UNE GESTION EFFICACE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Consolider le développement résidentiel.	<p>Boucler le réseau routier en place afin de créer des liens avec la trame urbaine existante, particulièrement aux extrémités des avenues comprises entre la ligne électrique et le chemin Duhamel.</p> <p>Élaborer un zonage restrictif afin que, avec le temps, les maisons mobiles sises sur le boulevard Cardinal-Léger, soient remplacées par des résidences dont l'architecture est plus homogène, pour ce quartier.</p> <p>Demander à la MRC qu'elle inscrive dans son schéma d'aménagement que les maisons mobiles soient interdites sur le territoire de la Ville.</p>
Assurer une cohabitation harmonieuse entre les nouvelles habitations. (photo 2)	<p>Contrôler l'aménagement des développements résidentiels par l'application de PIIA.</p> <p>Favoriser l'homogénéité architecturale des constructions.</p> <p>Encourager la plantation d'arbres et la conservation des arbres existants.</p>
Encourager la rénovation des bâtiments dans les plus anciens secteurs, particulièrement sur le chemin Duhamel et le secteur de la Pointe-aux-Renards.	<p>Favoriser la mise en place de programmes visant la rénovation des bâtiments.</p> <p>Mettre en place des incitatifs favorisant ces rénovations.</p>
Favoriser la rétention des jeunes dans les limites de la Ville.	Mettre en place des incitatifs pour favoriser la construction de logements incluant des logements abordables.
Pourvoir aux besoins des personnes âgées en matière d'habitation.	Promouvoir la construction de résidences pour personnes âgées sur les principales voies de circulation et à proximité des services commerciaux.





Photo 2 : Développement résidentiel en cours / rue du Suroît

## 4.2 ORIENTATION 2 : PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Protéger la rive et le littoral de la rivière des Outaouais.	Maintenir les percées visuelles sur cette rivière, le long du chemin Duhamel.  Rendre plus accessibles les berges de la rivière des Outaouais, afin de favoriser les activités familiales, tout au long de l'année.  Instaurer des normes visant à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de ce milieu.
Préserver le patrimoine naturel et paysager de la Ville.	Développer des sentiers piétonniers et un réseau cyclable à même les milieux naturels, en convergence avec le réseau cyclable existant.  Protéger les milieux naturels fragiles.
Mettre en valeur les équipements récréatifs.	Profiter d'un réseau de parcs et d'espaces verts bien hiérarchisé et, si nécessaire, améliorer les équipements existants.
Donner un accès direct à la rivière des Outaouais.	Fermer le chemin Duhamel face au parc Bellevue et agrandir le parc vers la rivière.  Acquérir la résidence érigée dans le parc Bellevue et faisant face au chemin Duhamel. (photo 3)

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Bonifier le réseau cyclable.	<p>Faire de la piste cyclable existante sur la 5<sup>e</sup> Avenue un aménagement hors rue sécuritaire et agréable, adapté au besoin que requiert cette piste, et l'intégrer au réseau régional.</p> <p>Intégrer le réseau aux milieux naturels, relier les points d'intérêt et améliorer l'aménagement sur les artères d'importance.</p>
Compléter le réseau des parcs.	<p>Aménager un parc dans le nouveau quartier du Suroît.</p> <p>À partir de la 5<sup>e</sup> Avenue, compléter le corridor vert projeté sur le boulevard Cardinal-Léger vers l'autoroute 20, aux fins d'enjamber la rivière des Outaouais.</p>



Photo 3 : Résidence dans le parc Bellevue (chemin Duhamel)

### 4.3 ORIENTATION 3 : STRUCTURER, CONSOLIDER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Renforcer la structure commerciale à l'échelle locale à l'entrée de la Ville (boulevard Cardinal-Léger) pour en améliorer le prestige et la diversité.	Favoriser la fonctionnalité de ce pôle commercial local.  Continuer d'embellir ce site à l'entrée de la Ville.  Rendre dérogatoires les usages non souhaitables ou en surnombre.
Développer la structure commerciale à l'échelle régionale, aux abords de l'autoroute 20.	Structurer un pôle régional majeur de développement mixte (commercial et industriel) aux abords de l'autoroute 20, en accueillant des commerces artériels et des industries de prestige, dont l'usage est compatible, entre eux.  Contrôler l'architecture et l'implantation des bâtiments par un PIIA.  Intégrer la notion de vitrine commerciale le long de l'autoroute 20, en favorisant à certains endroits des aménagements particuliers, la protection des boisés et l'amélioration du paysage des entrées principales de la Ville.
Redéfinir le pôle commercial local à l'intersection du boulevard Cardinal-Léger et de la 5 <sup>e</sup> Avenue (groupe de photos 4).	Élaborer un programme particulier d'urbanisme pour ce secteur.  Autoriser des usages mixtes (résidentiel et commercial) le long du boulevard Cardinal-Léger.  Instaurer un créneau précis d'activités commerciales.  Contrôler l'architecture des bâtiments par un PIIA.  Repenser l'aspect esthétique du secteur et aménager un mobilier urbain incitant les gens à fréquenter ce lieu.  Créer un carrefour d'ambiance à cette intersection.  Réduire la largeur de l'emprise du boulevard Cardinal-Léger à environ 60 mètres au sud de l'intersection de la 5 <sup>e</sup> Avenue, afin de marquer la fin de la zone commerciale et favoriser une ambiance plus en accord avec la vocation résidentielle pour le reste du boulevard.



Groupe de photos 4 : L'intersection du boulevard Cardinal-Léger et de la 5<sup>e</sup> Avenue

#### 4.4 ORIENTATION 4 : MAINTENIR ET ACCROÎTRE L'EFFICACITÉ DU RÉSEAU DES INSTITUTIONS ET DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Revoir l'efficience du réseau scolaire qui est à sa capacité maximale.	Établir un plan d'action afin de déterminer la pertinence de bâtir de nouvelles écoles ou d'agrandir celles existantes ou encore établir une stratégie d'action avec les autorités concernées pour revoir le système de transport scolaire vers d'autres écoles de la région, ayant une capacité d'accueil supplémentaire.
Regrouper le maximum d'équipements communautaires structurants.	Créer un lieu de rassemblement fort dans le Parc Olympique.  Favoriser l'aménagement d'une bibliothèque municipale dans l'église presbytérienne (photo 5) sur le site adjacent à celui de l'école secondaire du Chêne-Bleu.

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Adapter les équipements de sports et de loisirs ainsi que les services culturels aux nouvelles tendances récréatives et sportives ainsi qu'à l'évolution démographique (vieillesse de la population).	Favoriser ce type d'aménagement dans le Parc Olympique, qui abrite déjà l'Omni-Centre.



Photo 5 : Église presbytérienne sur la 5<sup>e</sup> Avenue

#### 4.5 ORIENTATION 5 : AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DU RÉSEAU DE VOIRIE ET DE TRANSPORT ET COMPLÉTER SON DÉVELOPPEMENT

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Fermer le chemin Duhamel face au parc Bellevue, afin d'intégrer ce parc aux berges de la rivière des Outaouais et en faciliter l'accès aux citoyens. (photo 6)	Assurer la fonctionnalité du chemin Duhamel en la reliant à l'Avenue Mgr-Langlois du côté sud et à la 9 <sup>e</sup> Avenue, du côté nord, via la rue Bellevue.
Poursuivre l'Avenue Forest sur le territoire de L'Île-Perrot et ainsi aboutir sur la rue Antoine-Hénault.	Réaliser les ententes nécessaires afin que la continuité de cette artère collectrice ne soit pas compromise.
Reconfigurer l'intersection du chemin Duhamel et du boulevard Cardinal-Léger afin d'en faire une intersection sécuritaire et assurer la fluidité de la circulation. (photo 7)	Faire un rond-point ou une intersection en «T» agrémenté d'aménagements paysagers, pour embellir et sécuriser cette unique entrée de la Ville en provenance de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.
Améliorer le réseau de rues qui est endommagé, dans les secteurs les plus anciens.	Réaliser les études pertinentes concernant la réfection progressive des pavages, sur une période de temps donné, en fonction de la capacité de payer de la population.

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Donner une vocation de chemin panoramique au chemin Duhamel	Aménager une piste cyclable sur tout le parcours du chemin Duhamel.
Planifier la prolongation du boulevard du Traversier. (photo 8)	Compléter l'union prévue entre le boulevard de l'Île et la limite est de la Ville.
Embellir les intersections des voies collectrices drainant la circulation des différents quartiers.	En sus des entrées et des sorties de la Ville, prévoir des aménagements paysagers et du mobilier urbain attrayants, aux intersections suivantes :  5 <sup>e</sup> Avenue et boul. Cardinal-Léger;  5 <sup>e</sup> Avenue et boul. de l'Île;  5 <sup>e</sup> Avenue et boul. Pincourt;  Boul. de l'Île et avenue Forest;  Avenue Forest et boul. Cardinal-Léger;  Boul. Cardinal-Léger et boul. de l'Île.
Améliorer l'ambiance en bordure des principales artères.	Prévoir des programmes de plantation d'arbres de rue.  Favoriser l'amélioration de l'apparence des emprises lors des travaux de réfection.
Améliorer le réseau aux abords de l'autoroute 20	Intervenir auprès du ministère des Transports du Québec afin qu'il corrige les lacunes du réseau provincial sur le territoire de Pincourt et qu'il revoit le design des accès à la Ville à partir de l'autoroute 20.
Continuer de promouvoir l'utilisation du transport en commun	Faire les demandes auprès des autorités concernées pour augmenter les plages horaires et les circuits d'autobus sur le territoire de la Ville.



Photo 6 : Tronçon du chemin Duhamel à fermer, face au parc Bellevue



Photo 7 : Intersection Cardinal-Léger / Duhamel à aménager



Photo 8 : Vue du boulevard du Traversier à partir du boulevard de l'Île à prolonger

#### 4.6 PROGRAMMES D'INTERVENTION

La Ville envisage de mettre en place des programmes d'intervention basés sur les principes du développement durable, à savoir :

- Le maintien de l'intégrité de l'environnement;
- L'épanouissement de l'équité sociale;
- L'atteinte de l'efficience économique.

Parmi les programmes envisagés, il s'agira notamment :

- De favoriser la plantation d'arbres en milieu urbain;
- De récupérer et recycler les déchets, incluant le compostage;

- De réduire les niveaux d'éclairage;
- D'assurer la propreté des espaces publics et privés;
- De réduire la consommation d'eau potable, notamment en favorisant l'installation d'équipements de plomberie à faible débit;
- De réduire les superficies des surfaces imperméables;
- De contrôler dans la mesure du possible la distribution de dépliant publicitaires;
- De réduire la consommation énergétique des équipements électroniques publics.



## **CHAPITRE 5**

### **LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT**

Le concept d'aménagement de la Ville de Pincourt est illustré sur le plan intitulé « Concept d'aménagement », joint en annexe 3 au présent document.

Il est conçu à partir d'une vision globale qui tient compte des potentiels et des contraintes identifiés, des enjeux, des grandes orientations d'aménagement mises de l'avant, de la vision de la Ville de Pincourt et des termes du SAR de la MRC. Ce concept d'aménagement du territoire s'articule principalement autour des principes suivants :

- Mettre en valeur les milieux naturels et la rivière des Outaouais dans le respect de leur fragilité, au profit de la qualité de vie des résidants qui animent la Ville de Pincourt.
- Renforcer et développer la structure commerciale tout en assurant un transfert progressif de l'échelle de l'autoroute à l'échelle du quartier ainsi qu'à celle des aires de voisinage.
- Adapter le stock de logements en fonction du vieillissement de la population et de la volonté de garder les jeunes sur le territoire de la Ville.
- Moderniser le réseau routier pour l'adapter aux besoins contemporains (plantation, chaussée partagée).

En harmonie avec le concept d'aménagement, le chapitre suivant sur les grandes affectations du sol et les densités de son occupation, détermine les visées de la Ville en vue de la préparation de la réglementation d'urbanisme qui traduit le plan d'urbanisme.

## **CHAPITRE 6**

### **LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

### **ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION**

Les grandes affectations du sol sont élaborées sur la base des orientations d'aménagement et de développement ainsi que sur les assises du concept d'aménagement, établies précédemment.

Pour chacune des aires d'affectation, sont autorisés des usages faisant partie d'une fonction dominante et des usages faisant partie d'une fonction complémentaire.

#### **6.1 LES AIRES D'AFFECTATION**

##### **6.2.1 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN AIRES D'AFFECTATION**

Le territoire de la Ville de Pincourt est divisé en aires d'affectation du sol. Ces dernières sont identifiées par une affectation dominante au plan joint au présent document en annexe 4.

##### **6.2.2 IDENTIFICATION DES AIRES D'AFFECTATION**

Les aires d'affectation délimitées au plan sont identifiées par des lettres qui déterminent l'affectation dominante.

Le plan d'urbanisme de la Ville détermine quatre (4) grandes affectations du sol, soit :

AIRE D'AFFECTATION	AFFECTATION DOMINANTE
H	Habitation
C	Commerciale
P	Communautaire
MN	Milieu naturel

Les limites des aires d'affectation réfèrent, dans la majorité des cas, aux limites municipales, aux limites des propriétés et de leur prolongement, à l'axe du réseau routier et à son prolongement ainsi qu'aux cours d'eau.

#### **6.2 L'AFFECTATION DES AIRES ET LEUR DENSITÉ**

##### **6.2.1 L'AFFECTATION «HABITATION (H)»**

Cette affectation occupe la majeure partie du territoire développé de la Ville de Pincourt. À titre complémentaire, sont permis les commerces de voisinage, les parcs, les espaces verts, les écoles, les lieux de culte, les bâtiments et les équipements communautaires

### **6.2.2 LA DENSITÉ D'OCCUPATION**

La densité maximale brute d'occupation du sol autorisée est de 25 logements à l'hectare dans les aires de faible densité (FD) et de 50 logements à l'hectare dans les aires de faible et moyenne densité (FMD).

### **6.2.3 L'AFFECTION «COMMERCIALE (C)»**

Cette affectation comprend la zone commerciale de nature locale sise à l'entrée de la Ville, sur le boulevard Cardinal-Léger, et le territoire à développer aux abords de l'autoroute 20. L'affectation dominante comprend les commerces et les industries de prestige. À titre complémentaire, sont permis les résidences de forte densité (densité maximale brute de 120 logements à l'hectare) aux endroits indiqués, les parcs, les espaces verts, les écoles, les lieux de culte, les bâtiments et les équipements communautaires.

### **6.2.4 L'AFFECTION «COMMUNAUTAIRE (P)»**

Cette affectation comprend les bâtiments institutionnels, les parcs et les espaces verts et leurs équipements, les activités et les espaces récréatifs, les bâtiments et les équipements communautaires.

### **6.2.5 L'AFFECTION «MILIEU NATUREL (MN)»**

Cette affectation est destinée à la conservation et à la mise en valeur du milieu naturel de l'ensemble du territoire de la Ville de Pincourt. Les activités autorisées sont les terrains de golf, les parcs et les espaces verts, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les bâtiments et les équipements communautaires.

## **CHAPITRE 7**

### **LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE**

#### **7.1 SECTEURS DE CONTRAINTES**

##### **7.1.1 PLAINE INONDABLE**

La présence de la rivière des Outaouais génère certains risques d'inondation dans lesquels certains ouvrages ou travaux peuvent modifier le régime hydrique, affecter la circulation de l'eau en période de crue, perturber les habitats fauniques et floristiques et mettre la sécurité des gens en cause, dans ce corridor riverain. Le SAR de la MRC Vaudreuil-Soulanges, pour la plaine inondable, formule des normes que la Ville intégrera à sa réglementation d'urbanisme. Cette plaine inondable longe la rivière des Outaouais, dans les limites territoriales de la Ville de Pincourt.

##### **7.1.2 TERRAINS CONTAMINÉS**

L'annexe J du SAR répertorie les terrains contaminés dans la MRC. La Ville de Pincourt comprend 5 terrains contaminés avec des hydrocarbures pétroliers. Ces terrains sont situés aux adresses suivantes :

- 87, 24<sup>e</sup> Avenue
- 89, 24<sup>e</sup> Avenue
- 63, 41<sup>e</sup> Avenue
- 614, rue Olympique
- 750, rue Olympique

##### **7.1.3 DÉPOTOIR**

On retrouve sur le territoire à proximité de la rue Terrasse-Boucher un ancien dépotoir impropre à la construction.

##### **7.1.4 RÉSEAUX MAJEURS D'ÉLECTRICITÉ**

Aucun réseau majeur d'électricité, de gaz, de pétrole, de télécommunication et de câblodistribution n'est prévu sur le territoire de la Ville de Pincourt, prochainement. Cependant, deux lignes majeures de transport d'énergie de 120 KV, en provenance de la rivière des Outaouais, traversent la Ville de Pincourt.

Toutefois, si une des sociétés concernées décidaient d'ajouter de nouvelles infrastructures à son réseau, la Ville de Pincourt préconise qu'elle le fasse dans les corridors d'utilités publiques déjà existants sur son territoire.

## 7.2 FAITS SAILLANTS DU SAR DE LA MRC VAUDREUIL-SOULAGES

Dans sa démarche de planification de l'aménagement de son territoire, la Ville de Pincourt se conformera aux exigences supplémentaires requises par le SAR :

Le tableau qui suit résume ces exigences et indique les règlements qui devront en tenir compte.

LES FAITS SAILLANTS DU SAR	LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE PERTINENTE
Les exigences relatives aux terrains situés en bordure d'un cours d'eau.	Règlement de lotissement
Les dispositions générales relatives à l'émission d'un permis de construction et d'un certificat d'autorisation.	Règlement d'administration des règlements d'urbanisme
Les dispositions applicables à la rive et au littoral de la rivière des Outaouais.	Règlements de construction et de zonage
L'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes.	Règlement de zonage
Les usages prohibés dans le périmètre d'urbanisation, les usages encombrants et les usages interdits.	Règlement de zonage
Les exigences relatives aux immeubles, ouvrages ou activités présentant des risques pour la sécurité publique.	Règlements de construction et de zonage
Le bruit routier à proximité de l'autoroute 20.	Règlements de construction et de zonage
Le contrôle des enseignes.	Règlement de zonage
L'obligation d'une étude d'implantation pour les commerces de plus de 4000 m <sup>2</sup> , les institutions scolaires (secondaire et collégial), les centres hospitaliers, les salles de spectacle et les services gouvernementaux.	Règlement d'administration des règlements d'urbanisme

<b>LES FAITS SAILLANTS DU SAR</b>	<b>LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE PERTINENTE</b>
La prohibition des carrières et des sablières sur tout le territoire.	Règlement de zonage
Les aires protégées ou sites d'intérêt naturel, les points de vue remarquables et les chemins de paysage, les éléments ou ensembles d'intérêt patrimonial.	Règlement de zonage
Les mesures d'atténuation pour favoriser l'intégration des tours de communication au milieu.	Règlement de zonage

### 7.3 SUGGESTIONS À LA MRC VAUDREUIL-SOULAGES

Les suggestions de modifications au SAR suivantes sont formulées afin de l'améliorer et d'accentuer sa pertinence :

- Le milieu naturel abritant l'ancien dépotoir devrait être affecté à une vocation P (Public) plutôt que résidentielle de type H (pour le développement résidentiel après l'année 2016);
- Le milieu naturel, au sud de la ligne électrique, devrait être affecté à une vocation P (Public) plutôt que résidentielle de type H (pour le développement résidentiel après l'année 2016);
- Le milieu naturel sis au sud de l'avenue Forest fait actuellement l'objet de la construction d'un terrain de golf. Ce milieu naturel devrait être affecté à une vocation P (Public) plutôt qu'à une vocation de type H (pour le développement résidentiel après l'année 2016);
- L'ensemble du territoire affecté à du développement résidentiel de phase 3 devrait être affecté à du développement résidentiel de phase 2, car le développement de la Ville est arrivé à ce stade.

## **7.4 LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)**

Certains endroits du territoire nécessitent une intervention particulière dans le but de planifier une coexistence harmonieuse des fonctions urbaines entre elles.

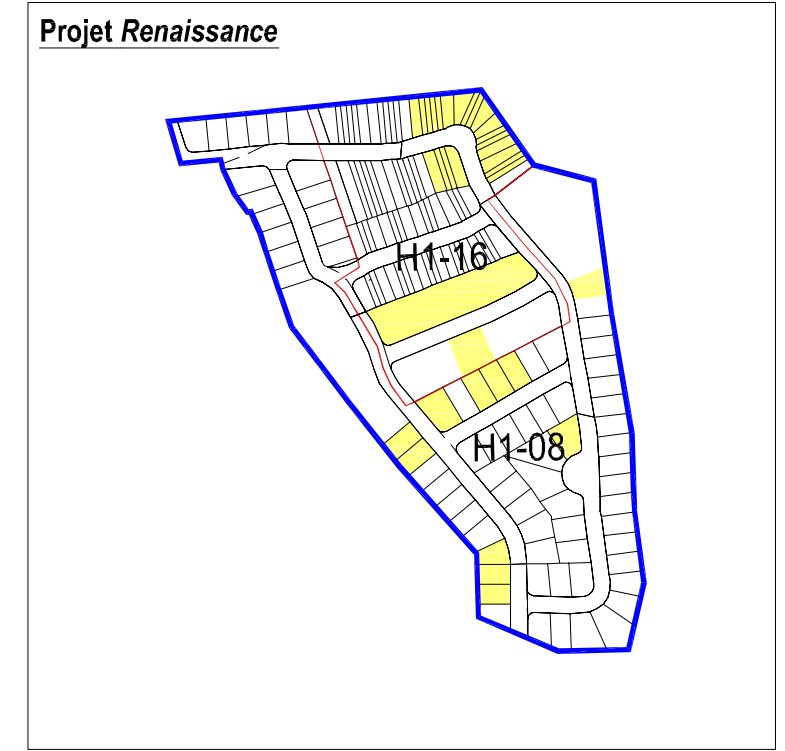
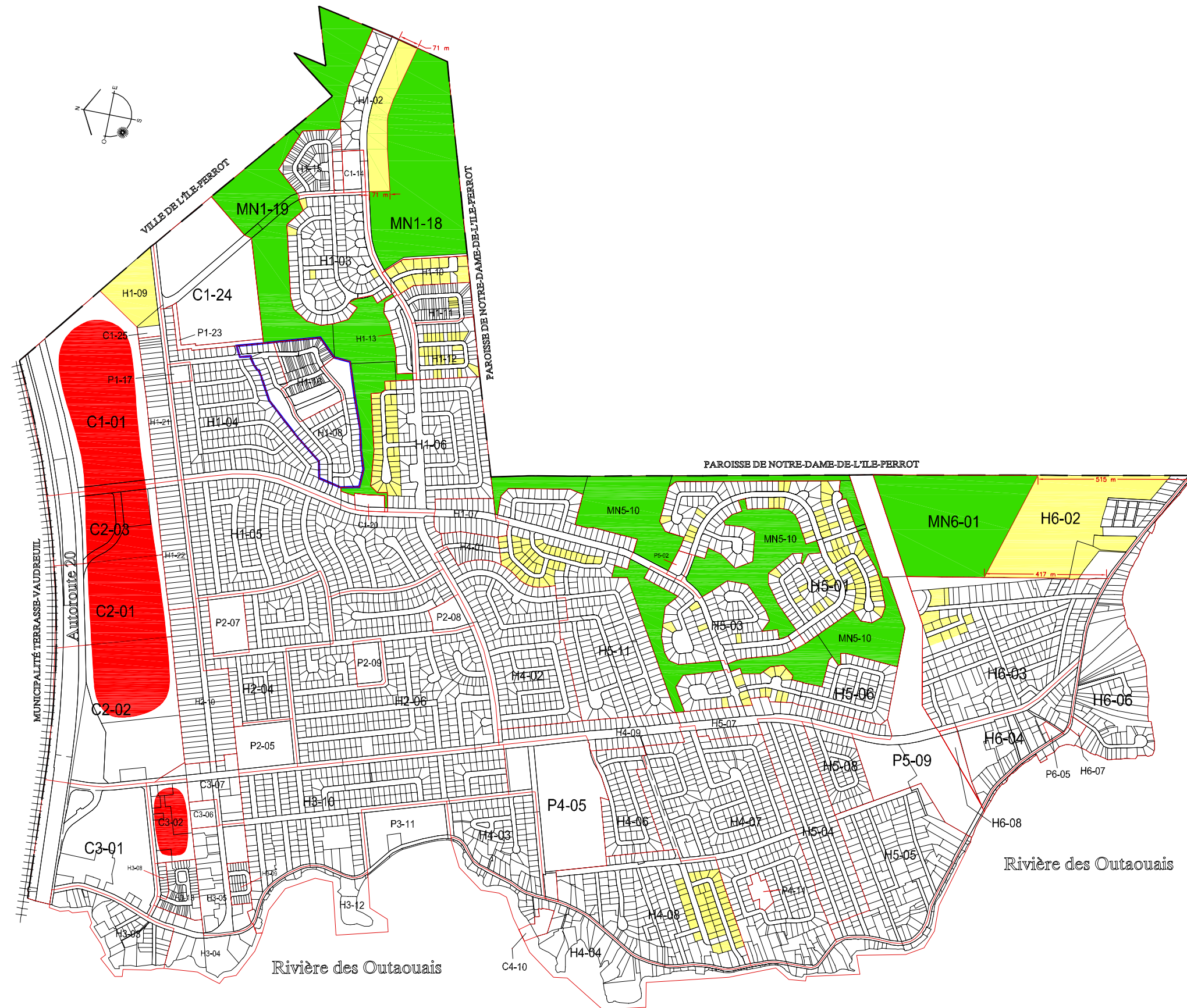
Le plan d'affectation du sol délimite le territoire où il serait judicieux d'adopter un PPU.

Ce territoire comprend les terrains du centre commercial, les abords du boulevard Cardinal-Léger, entre le viaduc au nord et la 5<sup>e</sup> Avenue au sud, ainsi que la 5<sup>e</sup> Avenue sur toute sa longueur compte tenu que celle-ci est de plus en plus sollicitée par les véhicules automobiles, les cyclistes et les piétons.

## **ANNEXE 1**

### **ESPACES VACANTS AU 31-10-2007**

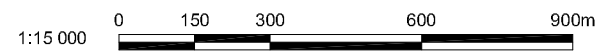




**ESPACES VACANTS**

Affectation	Superficie
Habitation	39,7 ha
Commerce et industrie	43,2 ha
Milieu naturel	83,3 ha

**VILLE DE PINCOURT**  
**Plan d'urbanisme**  
 Annexe 1 - Espaces vacants au 30-10-2007



No projet: 27048

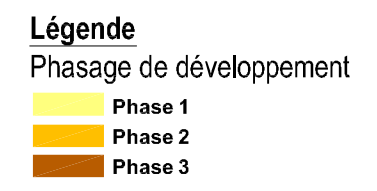
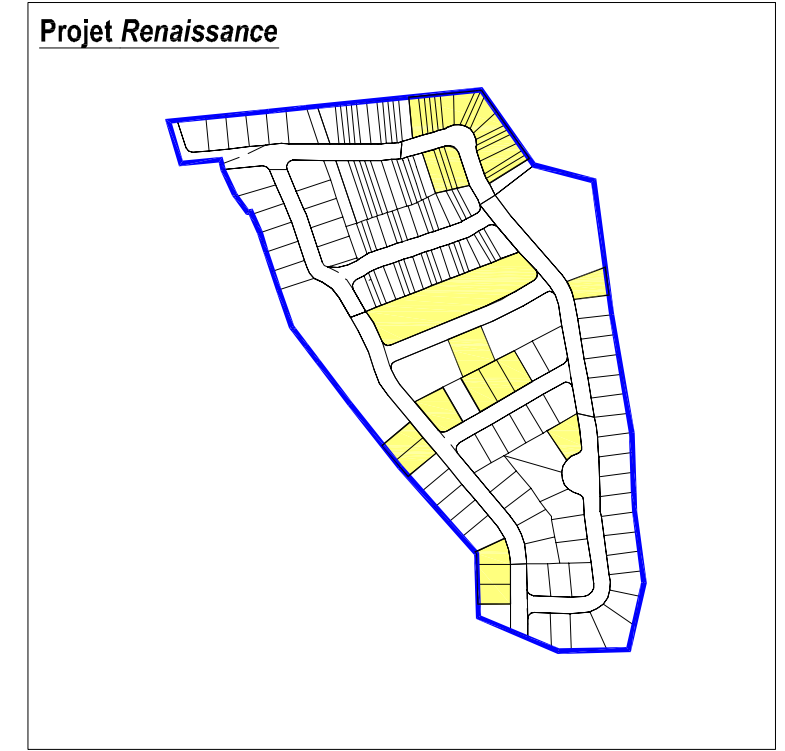
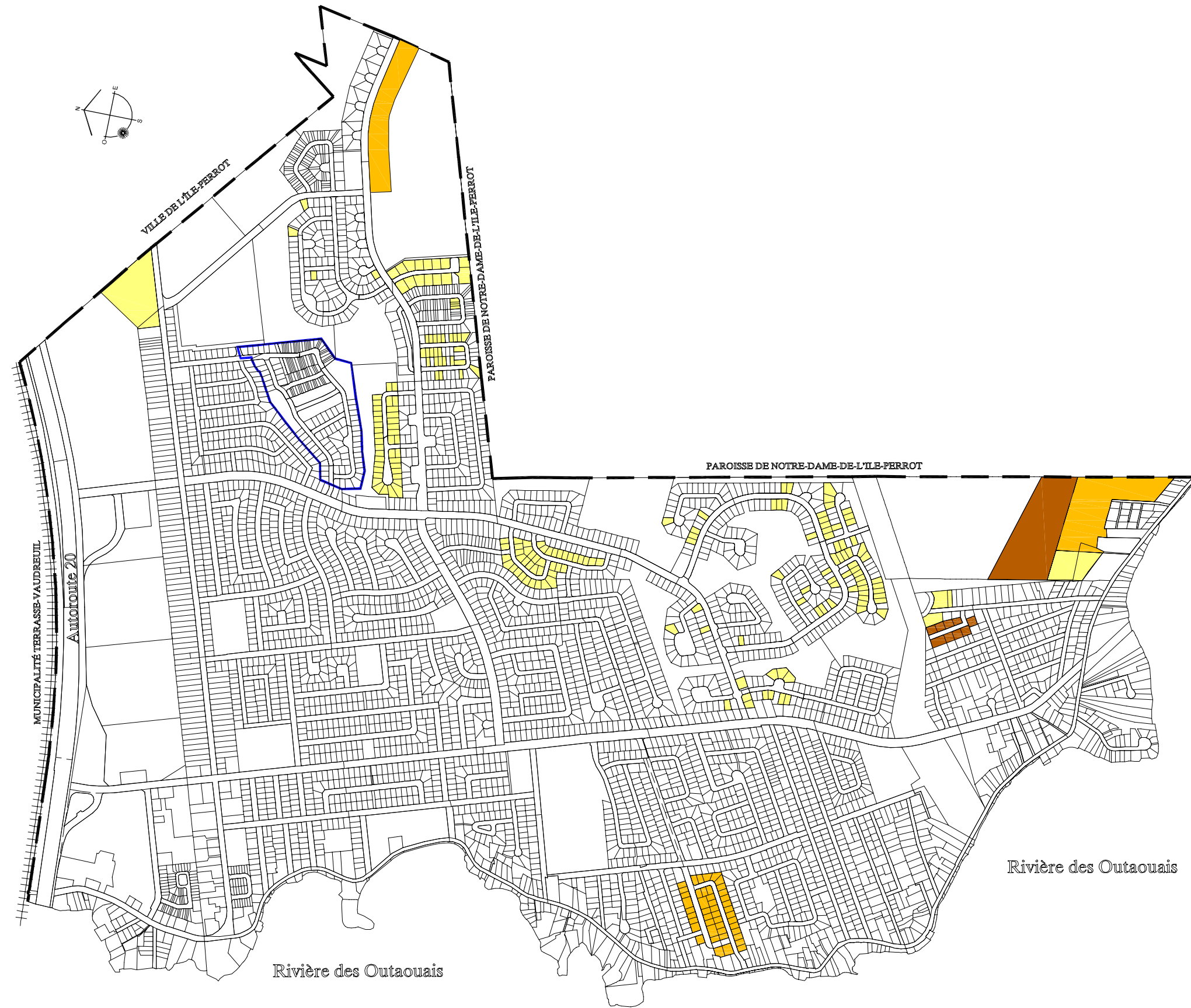
7 février 2008

Fichier: Plan des lots vacants\_Pincourt\_071113.dwg



## **ANNEXE 2**

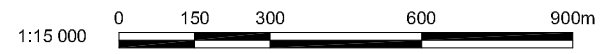
### **PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT DANS LES AIRES D'AFFECTATION « HABITATION »**



**VILLE DE PINCOURT**

**Plan d'urbanisme**

**Annexe 2 - Phasage de développement dans les aires d'affectation "habitation"**



No projet: 27048

7 février 2008

Fichier: Plan-Phasage\_080207.dwg

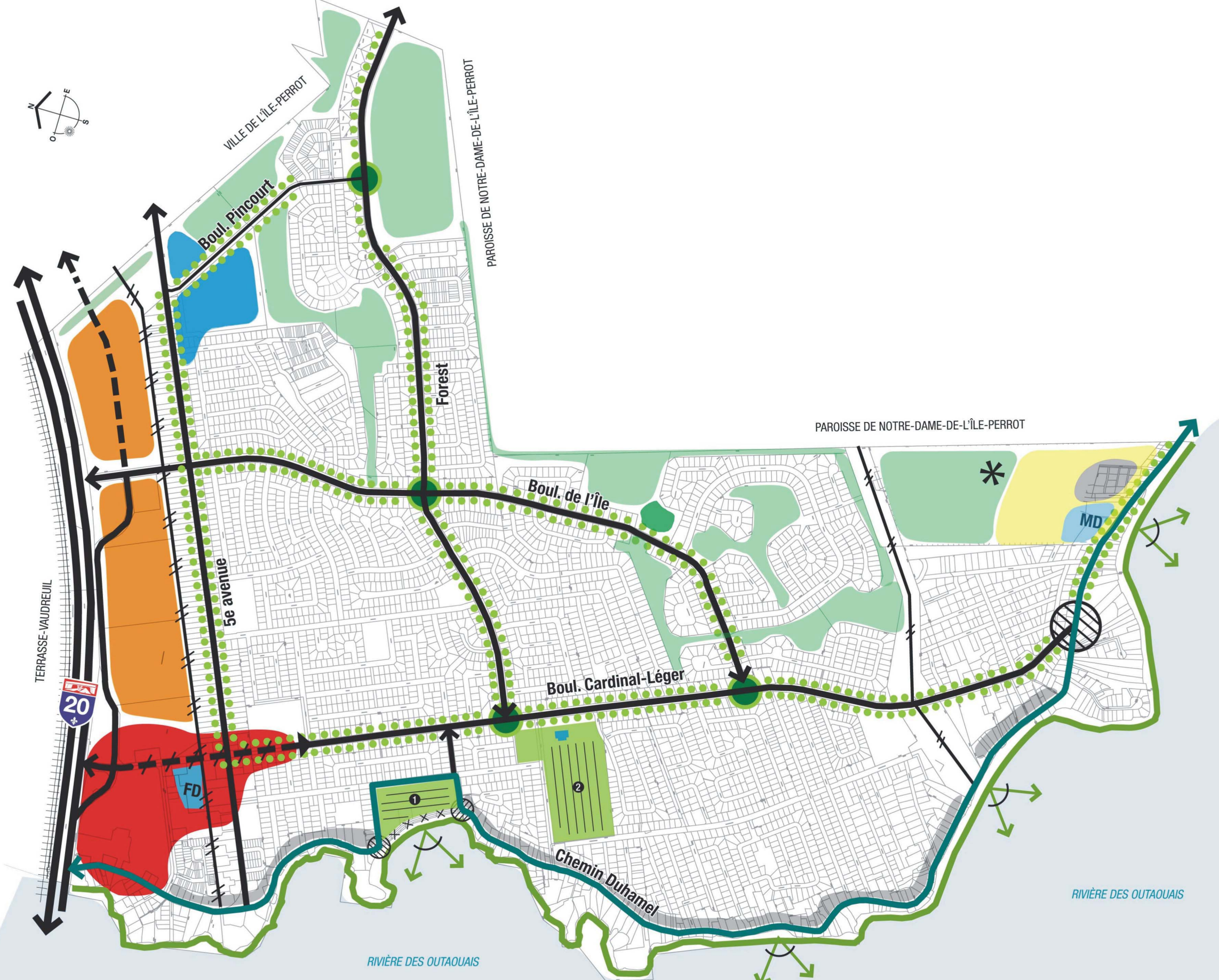


## **ANNEXE 3**

# **LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

# LÉGENDE

- Pôle commercial local
- Pôle commercial régional (PIIA)
- Développement résidentiel
- Zone favorable à la rénovation du cadre bâti
- Pôle institutionnel existant et bibliothèque projetée
- Résidence pour personnes âgées
- FD** - Forte densité
- MD** - Moyenne densité
- Milieu naturel à conserver
- Parc projeté
- 1 Parc Bellevue à ouvrir sur la rivière
- 2 Parc Olympique / Équipements communautaires structurants à favoriser
- Zone de protection des berges
- Route panoramique
- Percée visuelle à protéger
- Réseau routier existant (voies collectrices)
- Artère d'ambiance à créer
- Artère à compléter (boul. du Traversier)
- Rétrécissement du boul. Cardinal-Léger
- Intersection à réaménager
- Chemin Duhamel à fermer
- Ajout de végétation (Intersection de référence)
- Plantation d'arbres de rue
- Ligne électrique
- \* Ancien dépotoir

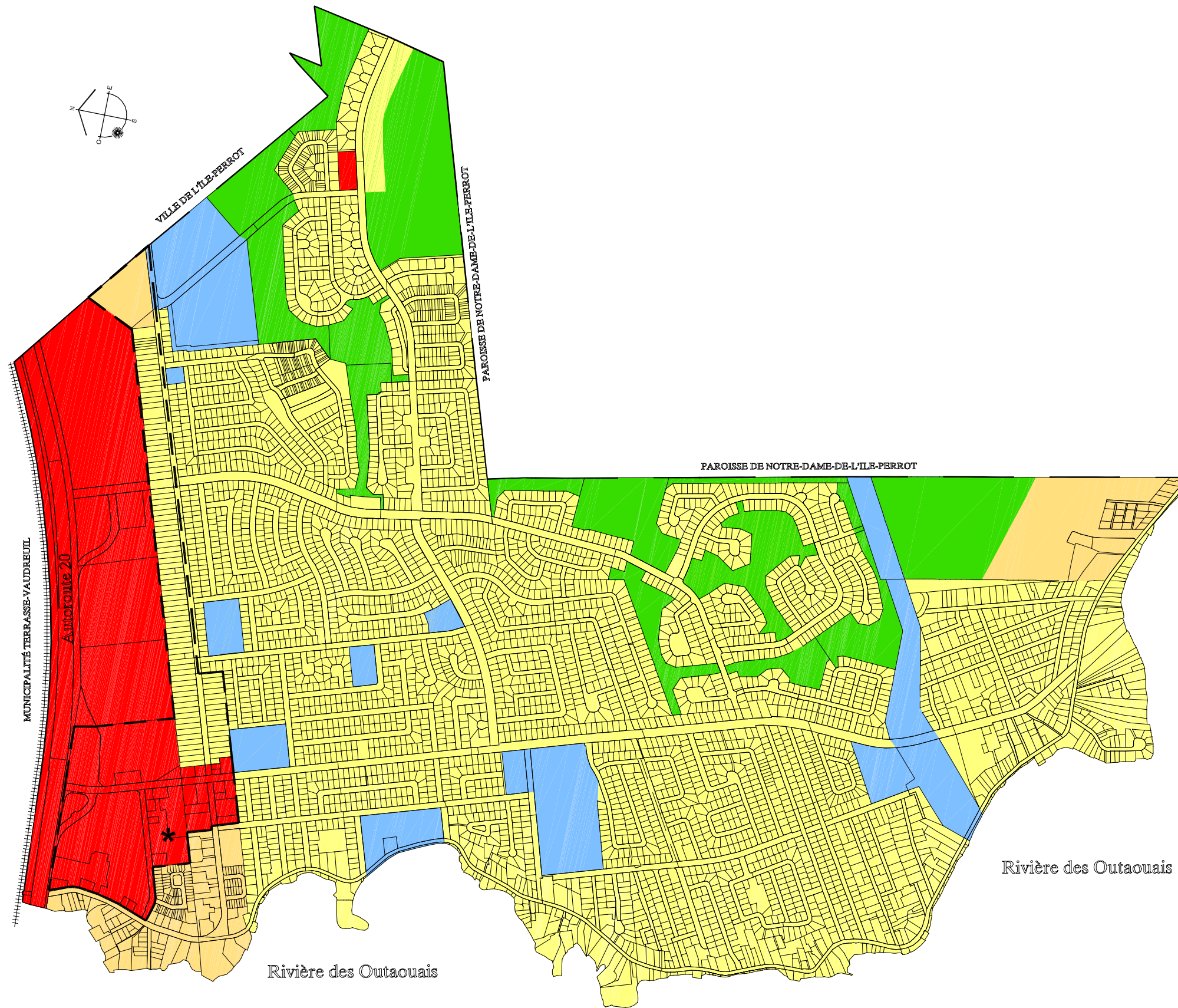


**VILLE DE PINCOURT**  
**Plan d'urbanisme**  
**Annexe 3 - Concept d'aménagement**  
 Échelle approximative 1:15 000



## **ANNEXE 4**

### **LES AIRES D’AFFECTATION DU TERRITOIRE**



**LÉGENDE**

- Résidentielle (FD - Faible densité)
- Résidentielle (FMD - Faible et moyenne densités)
- Commerciale
- Communautaire
- Milieu naturel
- \* Secteur où sont autorisées les habitations de forte densité
- Limite du secteur pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU)

**VILLE DE PINCOURT**

**Plan d'urbanisme**

**Annexe 4 - Les aires d'affectation du territoire**

1:15 000



No projet: 27048

7 février 2008

Fichier: Plan d'affectation du sol\_Pincoirt\_071113.dwg





## VILLE DE PINCOURT

### RÈGLEMENT NUMÉRO 778-1

RÈGLEMENT NUMÉRO 778-1 MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 778, TEL QU'AMENDÉ, DE FAÇON À :

- MODIFIER L'AIRE D'AFFECTATION DU TERRITOIRE POUR LE LOT 5 322 860

CONSIDÉRANT que la Ville de Pincourt désire modifier son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme portant le numéro 778 a été adopté le 18 février 2008 et est entré en vigueur le 14 juillet 2008;

CONSIDÉRANT l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 13 mai 2014.

PROPOSÉ PAR Madame Diane Boyer, conseillère  
APPUYÉ PAR Madame Denise Bergeron, conseillère  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QU'IL SOIT ET IL EST ORDONNÉ PAR LES PRÉSENTES CE QUI SUIT :

#### **ARTICLE 1**

L'annexe 4 du Plan d'urbanisme no 778, portant le nom « Annexe 4 – Les aires d'affectation du territoire » est modifié par l'agrandissement de l'affectation « Habitation – Résidentielle (FMD – Faible et moyenne densité) » à même l'affectation « Communautaire » le tout tel que démontré au plan constituant l'annexe A du présent règlement pour en faire partie intégrante.

#### **ARTICLE 2**

Le paragraphe 6.2.2 « La densité d'occupation » est modifié par l'ajout de la phrase suivante à la suite de la première phrase : « Cependant, la densité maximale dans les aires d'affectation de faible et moyenne densité (FMD) peut être portée à 80 logements à l'hectare lorsqu'indiqué à la grille des spécifications ».

#### **ARTICLE 3**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

  
\_\_\_\_\_  
YVAN CARDINAL,  
MAIRE

  
\_\_\_\_\_  
ETIENNE BERGEVIN BYETTE,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT, GREFFIER

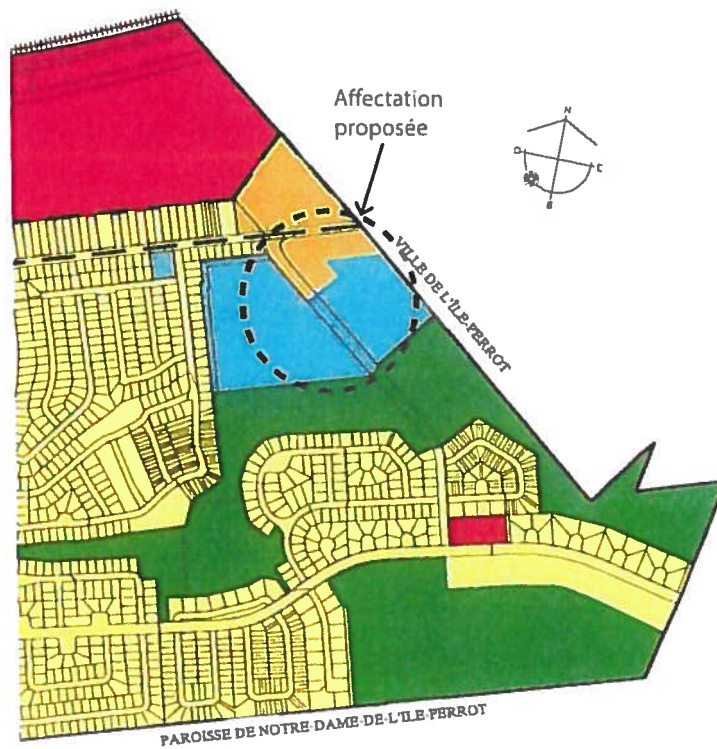
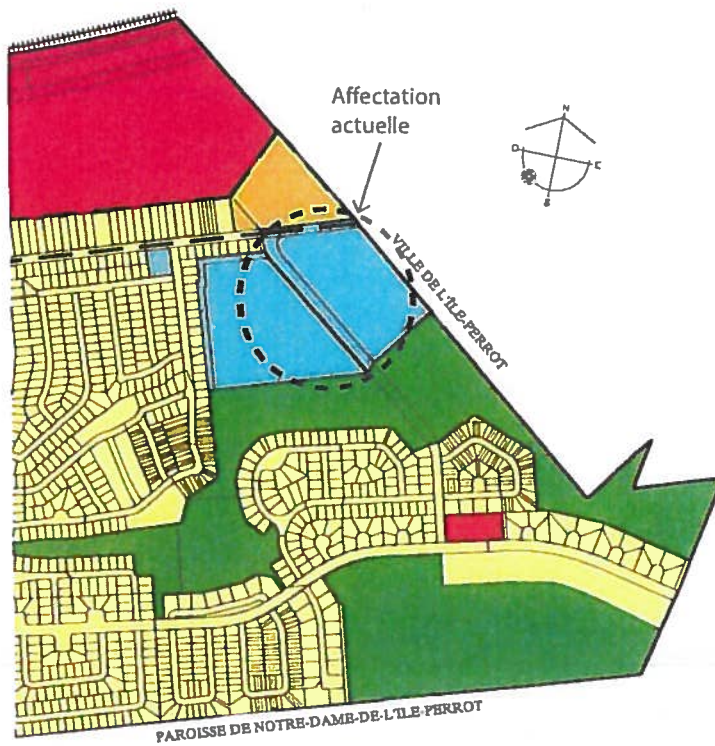




VILLE DE PINCOURT

RÈGLEMENT 778-1

ANNEXE A



VILLE DE PINCOIRT

RÈGLEMENT NUMÉRO 778-1

ANNEXE A

MODIFICATION DE L'AIRE D'AFFECTION DU TERRITOIRE POUR LE LOT 5 322 860

13 MAI 2014



VILLE DE PINCOURT

AVIS PUBLIC

PROMULGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR  
RÈGLEMENT NUMÉRO 780-12  
RÈGLEMENT NUMÉRO 778-1

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné :

Que le règlement numéro 780-12 de la Ville de Pincourt intitulé :

**Règlement numéro 780-12 modifiant le règlement de zonage et de plans d'implantation et d'intégration architecturale 780, tel qu'amendé, de façon à :**

- **Créer la zone H1-27 à même la zone C1-24**
- **Autoriser dans la zone H1-27 les usages de la classe d'usages h3 (multifamiliale isolée et multifamiliale jumelée) et prescrire les normes particulières qui s'y appliquent**
- **Modifier la superficie minimale applicable à un lot dans la zone C1-24**

et le règlement numéro 778-1 de la Ville de Pincourt intitulé :

**Règlement numéro 778-1 modifiant le plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, de façon à :**

- **Modifier l'aire d'affectation du territoire pour le lot 5 322 860**

ont été adoptés par le conseil municipal de la Ville de Pincourt le 8 juillet 2014.

Que ces règlements ont été approuvés par le comité administratif de la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, lors de sa séance du 20 août 2014 et que le certificat de conformité pour ces règlements a été délivré le 21 août 2014.

Que lesdits règlements sont déposés au greffe de la Ville, au 919, chemin Duhamel, Pincourt, à la disposition et pour l'information de tous les citoyens, aux heures régulières d'accueil du bureau municipal du lundi au vendredi.

Ces règlements entrent en vigueur selon la loi.

DONNÉ À PINCOURT, ce 22 août 2014.

M<sup>e</sup> Etienne Bergevin Byette, directeur général adjoint et greffier

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, M<sup>E</sup> ETIENNE BERGEVIN BYETTE, directeur général adjoint et greffier de la ville de Pincourt, certifie sous mon serment d'office que j'ai dûment publié l'avis de promulgation selon la Loi, en affichant une copie au babillard de l'hôtel de ville le 22 août 2014 et une version dans le journal Première Édition du 23 août 2014.

DONNÉ À PINCOURT, ce 25 août 2014.

M<sup>e</sup> Etienne Bergevin Byette, directeur général adjoint et greffier



## VILLE DE PINCOURT

### RÈGLEMENT NUMÉRO 778-2

RÈGLEMENT NUMÉRO 778-2 MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 778, TEL QU'AMENDÉ, DE FAÇON À :

- ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LE RÈGLEMENT 167-15-1 DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES ASSURANT LA CONCORDANCE AVEC LE PLAN D'AMÉNAGEMENT MÉTROPOLITAIN DE DÉVELOPPEMENT (PMAD) DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (CMM)

CONSIDÉRANT que la MRC de Vaudreuil-Soulanges a adopté, en avril 2015, le règlement 167-15-1, amendant le schéma d'aménagement révisé (Règlement No. 167) pour des fins de concordance au PMAD;

CONSIDÉRANT que, le règlement 167-15-1, amendant le schéma d'aménagement révisé (Règlement No. 167) est entré en vigueur le 3 juillet 2015;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de rendre conforme le Plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au Conseil municipal de modifier son Plan d'urbanisme numéro 778;

CONSIDÉRANT que le Plan d'urbanisme numéro 778 et ses amendements en vigueur s'appliquent sur le territoire de la ville de Pincourt;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné le 10 mai 2016 sous le numéro 2016-05-193, il est

PROPOSÉ PAR Monsieur le conseiller Jim Miron  
APPUYÉ PAR Madame la conseillère Denise Bergeron  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QU'IL SOIT ET IL EST ORDONNÉ PAR LES PRÉSENTES CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 1.1 Pincourt dans la région, comme suit :

- Par le remplacement du troisième paragraphe par le paragraphe suivant :

La Ville de Pincourt ne possède pas de territoire agricole. L'ensemble de son territoire est inclus dans un des périmètres d'urbanisation identifié au schéma d'aménagement révisé de la MRC et desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. La densité résidentielle est par ailleurs variable selon les secteurs de la municipalité. Un corridor commercial localisé le long de l'autoroute 20 regroupe des commerces et des services.



## VILLE DE PINCOURT

- o par l'ajout de l'article suivant :

### 1.1.1 Le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

Le PMAD énonce trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Un Grand Montréal avec des milieux de vie durable;
- Orientation 2 : Un Grand Montréal avec des réseaux de transport performants et structurants;
- Orientation 3 : Un Grand Montréal avec un environnement protégé et mise en valeur.

L'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), en mars 2012, vient désormais teinter l'ensemble des outils de planification de la région métropolitaine. Le PMAD, cadre de référence en matière d'aménagement et de planification du territoire [...], *définit des orientations, des objectifs et des critères aux fins d'assurer la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal dans la perspective d'un aménagement et d'un développement durables du territoire métropolitain.*

Dans ce contexte, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a modifié son schéma d'aménagement révisé (règlement 167-15-1) afin d'assurer la concordance de ce dernier avec le PMAD. Ainsi, 11 municipalités sont visées par ces nouvelles exigences dont la Ville de Pincourt.

Dans le cadre de sa planification locale, la Ville de Pincourt propose donc des orientations, objectifs, moyens et des affectations qui contribueront à la mise en œuvre des orientations métropolitaines et régionales.

Le PMAD introduit, à l'échelle métropolitaine, le concept d'une Trame verte et bleue dont le principe repose sur la connectivité et l'accessibilité des ensembles d'intérêt sur le territoire, soit le milieu naturel (aires protégées, milieux humides, couvert forestier, rive et littoral), le milieu bâti (ensembles patrimoniaux) et les paysages d'intérêt métropolitain. Avec la présence de la rivière des Outaouais et d'espaces boisés, la ville de Pincourt s'inscrit dans cette perspective par le biais de la mise en valeur de ces éléments.

### ARTICLE 2.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est remplacé à l'article 1.2 Une municipalité au terme de son expansion par l'article suivant :

### ARTICLE 1.2 LA GESTION DE L'URBANISATION

La première orientation du PMAD, soit « Un Grand Montréal avec des milieux de vie durables », est accompagnée d'objectifs et de critères particuliers ayant un lien direct avec la gestion de l'urbanisation des municipalités dont le territoire est inclus dans celui de la CMM. Ainsi, différents éléments tels que les différents niveaux de planification, la notion d'espaces voués à une urbanisation optimale, les seuils minimaux de densité d'occupation au sol ainsi que l'estimation théorique du potentiel d'accueil du territoire sont introduits dans le cadre de la gestion de l'urbanisation sur le territoire de Pincourt.



## VILLE DE PINCOURT

### 1.2.1 Niveau de planification

Considérant les objectifs régionaux et métropolitains d'optimisation des investissements publics, de rentabilisation des équipements et infrastructures, de consolidation des espaces vacants et à redévelopper ainsi que l'objectif métropolitain d'orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du transport en commun métropolitain structurant, trois (3) niveaux de planification ont été déterminés : les aires TOD, les aires hors TOD et les corridors commerciaux :

1. Une aire TOD représente un espace structuré autour d'une gare, soit un rayon de 1 km où se concentre généralement une mixité de fonctions urbaines (habitation, commerce, service, institution, espace public). Ainsi, la gare de Terrasse-Vaudreuil, ainsi que la gare intermodale planifiée sur le territoire de L'Île-Perrot visent le territoire de Pincourt. À l'intérieur d'une aire TOD, la densité résidentielle y est généralement plus élevée ainsi que le taux d'occupation au sol. Des plus, globalement, la conception et l'aménagement de l'aire TOD tendent à favoriser l'usage des transports collectifs (autobus, train de banlieue, etc.) et actifs (vélo, marche, etc.), sans toutefois exclure l'utilisation de l'automobile.

Les aires de densification comportant les caractéristiques d'une aire TOD doivent également être planifiées autour des points d'accès, actuels ou projetés, d'un service d'autobus (axe de rabattement) avec un rayon de 500 mètres.

2. Le second niveau de planification vise les secteurs « hors TOD », considérant l'objectif métropolitain d'optimiser le développement à l'extérieur des aires TOD, en plus de l'aire TOD. Ce second niveau de planification regroupe la majorité des développements, activités et services de la région.

3. Le troisième et dernier niveau est la planification des corridors commerciaux, soit des secteurs en bordure d'une artère commerciale et de services d'importance où les activités urbaines y sont concentrées. Ces secteurs présentent généralement un potentiel au niveau du redéveloppement et de la densification. Parmi les corridors retenus au sein de la MRC, celui de l'A-20 est identifié à Pincourt.

### 1.2.2 Espaces voués à une urbanisation optimale

Pour ces trois niveaux de planification, la Ville de Pincourt a procédé à un exercice détaillé d'inventaire des espaces vacants et à redévelopper, espaces qui sont voués à une urbanisation optimale. Les résultats de cet exercice sont présentés dans les tableaux ci-dessous.

Dans un premier temps, l'inventaire des espaces vacants a permis d'obtenir un portrait des espaces disponibles sur le territoire et servira à déterminer un potentiel de développement à des fins résidentielles, soit le nombre potentiel de nouveaux ménages à accueillir d'ici 2031 (nouveaux logements), et ce, à partir des seuils de densité retenus.



## VILLE DE PINCOURT

Les espaces vacants ont été déterminés à partir des rôles d'évaluation foncière des municipalités (code 9100) en date du mois de décembre 2012. À ces résultats, ont été ajoutés les espaces vacants déterminés par la CMM en date du mois d'avril 2013. En juin 2013, les municipalités ont été invitées à valider les informations (jusqu'en septembre 2013). Les espaces vacants retenus pour le présent exercice excluent : les espaces bâtis depuis la dernière version du rôle d'évaluation foncière, les espaces désignés ou zonés comme parc, espace vert, sentier ou conservation, les espaces dont un permis de construction a été émis ainsi que les espaces d'une superficie inférieure à 0,5 ha. De plus, le *Guide de référence mis à la disposition des MRC et des agglomérations afin de faciliter l'exercice de conformité au PMAD*, produit par la CMM indique dans les commentaires et précisions: « Les MRC et les agglomérations doivent considérer les espaces vacants et à redévelopper. En ce qui a trait aux espaces vacants, une attention devrait plus particulièrement être portée aux espaces de 1 ha et plus. » Ainsi les espaces vacants retenus de moins d'un hectare et de plus de 0.5 ha n'ont pas été retirés.)

Dans un second temps, les espaces à redévelopper ont été identifiés. Ceux-ci correspondent à des espaces bâtis ou occupés qui présentent un potentiel, faible, moyen ou élevé, pour accueillir de nouveaux usages (mixité), bâtiments ou logements (densification) d'ici 2031 (horizon métropolitain de planification). Ainsi, il peut s'agir d'un espace de stationnement sur un site commercial qui pourrait recevoir un ou des nouveaux commerces ou logements. Il peut également s'agir d'un secteur résidentiel bâti, mais qui présente un potentiel de densification à long terme par un agrandissement substantiel ou l'ajout de logements. Enfin, il peut s'agir d'espaces voués à un exercice de requalification urbaine, par exemple, la conversion d'un ancien site industriel ou d'extraction, d'un parc de maisons mobiles ou d'un golf.

Les espaces à redévelopper ont été déterminés, dans un premier temps, par la CMM dans le cadre d'un exercice d'inventaire métropolitain des espaces à redévelopper et à requalifier dont les résultats préliminaires ont été présentés à la Commission d'aménagement de la CMM en septembre 2013. Ont été exclus des espaces à redévelopper, les espaces suivants : les espaces non contigus d'une superficie de moins de 0,5 ha, certains espaces à vocation industrielle (uniquement ceux situés à l'intérieur d'une aire industrielle au présent schéma) et les espaces situés à l'intérieur des emprises autoroutières. À noter que les espaces réservés aux stationnements incitatifs de l'AMT ont été conservés aux fins du calcul. La MRC a, par la suite, effectué un travail de validation des résultats obtenus, avec l'étroite collaboration des municipalités, afin de dresser un portrait juste et réaliste des espaces potentiels à redévelopper.

Dans les deux cas, soit des espaces vacants et à redévelopper, des espaces définis comme étant « non constructibles » ont été retirés. Ainsi, pour le présent exercice, la Ville a établi le portrait et les potentiels sur la base des espaces réellement disponibles au développement.

Les paramètres suivants ont été retenus pour identifier les espaces non constructibles : les espaces situés à l'intérieur d'une zone inondable ou d'une zone de mouvement de terrain cartographiée au schéma ainsi que les espaces situés à l'intérieur d'un milieu humide de 0,3 ha et plus. Pour ce faire, les sources suivantes ont été utilisées : cartographie des milieux humides de Géomont et de Canards Illimitées de 2008 ainsi que la cartographie des milieux humides de la CMM par Canards Illimitées de 2011. À terme, un raffinement des informations pourra être produit considérant les résultats à venir des plans de conservation des milieux humides ou naturels déterminant ceux qui seront conservés ou disponibles à la construction ainsi que toute mise à jour d'une zone inondable ou d'une zone de mouvement de terrain.)



## VILLE DE PINCOURT

Toutefois, les résultats doivent être lus et analysés avec prudence considérant le manque d'information précise, en ce qui a trait aux milieux humides; ceux-ci seront précisés avec l'adoption, par les municipalités, du plan de conservation. De plus, les superficies réellement disponibles tiennent compte de toutes contraintes naturelles ou anthropiques, par exemple les cours d'eau, les bandes de protection riveraine, les grandes infrastructures énergétiques et de transport, la capacité des sols, etc.

La majeure partie du territoire de Pincourt est urbanisée. En effet, il ne reste que peu de terrains disponibles à des fins de développement. Des espaces à des fins de redéveloppement sont également identifiés. Ces espaces sont identifiés au plan « Espaces vacants et à redévelopper au 1<sup>er</sup> septembre 2015 » joint au présent document en annexe 1.

Tel que précisé dans les tableaux ci-dessous présentant les espaces voués à une urbanisation optimale, 40,8 hectares sont disponibles et voués à des fins résidentielles sur le territoire. De plus, 24,8 hectares identifiés à des fins de redéveloppement dont 11,5 hectares à des fins résidentielles. Plusieurs des espaces disponibles et à redévelopper sont par ailleurs localisés à l'intérieur des aires TOD et du corridor commercial de l'A-20.

Toutefois, les tableaux suivants présentent les résultats globaux de l'exercice d'analyse du périmètre d'urbanisation et du potentiel de développement et de redéveloppement effectuée. Il s'agit d'une image statique en date du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et qui sera mise à jour régulièrement considérant la croissance anticipée sur le territoire et les résultats des plans de conservation des milieux humides ou naturels réalisés et mis en œuvre au cours des prochaines années. En effet, les plans de conservations des milieux pourraient avoir pour effet de conserver certains milieux humides ou naturels de grande valeur.

### Espaces vacants voués à une urbanisation optimale

ESPACES VACANTS	Espaces vacants total (A)		Espaces vacants non disponibles au développement (contraintes) (B)	Espaces vacants disponibles au développement (C=A-B)	Espaces voués à des fins résidentielles		Espaces voués à des fins autres que résidentielles
	Nombre	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Hors aires TOD et hors corridor	80	46,1	6,1	40,0	100%	40,0	0,0
Aires TOD	2	17,9	15,8	2,1	40%	0,8	1,3
Corridor commercial A-20	4	17,2	0,0	17,2	40%	6,9	10,3
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>64,0</b>	<b>21,9</b>	<b>42,1</b>		<b>40,8</b>	<b>1,3</b>





## VILLE DE PINCOURT

### Espaces à redévelopper voués à une urbanisation optimale

ESPACES VACANTS	Espace pouvant être redéveloppé (A)		Espace affecté par une contrainte (non disponible) (B)	Espace réel pouvant être redéveloppé (C= A+B)	Espaces voués à des fins résidentielles		Espaces voués à des fins autres que résidentielles
	Nombre	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Hors aires TOD et hors corridor	7	21,3	0,6	14,4	80%	11,5	2,9
Aires TOD	2	4,1	0,0	4,1	-	0,0	4,1
Corridor commercial A-20	5	10,1	0,0	10,1	40%	4,0	6,1
Total	9	25,4	0,6	24,8	-	11,5	13,3

#### 1.2.3 Seuils minimaux de densité d'occupation au sol

Le PMAD et de fait, le SAR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges introduit des seuils minimaux de densité d'occupation au sol applicable pour un usage résidentiel ou mixte, soit un bâtiment comprenant divers usages, dont minimalement un usage résidentiel. La densité proposée au PMAD s'applique uniquement aux espaces voués à une urbanisation optimale, soit aux espaces vacants et à redévelopper.

Il s'agit d'une densité résidentielle minimale brute moyenne du nombre de logements à l'hectare. Elle se définit comme étant le calcul du rapport entre le nombre total de logements divisé par l'ensemble de la superficie du site occupé, incluant la superficie des rues et celles des espaces bâtis. Les milieux humides et les aires protégées sont exclus du calcul de densité. Dans la mesure où une municipalité souhaiterait appliquer une densité nette, la densité brute doit être multipliée par un facteur de 1,25.

Le PMAD et la SAR prescrivent des seuils de densité minimaux progressifs pour les secteurs hors TOD, de 2011 à 2031, ainsi qu'un seuil minimal de densité pour les aires TOD. Dans ce contexte, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a entrepris un exercice détaillé d'analyse du territoire en fonction de divers paramètres afin de déterminer les seuils minimaux pour le territoire. Ainsi, à partir des densités actuelles observées, des espaces voués à une urbanisation optimale, des projections démographiques, de la localisation des services, commerces, infrastructures et réseaux de transport routier et en commun, des caractéristiques des différents milieux (caractéristiques naturelles et environnementales, historiques, patrimoniales, etc.), la MRC a retenu des seuils minimaux variables en fonction de trois (3) aires de densification afin d'intégrer les seuils minimaux de densité exigés au PMAD.

Au SAR de la MRC, la partie nord du territoire de Pincourt est identifié au sein de l'aire de densification regroupant les municipalités de Vaudreuil-Dorion (partie centre), L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (partie nord) et Terrasse-Vaudreuil. La partie sud du territoire pincourtois est quant à elle incluse dans l'aire de densification 2 qui regroupe les municipalités de Vaudreuil-Dorion (partie sud), Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (partie centre), L'Île-Cadieux et Vaudreuil-sur-le-Lac. La densité prescrite est une « moyenne » applicable à l'ensemble des aires de densification.



## VILLE DE PINCOURT

Toutefois, afin de simplifier l'application des seuils de densité hors TOD, la Ville de Pincourt visera une seule et unique densité pour les aires 1 et 2 définies au SAR, correspondant à la moyenne des densités maximales requises dans les deux aires de densification (horizon 2027-2031). Ainsi, outre le respect des objectifs de densification, cette approche permettra également d'assurer l'homogénéité du cadre bâti, notamment dans le cas du développement d'un secteur qui s'échelonne sur plusieurs années, qui pourrait conserver la même typologie quel que soit la période de référence.

Les densités hors TOD à atteindre au SAR et pour le territoire sont présentées dans le tableau suivant.

### Seuils minimaux de densité retenus au SAR

Aire visée	Densité (logements par hectare)			
	2011-2016	2017-2021	2022-2026	2027-2031
Aire de densification 1 au SAR	20	22	24	26
Aire de densification 2 au SAR	16	18	20	22
Aire TOD au SAR	40	40	40	40

### Seuils minimaux de densité retenus pour le territoire de Pincourt

Aire visée	Densité cible (logements par hectare)
	2027-2031
Aires de densification 1 et 2	24
Aire TOD	40

#### 1.2.4 Potentiel de développement

Le potentiel d'accueil du territoire a ainsi été estimé à partir des espaces voués à une urbanisation optimale (espaces vacants et à redévelopper) en appliquant le seuil moyen de densité retenue selon les aires de densification. Considérant que certains territoires se retrouvent en tout ou en partie dans plusieurs aires de densification, la MRC a retenu la moyenne théorique. Le potentiel d'accueil représente le nombre potentiel de nouveaux logements qui pourraient être construits sur le territoire. Ainsi, pour chacun des territoires, une hypothèse de développement a été retenue, à savoir le pourcentage (%) possible de superficie qui pourrait être destiné à des fins résidentielles. À titre d'exemple, si un total de 100 ha d'espaces vacants et à redévelopper a été identifié, 80 % de ces espaces pourraient potentiellement recevoir des nouveaux logements (20 % serait destiné à des fins commerciales, industrielles, etc.).

Potentiel d'accueil des espaces voués à une urbanisation optimale



## VILLE DE PINCOURT

ESPACES VACANTS	Espaces vacants voués à des fins résidentielles (A)	Espaces à redévelopper voués à des fins résidentielles	Espaces disponibles à des fins résidentielles	Densité moyenne applicable 2031	Potentiel d'accueil – horizon 2031
	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Logements / ha	Nombre de logements
Hors aires TOD et hors corridor	22,5	11,5	34,0	21	714
Aires TOD	0,8	0,0	0,8	40	32
Aire commercial A-20	6,9	4,0	10,9	-	-
Total	40,8	11,5	52,3	-	746

### ARTICLE 3.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement du chapitre 2 Une population vieillissante et l'importante des familles par le chapitre suivant :

### CHAPITRE 2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET L'IMPORTANCE DES FAMILLES

#### 2.1 Démographie

Située à proximité de l'Île de Montréal, la Ville de Pincourt connaît une croissance démographique qui s'inscrit dans le phénomène de l'étalement urbain. Le Décret de population de 2015 établit la population du territoire à 14 774 habitants.

Le territoire de Pincourt est marqué par une croissance importante de sa population et du nombre de ses ménages depuis 1991.

	1991	1996	2001	2006	2011	Variation 1991-2011
Population	9 749	10 023	10 155	11 197	14 305	4 556 (47%)
Ménages	3 145	3 360	3 540	4 095	5 240	2 095 (67%)

Sources : Statistique Canada, *Recensements 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011.*

Tel que présentées dans le tableau suivant, les perspectives démographiques prévoient une forte augmentation de la population et des ménages.

	Perspective 2016	Perspective 2021	Perspective 2026	Perspective 2031	Perspective 2016-2031
Population	16 420	18 280	19 860	21 035	4 615 (28,1%)
Ménages	6 112	6 929	7 605	8 144	2 032 (33,2%)

Sources : Institut de la Statistique du Québec, *Population projetée par groupe d'âge, Municipalités du Québec, scénario A – Référence 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, Municipalités du Québec, scénario A – Référence 2011-2031.*



## VILLE DE PINCOURT

Le nombre moyen de personne par ménage est établi à 2,7 en 2007.

	1996		2001		2006		2011	
0-4 ans	795	8%	535	5,3%	635	5,7%	1 015	7,1%
5-19 ans	2 420	24,1%	2 450	24,2%	2 505	22,4%	2 905	20,3%
20-24 ans	450	4,5%	525	5,2%	585	5,2%	755	5,3%
25-34 ans	1 400	14%	1 085	10,7%	1 300	11,6%	1 715	12,0%
35-44 ans	2 045	20,5%	1 930	19,1%	1 880	16,8%	2 300	16,1%
45-54 ans	1 370	13,6%	1 625	16,1%	1 890	16,9%	2 280	15,9%
55-64 ans	710	7,1%	970	9,6%	1 295	11,6%	1 760	12,3%
65 ans et +	825	8,2%	980	9,7%	1 105	9,9%	1 560	10,9%
TOTAL	10 015	-	10 100	-	11 195	-	14 305	-

Tout comme dans l'ensemble du Québec, la population de Pincourt tend à être de plus en plus vieillissante. Toutefois, ce phénomène est moins marqué à Pincourt puisqu'on observe une augmentation de la représentation des groupes d'âge de 0-4 ans mais également des 20-24 ans et des 25-34 ans. Les groupes de personnes constituant les 55 à 64 ans et 65 ans et plus ont augmenté, entre 1996 et 2011, représente respectivement 12,3% et 10,9% de la population en 2011 contre 7,1% et 8,2% de la population.

Les données disponibles indiquent que la tendance au vieillissement de la population se poursuivra au fil des années, surtout en tenant compte des données recueillies pour le groupe d'âges de 55 ans et plus, représenteront en 2031 près de 32% de la population totale de la Ville.

Malgré cette dernière donnée, la Ville de Pincourt demeure une ville axée sur la famille, le groupe d'âge de 0 à 19 ans occupant près de 27,4 % de la population.

À ces données, il faut ajouter, malgré une diversification grandissante du parc immobilier, la prépondérance de l'habitation unifamiliale non attenante qui représente près de 75 % du stock total de logements. Les maisons jumelées et en rangée représentent plus de 11%. Cette tendance entraîne notamment des carences importantes en ce qui a trait à l'offre en logements locatifs. Ces carences se traduisent notamment par une forte émigration des jeunes vers l'extérieur de la Ville et une capacité d'accueil limitée des personnes âgées.

Dans ce contexte, le parc immobilier, les choix d'aménagement, de transport et de développement doivent prendre en considération les tendances démographiques envisagées. En effet, selon l'étude de l'ISQ *Espérance de vie et vieillissement démographique au Québec, quels scénarios possibles ?* les aînés âgés de 65 ans et plus, conservent leur autonomie plus longtemps et vivent dans logements privés plus longtemps. Toutefois, ces derniers optent pour des logements de type jumelé, en rangée, duplex et copropriété, soit de plus forte densité. De plus, outre, la proximité des services et des transports collectifs, les milieux de vie se doivent d'offrir des aménagements facilitant la sociabilisation des personnes de cette tranche d'âge.



## VILLE DE PINCOURT

### 2.2 Les bâtiments scolaires sur le territoire

Les écoles suivantes sont localisées sur le territoire de la Pin court.

Nom de l'institution	Localisation	Niveau d'enseignement	Secteur	Commission scolaire
École Notre-Dame-de-Lorette	70, av. Lussier	Préscolaire Primaire	Public	Des-Trois-Lacs
École secondaire du Chêne-Bleu	225, boul. Pincourt	Secondaire	Public	Des-Trois-Lacs
St. Patrick School	261, rue Shamrock	Préscolaire Primaire	Public	Lester-B-Pearson

#### ARTICLE 4.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 3.1, comme suit:

- o par le remplacement de la 6<sup>ème</sup> puce par la puce suivante :
  - La présence en quantité de milieux naturels, de milieux humides et d'espaces boisés, dont la protection et la mise en valeur sont recommandées.
- o par le remplacement de la 7<sup>ème</sup> puce par la puce suivante :
  - Des surfaces importantes disponibles pour le développement commercial et industriel, à proximité de l'autoroute 20, identifiée à titre de corridor commercial régional, qui constituent un actif économique, stratégique et financier de première importance pour l'accroissement de l'assiette fiscale de la Ville. D'autre part, une partie de ces secteurs est localisée dans l'aire TOD garantissant ainsi une offre de proximité, une accessibilité par le transport en commun et l'intégration de ces fonctions à proximité des milieux de vie.
- o Par le remplacement de la 8<sup>ème</sup> puce par la puce suivante :
  - La Ville de Pin court est desservie par le service de transport collectif puisqu'elle bénéficie de la présence de la station de la station de train de banlieue Pin court-Terrasse-Vaudreuil en plus du réseau de transport par autobus offert par le Conseil Intermunicipal de Transport de la Presqu'île (CIT).

Ainsi, la station de train de banlieue constitue un accès direct au réseau de Montréal tout comme la ligne d'autobus vers Sainte-Anne-de-Bellevue ou à l'ouest la gare de Dorion. Les déplacements collectifs se font majoritairement de façon pendulaire vers les gares de train de banlieue. De plus, le réseau d'autobus permet la desserte locale du territoire et un accès aux différents pôles et équipements de Pin court.

Bien que la Ville entend favoriser le rabattement vers le transport collectif, l'optimisation de la performance de ce réseau demeure à réaliser. En effet, la fréquence de service de train de banlieue et des autobus est relativement limitée et ne permet pas le déplacement optimal des travailleurs vers les pôles d'emplois et l'agglomération de Montréal aux heures de pointe. D'autre part, l'aménagement urbain n'est pas toujours optimal et ne favorise pas l'attractivité et l'interrelation notamment entre les transports collectifs et actifs.



## VILLE DE PINCOURT

Par ailleurs, la congestion chronique de certains axes complexifie l'accessibilité aux points d'accès au transport collectif et l'efficacité de ces derniers.

Dans ce contexte, la Ville entend encourager l'optimisation de la performance des différents modes de transports collectifs et actifs et ce, afin notamment de réduire les impacts de l'automobile sur le milieu.

- par le remplacement de la première et de la deuxième phrases du 4<sup>ème</sup> paragraphe de la 9<sup>ème</sup> puce par la phrase suivante :
  - Reconnu comme route panoramique au niveau métropolitain, le chemin Duhamel ceinture l'île Perrot et longe dans son entier le cours d'eau.
  
- par l'ajout de la puce suivante à la fin de la 9<sup>ème</sup> puce :
  - La présence d'une infrastructure routière métropolitaine importante, soit l'autoroute 20 qui dessert le territoire de Pincourt. L'autoroute 20 dispose d'un caractère national et international reliant Montréal à Toronto.
  
- par l'ajout des puces suivantes :
  - Le territoire de Pincourt est desservi par la ligne de train de banlieue reliant Montréal à Hudson. La gare Pincourt-Terrasse-Vaudreuil, localisée au nord de l'autoroute 20, dessert le territoire et fait ainsi partie du réseau de transport en commun métropolitain structurant. Celle-ci fait actuellement l'objet d'agrandissement du stationnement.

De plus, la MRC a identifié comme aire TOD la partie sud de l'espace autour de la gare intermodale planifiée au schéma d'aménagement révisé sur le territoire de L'Île-Perrot dont une partie empiète sur le territoire de Pincourt. Par conséquent, dans le but de structurer les aménagements de façon cohérente et dans une perspective d'ensemble, les espaces situés au sud de la gare Pincourt (au sud de l'autoroute) sont inclus à l'intérieur de l'aire TOD. Une planification particulière sera proposée pour une partie de cette aire TOD.

  - Un axe de rabattement est également projeté entre la gare de Vaudreuil et la station de métro Lionel-Groulx (Montréal) via l'A-20.
  - La diversité des services publics avec la présence d'un point de service sur le territoire de l'écocentre de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

### ARTICLE 5.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 3.2 Les contraintes par le remplacement de la deuxième phrase du 2<sup>ème</sup> paragraphe de la quatrième puce par la phrase suivante :

« En effet, outre la discontinuité du réseau supérieur avec la configuration de l'autoroute 20 sur le territoire de l'île Perrot et la difficulté, dans ce contexte de planifier le développement et l'aménagement du territoire, le tronçon de cette artère à Pincourt, présente des déficiences et des problématiques de sécurité comme c'est le cas pour l'accès au boulevard de l'Île. »



## VILLE DE PINCOURT

### ARTICLE 6.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 3.3 Les enjeux comme suit :

- o par l'ajout de la puce suivante à la suite de la dernière puce :

L'adaptation des pratiques d'aménagement afin de répondre aux besoins de la population projetée et de s'inscrire dans les principes de mobilité et de développement durable.

### ARTICLE 7.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'Orientation 3 : Structurer, consolider et développer les activités commerciales par l'ajout des termes « et industrielles » à la fin de l'Orientation 3 : Structurer, consolider et développer les activités commerciales.

### ARTICLE 8.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'Orientation 3 : Structurer, consolider et développer les activités commerciales par le remplacement du 2ème objectif et des moyens de mise en œuvre par l'objectif et les moyens de mise en œuvre suivants :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Développer la structure commerciale et industrielle à l'échelle régionale aux abords de l'autoroute 20 et à proximité des services de transports en commun actuels ou projetés	<p>Structurer un pôle régional majeur de développement mixte (commercial et industriel) aux abords de l'autoroute 20 et à proximité des services de transport en commun actuels ou projetés, en accueillant des commerces artériels et des industries de prestige, dont l'usage est compatible, entre eux.</p> <p>Contrôler l'architecture et l'implantation des bâtiments par un PIIA.</p> <p>Intégrer la notion de vitrine commerciale le long de l'autoroute 20, en favorisant à certains endroits des aménagements particuliers, la protection des boisés et l'amélioration du paysage des entrées principales de la Ville.</p> <p>Miser sur des espaces publics et privés de qualité et conviviaux pour la clientèle.</p> <p>Assurer l'accessibilité par les transports collectifs et en commun</p>



## VILLE DE PINCOURT

### ARTICLE 9.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'Orientation 4 : Maintenir et accroître l'efficacité du réseau des institutions et des équipements communautaires comme suit :

- o par le remplacement de l'orientation 4 par l'orientation suivante :

*Orientation 4 : Maintenir et accroître l'efficacité du réseau des institutions, des services et des équipements publics*

- o par l'ajout de l'objectif et des moyens de mise en œuvre suivants :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Gérer de manière efficiente les matières résiduelles	Collaborer à la mise en œuvre du Plan de gestion des matières résiduelles. Encourager la diminution des matières résiduelles enfouies. Maintenir le point de service de l'écocentre de la MRC de Vaudreuil-Soulanges à Pincourt.

### ARTICLE 10.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 4.1 Orientation 1- Assurer une gestion efficace du développement résidentiel : comme suit :

- o par le remplacement de l'Orientation 1 : Assurer une gestion efficace du développement résidentiel par l'orientation suivante :

Orientation 1 : Poursuivre la gestion efficace du développement urbain en consolidant le tissu urbain existant.

- o par l'ajout des objectifs et des moyens de mise en œuvre suivants :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Orienter la croissance vers les points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant et à proximité des pôles de services et de commerces, des lieux d'emplois, des institutions et des équipements publics.	Privilégier les secteurs bénéficiant déjà d'infrastructures et de services ou pouvant être desservis à moindre coût.  Privilégier les secteurs desservis par le réseau de transport en commun (actuel ou projeté).  Intégrer des dispositions normatives relatives aux installations d'intérêt métropolitain.  Fixer des seuils de densité dans les aires TOD et hors des aires TOD.





## VILLE DE PINCOURT

Créer des milieux de vie durables, diversifiés socialement et de qualité en introduisant des mesures pour favoriser la mixité des fonctions urbaines et des critères de densité résidentielle.

Mettre en œuvre des dispositions et des normes permettant l'atteinte des objectifs de densité et de mixité des usages dans le cadre des projets d'envergure réalisés en plusieurs phases.

Fixer des seuils de densité dans les aires TOD et hors des aires TOD.

Introduire des mesures d'exception du seuil minimal de la densité dans le cas de terrain intercalaire et suite à la mise en œuvre du plan de conservation des milieux humides ou naturels.

Identifier les aires TOD sur le territoire.

Réaliser une planification détaillée de l'aire TOD et ce, en concertation avec les municipalités voisines.

▪ Réaliser annuellement, à partir du 1er janvier de chaque année, un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces voués à une urbanisation optimale et faisant état :

○ a) Des espaces voués à une urbanisation optimale qui ont 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. Pour le premier rapport, le bilan sera effectué à partir des informations incluses au SADR en date de septembre 2013;

○ b) Des espaces voués à une urbanisation optimale disponibles à cette date (bilan en chiffre et cartographique). La municipalité effectuera les démonstrations nécessaires à la compréhension de l'évolution.



## VILLE DE PINCOURT

### ARTICLE 11.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 4.2 Orientation 2 : Préserver l'authenticité de l'environnement naturel par l'ajout dans la colonne des « Moyens de mise en œuvre » pour l'objectif « Protéger la rive et le littoral de la rivière des Outaouais », le moyen suivant :

- « Contribuer à la mise en valeur des composantes de la Trame verte et bleue à l'échelle métropolitaine. ».

### ARTICLE 12.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 4.2 Orientation 2 : Préserver l'authenticité de l'environnement naturel par le remplacement dans la colonne des « Moyens de mise en œuvre » pour l'objectif « Préserver le patrimoine naturel et paysager de la Ville », des moyens de mise en œuvre par les moyens suivants :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
Préserver le patrimoine naturel et paysager de la Ville	<p>Développer des sentiers piétonniers et un réseau cyclable à même les milieux naturels, en convergence avec le réseau cyclable existant.</p> <p>Contribuer à la mise en valeur des composantes de la Trame verte et bleue à l'échelle métropolitaine.</p> <p>Protéger les milieux naturels fragiles.</p> <p>Procéder à la caractérisation et à l'identification des milieux humides de plus de 0,3 hectares sur le territoire.</p> <p>Élaborer un plan de conservation des milieux humides de plus de 0,3 hectares identifiés.</p> <p>Collaborer à la mise en œuvre de la Politique de l'arbre et des boisés de la MRC.</p> <p>Contribuer à l'objectif métropolitain de porter à 17 % la superficie d'aires protégées du territoire de la région de Montréal.</p> <p>Collaborer à la réalisation d'un état de la situation des milieux naturels.</p>

### ARTICLE 13.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 4.5 Orientation 4.5 : Améliorer l'efficacité du réseau de voirie et de transport et compléter son développement comme suit :



## VILLE DE PINCOURT

- par le remplacement des deux derniers objectifs et des moyens de mise en œuvre par les objectifs et les moyens de mise en œuvre suivants :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<p>Améliorer l'efficacité du réseau routier métropolitain et assurer la convivialité de cet axe (autoroute 20)</p>	<p>Faire des représentations auprès des différents intervenants et notamment du ministère des Transports du Québec afin qu'il corrige les lacunes du réseau provincial sur le territoire de Pin court et qu'il mette en œuvre le projet de parachèvement de l'autoroute 20.</p> <p>Élaborer un plan identifiant les options de planification et d'aménagement ainsi que les impacts projetés de déplacement sur la consolidation et la densification du corridor commercial en lien avec le projet de déplacement de l'autoroute 20.</p> <p>Collaborer avec le MTQ et les propriétaires limitrophes afin d'intégrer des aménagements paysagers aux abords de l'autoroute.</p>
<p>Améliorer la desserte et l'utilisation des réseaux de transports en commun et actifs</p>	<p>Faire des représentations auprès des autorités concernées afin d'augmenter les plages horaires et les circuits d'autobus sur le territoire de la ville.</p> <p>Travailler en collaboration avec le CIT La Presqu'île pour le développement du réseau de transport en commun local et la desserte des pôles de services et de commerces, des lieux d'emplois, ainsi que l'accessibilité à la gare de train de banlieue dans une optique d'intermodalité</p> <p>Assurer une desserte efficace du territoire, des équipements et des services par une complémentarité des réseaux de transports en commun et actifs.</p> <p>Assurer une desserte efficace et sécuritaire de l'aire TOD par le transport en commun et actif.</p> <p>Aménager et planifier les réseaux actifs de manière à assurer les liens entre les milieux de vie, les secteurs d'activités et la gare de train de banlieue.</p> <p>Soigner les aménagements et la sécurité aux abords des accès aux réseaux de transports en commun et actifs.</p> <p>Mettre en œuvre la planification détaillée de l'aire TOD, notamment au regard de l'accessibilité de l'intermodalité et de la mobilité active.</p> <p>Sensibiliser les intervenants et les gens d'affaires à mettre en place des mesures de gestion de la demande de transport en commun (covoiturage, horaire de travail variable, etc.)</p>



## VILLE DE PINCOURT

### ARTICLE 14.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié au chapitre 5 *Le Concept d'aménagement* par l'ajout des principes suivants après le quatrième principe :

- Concevoir des milieux de vie complets, de qualité, accessibles par les transports collectifs et actifs en privilégiant la consolidation et le redéveloppement mixte des aires TOD.
- Favoriser l'augmentation des densités résidentielles et la mixité des activités dans les secteurs de développement résidentiels et notamment dans les aires TOD.

### ARTICLE 15.

Le plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'article 6.2.1 Identification des aires d'affectation par l'article suivant :

#### 6.1.2 IDENTIFICATION DES AIRES D'AFFECTION

Les aires d'affectation délimitées au plan sont identifiées par des lettres qui déterminent l'affectation dominante.

Le plan d'urbanisme de la Ville détermine cinq grandes affectations du sol soit :

AIRE D'AFFECTION	AFFECTATION DOMINANTE
M	MULTIFONCTIONNELLE
R	RÉSIDENTIELLE
C	COMMERCIALE
P	COMMUNAUTAIRE
MN	MILIEU NATUREL

Les limites des aires d'affectation réfèrent, dans la majorité des cas, aux limites municipales, aux limites des propriétés et de leur prolongement, à l'axe du réseau routier et à son prolongement ainsi qu'aux cours d'eau.

### ARTICLE 16.

Le plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par l'ajout de l'article 6.1.3 Interprétation des limites des aires d'affectation suivant :

#### 6.1.3 INTERPRÉTATION DES LIMITES DES AIRES D'AFFECTION

Les limites des aires d'affectation et des éléments d'intérêt apparaissant aux plans d'accompagnement du plan d'urbanisme, ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte même de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (articles 5 et 6) c'est-à-dire, suivant des règles d'interprétation permettant d'ajuster ultérieurement les limites exactes et précises au plan et à la réglementation d'urbanisme selon les caractéristiques locales.

Ainsi, considérant le manque d'information précise en ce qui a trait aux milieux humides; les limites exactes de ces derniers seront précisées avec l'adoption du plan de conservation par la Ville de Pincourt.



## VILLE DE PINCOURT

### ARTICLE 17.

Le plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'article 6.2 L'affectation des aires et leur densité par l'article suivant :

#### 6.2 L'AFFECTATION DES AIRES ET LEUR DENSITÉ

##### 6.2.1 L'affectation « Multifonctionnelle (M) »

Localisé au sein de l'aire TOD, cette affectation longe principalement l'autoroute 20 et correspond au corridor commercial régional. Cette affectation est caractérisée par une mixité des fonctions de façon horizontale ou verticale. Outre l'habitation, les commerces ainsi que les industries de prestige sont autorisés.

La densité minimale brute d'occupation du sol autorisée est de 40 logements à l'hectare.

##### 6.2.2 L'affectation « Résidentielle R »

Cette affectation résidentielle occupe la majeure partie du territoire développé de la Ville de Pincourt. Elle se distingue selon la densité prescrite. Ainsi, on retrouve une sous-affectation « résidentielle de faible densité (FD) et une autre « résidentielle de faible et moyenne densités (FMD). De plus, dans les aires résidentielles, des densités minimales spécifiques s'appliquent aux espaces existants vacants et à redévelopper identifiés et localisés dans l'aire TOD.

AIRE D'AFFECTATION	DENSITÉ MINIMALE BRUTE D'OCCUPATION DU SOL	DENSITÉ MAXIMALE BRUTE D'OCCUPATION DU SOL
RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ	-	25 logements à l'hectare
RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE ET MOYENNE DENSITÉ	24 logements à l'hectare	-
ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER IDENTIFIÉS ET LOCALISÉS DANS L'AIRES TOD	40 logements à l'hectare	-

À titre complémentaire, sont permis les commerces de voisinage, les parcs, les espaces verts, les écoles, les lieux de culte, les bâtiments et les équipements communautaires.

##### 6.2.3 L'affectation « Commerciale (C) »

Cette affectation comprend la zone commerciale comprise à l'intersection du boulevard Pincourt et de l'avenue Forest. L'affectation dominante comprend les commerces de détail et léger.

##### 6.2.4 L'affectation « Communautaire (P) »

Cette affectation comprend les bâtiments institutionnels, les parcs et les espaces verts et leurs équipements, les activités et les espaces récréatifs, les bâtiments et les équipements communautaires.



## VILLE DE PINCOURT

### 6.2.5 L'affectation « Milieu naturel (MN) »

Cette affectation est destinée à la conservation et à la mise en valeur du milieu naturel de l'ensemble du territoire de la Ville de Pin court. Les activités autorisées sont les terrains de golf, les parcs et les espaces verts, les pistes cyclables, les sentiers piétonniers, les bâtiments et les équipements communautaires.

### ARTICLE 18.

Le plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'article 7.2 *Terrains contaminés* par l'article suivant :

### 7.1.2 TERRAINS CONTAMINÉS

L'annexe J du SAR répertorie les terrains contaminés dans la MRC. La Ville de Pin court comprend 12 terrains contaminés répertoriés par le MDDELCC. Ces terrains sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Numéro de la fiche	Adresse	Nature des contaminants		État de la réhabilitation (R)* et qualité des sols résiduels après réhabilitation (Q)
		Eau souterraine	sol	
111, boul. Cardinal-Léger	111, boul. Cardinal-Léger Pincourt	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Xylènes (o,m,p)	R : Terminée en 2009 Q : <= C
Couche-Tard inc. (#235)	109, boulevard Cardinal-Léger	Zinc (Zn)	Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Soufre total (S)	R : Terminée en 2014 Q : Plage A-B
Joan Santerre	89, 24e Avenue Pincourt		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 1993 Q : Plage A-B
Komulainen, Edward	64, 24e Avenue Pincourt		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Méthyl naphthalènes (chacun)	R : Terminée en 2012 Q : <= B
Marcel Béluse	87, 24e Avenue Pincourt		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Milieux humides Pointe-aux-renards			Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Métaux*	R : Non terminée
Municipalité de Pincourt	750, boulevard Olympique Pincourt		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2001 Q : Non précisée



## VILLE DE PINCOURT

Numéro de la fiche	Adresse	Nature des contaminants		État de la réhabilitation (R)* et qualité des sols résiduels après réhabilitation (Q)
		Eau souterraine	sol	
Projet résidentiel Seigneurie de Pincourt	Points milliaires 17.00 à 17.50 de la subdivision de Vaudreuil Pincourt			R : Non nécessaire Q : <= Critère spécifique
Propriété résidentielle	222, 5e avenue		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Méthyl naphthalènes (chacun)	R : Terminée en 2009 Q : <= A
Propriété résidentielle-déversement	220, 5e Avenue		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Méthyl naphthalènes (chacun)	R : Terminée en 2009 Q : <= B
Raymond Lebeau	614, Olympique Pincourt		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
René Dupont	63, 41e Avenue Pincourt		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée

\* L'inscription « R : Non nécessaire » signifie qu'il n'est pas nécessaire de réhabiliter le terrain puisque le résultat d'une étude de caractérisation démontre que le niveau de contamination des sols est jugé conforme à l'usage actuel du terrain. Par exemple, un niveau de contamination situé dans la plage B-C est conforme à un usage industriel.

Source : MDDELCC, *Répertoire des terrains contaminés*, Municipalité de Pincourt, 26 octobre 2015.

### ARTICLE 19.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 7.1 Secteurs de contraintes par l'ajout de l'article suivant :

#### 7.1.5 RÉSEAU FERROVIAIRE

Une voie ferrée dessert le territoire de Pincourt. Celle-ci est opérée par le Canadien Pacifique (CP) est principalement utilisée par le train de banlieue (AMT). La Ville entend donc assurer la cohabitation harmonieuse des usages le long du réseau ferroviaire.

### ARTICLE 20.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 7.2 Faits saillants du SAR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges par l'ajout de la ligne suivante à la fin du tableau :



## VILLE DE PINCOURT

LES FAITS SAILLANTS DU SAR	LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE PERTINENTE
Les dispositions relatives à la cohabitation harmonieuse des usages en bordure du réseau ferroviaire	Règlement de zonage

### ARTICLE 21.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, est modifié à l'article 7.2 Faits saillants du SAR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges par le remplacement de la 11<sup>ème</sup> ligne par la ligne suivante :

LES FAITS SAILLANTS DU SAR	LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE PERTINENTE
Les aires protégés, les milieux humides ou les sites d'intérêt naturel, les points de vue remarquables, les chemins de paysages et la route panoramique métropolitaine, les éléments et les ensembles d'intérêt patrimonial	Règlement de zonage

### ARTICLE 22.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 7.3 *Suggestion à la MRC Vaudreuil-Soulanges* par l'abrogation de ce dernier.

### ARTICLE 23.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié à l'article 7.4 Le programme particulier d'urbanisme (PPU) par le remplacement du dernier paragraphe par les paragraphes suivants :

Une partie de l'aire TOD fera l'objet d'une planification détaillée. Ce territoire comprend notamment les terrains commerciales du centre commercial, les abords du boulevard Cardinal-Léger ainsi que la 5<sup>ème</sup> avenue sur toute sa longueur.

Cette planification détaillée comprendra, en plus d'une vision d'aménagement et du développement de l'aire TOD, des orientations, des objectifs ou moyens d'action portant sur les éléments qui seront adaptés au contexte particulier de chacune des aires TOD, soit :

- La planification:
- Les interfaces des points d'accès au transport en commun;
- La densité des usages adaptée au milieu;
- La mixité des fonctions;
- Le soutien d'une mixité sociale;
- Le réseau de rues et accessibilité;
- La gestion de l'offre de stationnement;
- Le design urbain, la sécurité, la qualité des aménagements et l'identité du lieu;
- L'implantation du bâti et architecture diversifiée;
- L'aménagement durable et l'environnement;
- L'accessibilité au transport en commun par transport actif.





## VILLE DE PINCOURT

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la planification détaillée des aires TOD sont, notamment, de :

- Créer des milieux de vie conviviaux, animés, de qualité, accessibles;
- Optimiser le potentiel de développement et de redéveloppement;
- Densifier l'aire de planification dans le respect du contexte environnant;
- Augmenter l'accessibilité au réseau de transport en commun;
- Favoriser l'utilisation des transports actifs et du transport en commun (mobilité active);
- Intégrer une mixité des usages et des activités, incluant l'habitation (incluant une offre variée de typologies résidentielles)
- Concevoir des aménagements publics de qualité, sécuritaires, accessibles et qui favorisent la socialisation;
- Planifier les interventions en intégrant des pratiques de développement durable (gestion des eaux, réduction des flots de chaleur, etc.).
- Le cas échéant, des séquences de développement pourront être identifiées afin de tenir compte du potentiel actuel et projeté du service de transport collectif. Cependant, la Ville devra minimalement identifier les priorités d'intervention sur le domaine public et les mesures de gestion foncière afin que les aires TOD soient aménagées selon le rythme de croissance de l'achalandage et de la densification projetée.

Par ailleurs, étant donné que les aires TOD chevauchent le territoire des municipalités limitrophes au territoire de Pincourt, la Ville collaborera avec les municipalités voisines à la réalisation d'une planification dans un esprit de concertation et de complémentarité des usages, densités, aménagements publics, etc.

### ARTICLE 24.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'Annexe 1 – Espaces vacants au 31-10-2007 par l'Annexe 1 – Espaces vacants et à redévelopper au 1<sup>er</sup> septembre 2015 le tout tel que montré à l'annexe « A », jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

### ARTICLE 25.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'Annexe 2 – Phasage de développement dans les aires « Habitation » par l'Annexe 2 – Équipements publics et principales voies de circulation le tout tel que montré à l'annexe « B », jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

### ARTICLE 26.

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'Annexe 3 – Concept d'aménagement le tout tel que montré à l'annexe « C », jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante afin :

- d'illustrer l'aire TOD sur le territoire de Pincourt;
- d'illustrer la vocation mixte (industrielle et commerciale) du secteur le long de l'autoroute 20.
- d'illustrer le corridor de l'autoroute 20 comme un corridor commercial régional;



## VILLE DE PINCOURT

- d'illustrer les développements résidentiels;
- d'ajouter le mot « métropolitaine » dans la légende après les mots « Route panoramique »;
- d'illustrer les milieux naturel à conserver;
- d'illustrer la voie de service projetée (autoroute 20).

Le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de l'Annexe 4 – Les aires d'affectation du territoire le tout tel que montré à l'annexe « D », jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante afin :

- d'illustrer l'aire TOD sur le territoire de Pincourt;
- d'illustrer la vocation mixte du secteur le long de l'autoroute 20;
- d'illustrer les limites de la planification détaillée (PPU) pour une partie de l'aire TOD;
- ajuster les limites des aires d'affectation.

### ARTICLE 27.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

  
YVAN CARDINAL, MAIRE



M° ETIENNE BERGEVIN BYETTE, DGA ET GREFFIER

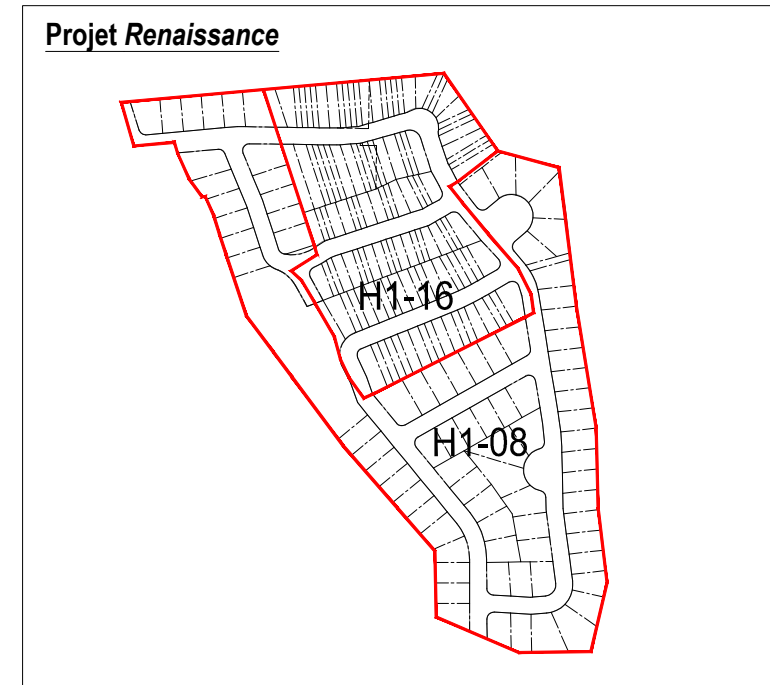
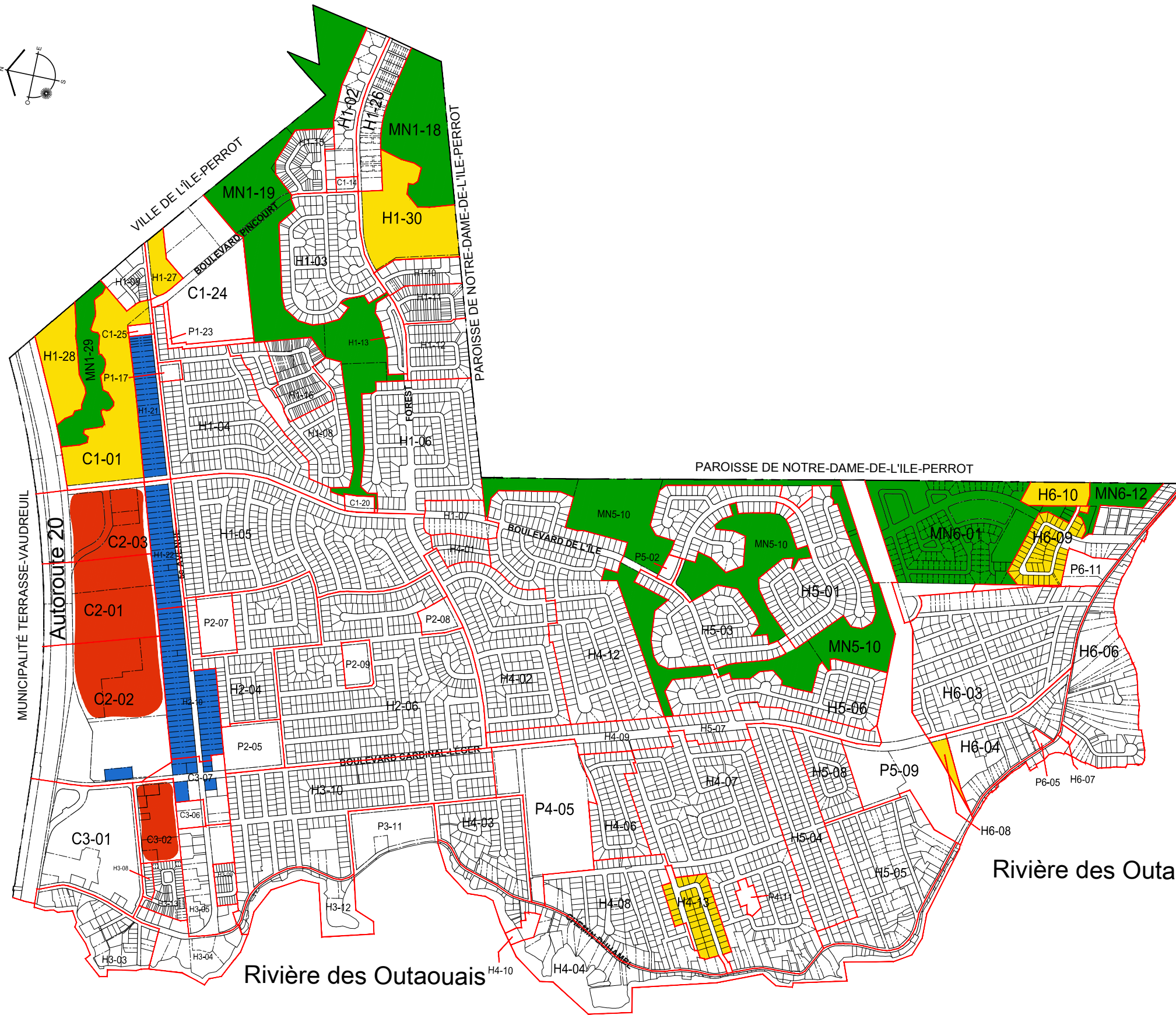
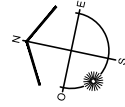


# VILLE DE PINCOURT

Formules Municipales - No 6614-MG (FLA 813)

## RÈGLEMENT 778-2

### ANNEXE « A »



**ESPACES VACANTS**

Affectation	Superficie
Habitation	31,9 ha
Mixte	23,0 ha
Milieu naturel	85,1 ha
Espace à redévelopper	15,2 ha

U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincoort\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincourt\Annexe A\_20160503.dwg



**VILLE DE PINCOURT**  
**Plan d'urbanisme**  
 Annexe A - Espaces vacants au 01-09-2015  
 1:15 000  
 0 150 300 600 900m  
 3 mai 2016

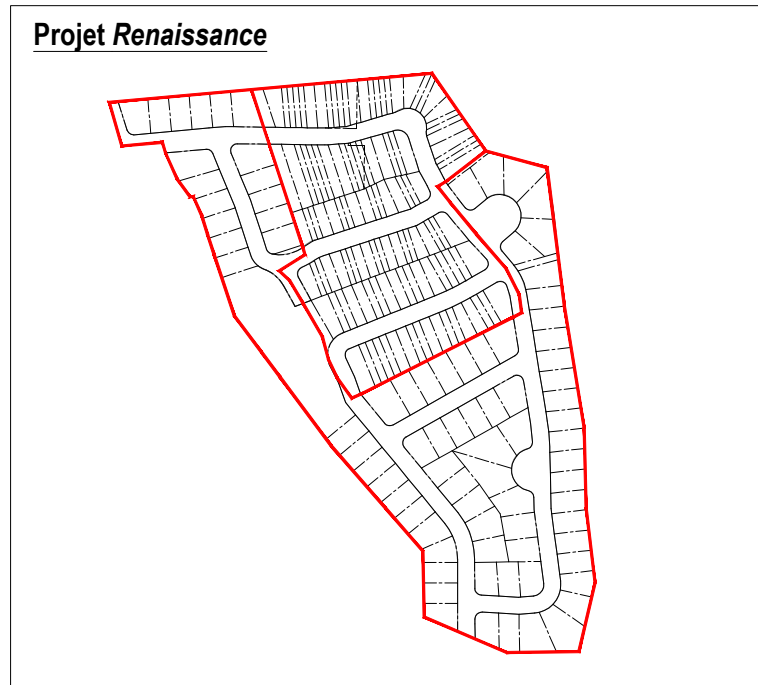
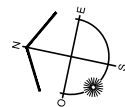


Modifié par : Groupe BC2



**RÈGLEMENT 778-2**

**ANNEXE « B »**



**LÉGENDE**

- ⊛ École
- Ⓜ Hôtel de Ville
- Ⓛ Bibliothèque
- Ⓟ Caserne de pompier
- Piscine
- ⊛\* Point de dépôt écocentre
- Autoroute
- Artère
- Distributrice

U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincourt\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincourt\Annexe 2\_20160503.dwg



**VILLE DE PINCOURT**

**Plan d'urbanisme**

**Annexe B - Équipements publics et principales voies de circulation**



3 mai 2016



Modifié par : Groupe BC2

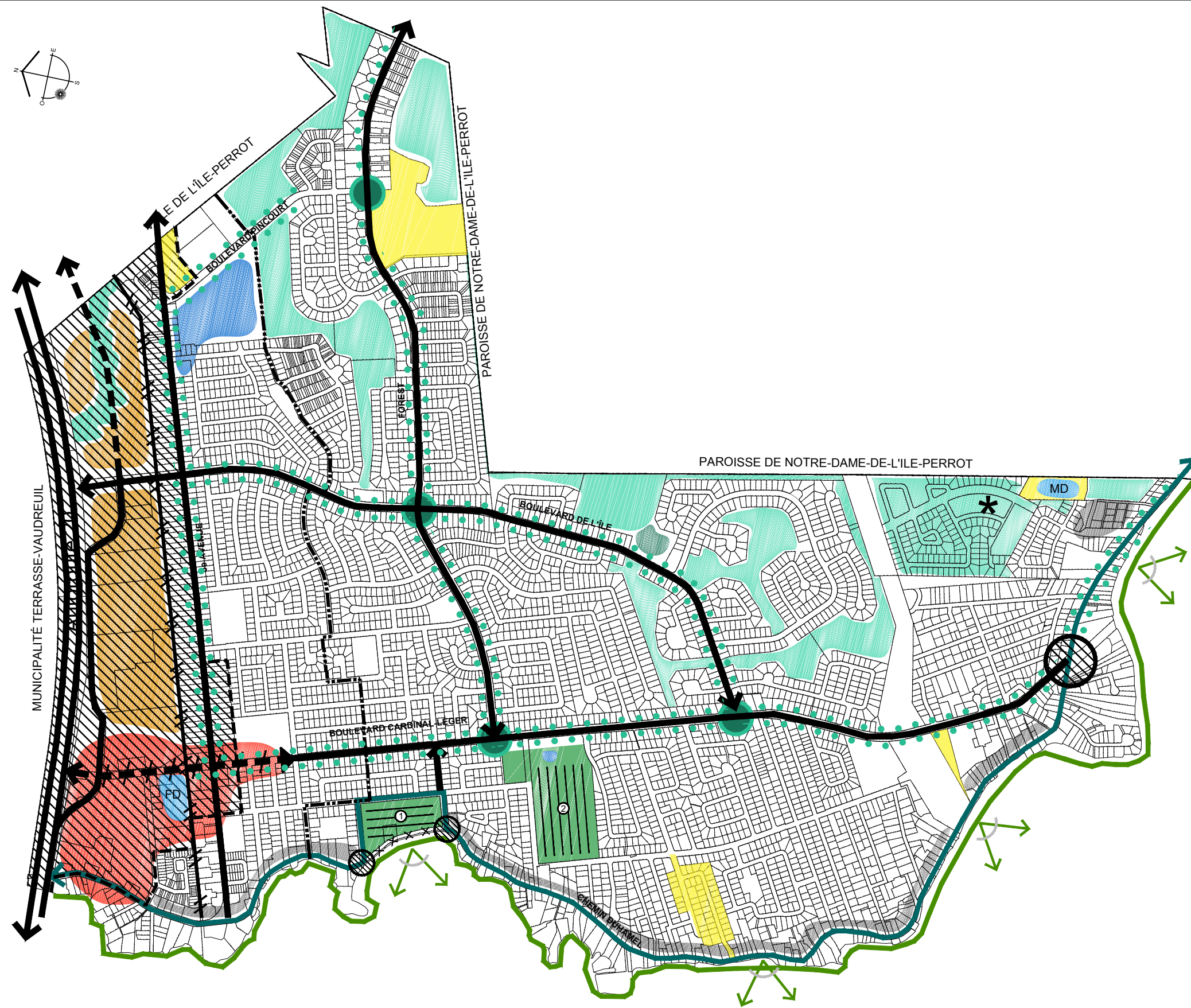
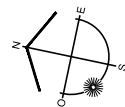


# VILLE DE PINCOURT

Formules Municipales - No 8814-MG (FLA 812)

## RÈGLEMENT 778-2

### ANNEXE « C »



### LÉGENDE

-  Pôle commercial local
-  Corridor commercial régional
-  Secteur mixte
-  Développement résidentiel
-  Zone favorable à la rénovation du cadre bâti
-  Pôle institutionnel existant et bibliothèque projetée
-  Résidence pour personnes âgées
-  FD - Forte densité
-  MD - Moyenne densité
-  Milieu naturel à conserver
-  Aire TOD
-  Parc projeté
-  Parc Bellevue à ouvrir sur la rivière
-  Parc Olympique / équipement communautaires
-  structurants à favoriser
-  Zone de protection des berges
-  Route panoramique métropolitaine
-  Percée visuelle à protéger
-  Réseau routier existant (voies collectrices)
-  Artère d'ambiance à créer
-  Artère à compléter (boul. du Traversier)
-  Rétrécissement du boul. Cardinal-Léger
-  Intersection à réaménager
-  Chemin Duhamel à fermer
-  Ajout de végétation (Intersection de référence)
-  Plantation d'arbres de rue
-  Ligne électrique
-  Ancien dépotoir

U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincoirt\114504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincourt\Annexe C\_20160503.dwg



## VILLE DE PINCOURT

### Plan d'urbanisme

#### Annexe C - Concept d'aménagement

1:15 000



3 mai 2016



Modifié par : Groupe BC2



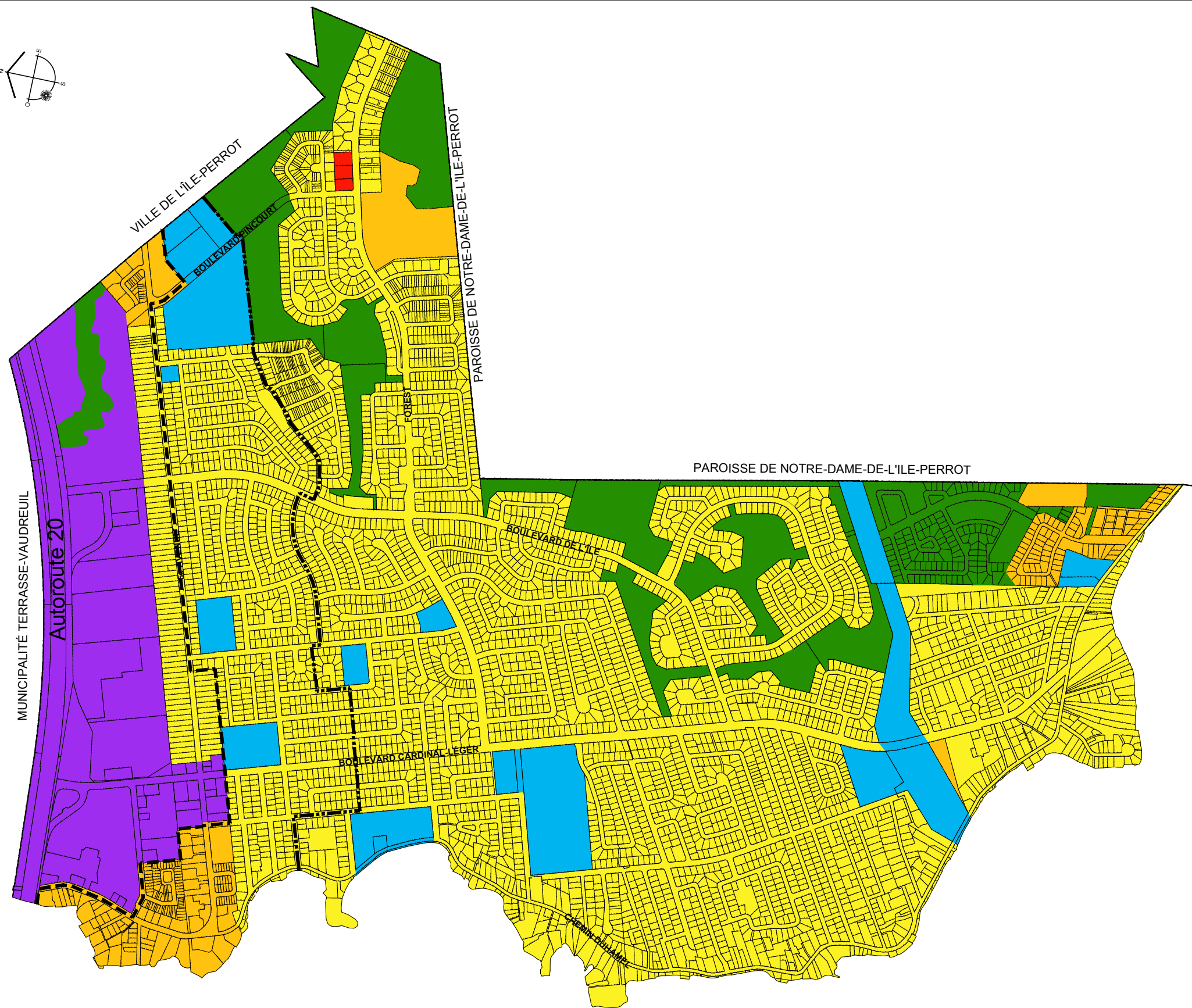
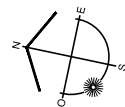


# VILLE DE PINCOURT

Formules Municipales - No 6614-MQ (FLA 813)

## RÈGLEMENT 778-2

### ANNEXE « D »



**LÉGENDE**

- Résidentielle (FD - Faible densité)
- Résidentielle (FMD - Faible et moyenne densités)
- Commerciale
- Communautaire
- Milieu naturel
- Multifonctionnelle
- Limite de secteur pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU)
- Limite de l'aire TOD

U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincoirt\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincoirt\Annexe 4\_20160503.dwg



**VILLE DE PINCOURT**  
**Plan d'urbanisme**  
 Annexe D - Les aires d'affectation du territoire

1:15 000

0 150 300 600 900m

3 mai 2016



Modifié par : Groupe BC2



## VILLE DE PINCOURT

### AVIS PUBLIC

#### PROMULGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR RÈGLEMENTS NUMÉRO 778-02, 779-01, 780-17 ET 784-02

**AVIS PUBLIC** est, par les présentes, donné :

Que le règlement numéro 778-02 de la Ville de Pincourt intitulé :

**Règlement numéro 778-02 modifiant le Plan d'urbanisme numéro 778, tel qu'amendé, de façon à :**

- **Assurer la concordance avec le Règlement 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges assurant la concordance avec le Plan d'aménagement métropolitain de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)**

le règlement numéro 779-01 de la Ville de Pincourt intitulé :

**Règlement numéro 779-01 modifiant le Règlement de lotissement numéro 779, tel qu'amendé, de façon à :**

- **Assurer la concordance avec le Règlement 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges assurant la concordance avec le Plan d'aménagement métropolitain de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)**

le règlement numéro 780-17 de la Ville de Pincourt intitulé :

**Règlement numéro 780-17 modifiant le Règlement de zonage numéro 780, tel qu'amendé, de façon à :**

- **Assurer la concordance avec le Règlement 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges assurant la concordance avec le Plan d'aménagement métropolitain de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)**

et le règlement numéro 784-02 de la Ville de Pincourt intitulé :

**Règlement numéro 784-02 modifiant le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 784, tel qu'amendé, de façon à :**

- **Assurer la concordance avec le Règlement 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges assurant la concordance avec le Plan d'aménagement métropolitain de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)**

ont été adoptés par le conseil municipal de la Ville de Pincourt le 14 mars 2017.

Que ces règlements ont été approuvés par le comité administratif de la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, lors de sa séance du 6 avril 2017 et que les certificats de conformité pour ces règlements ont été délivrés le 7 avril 2017.



## VILLE DE PINCOURT

Que lesdits règlements sont déposés au greffe de la Ville, au 919, chemin Duhamel, Pincourt, à la disposition et pour l'information de tous les citoyens, aux heures régulières d'accueil du bureau municipal du lundi au vendredi.

Ces règlements entrent en vigueur selon la loi.

DONNÉ À PINCOURT, ce 5 mai 2017.

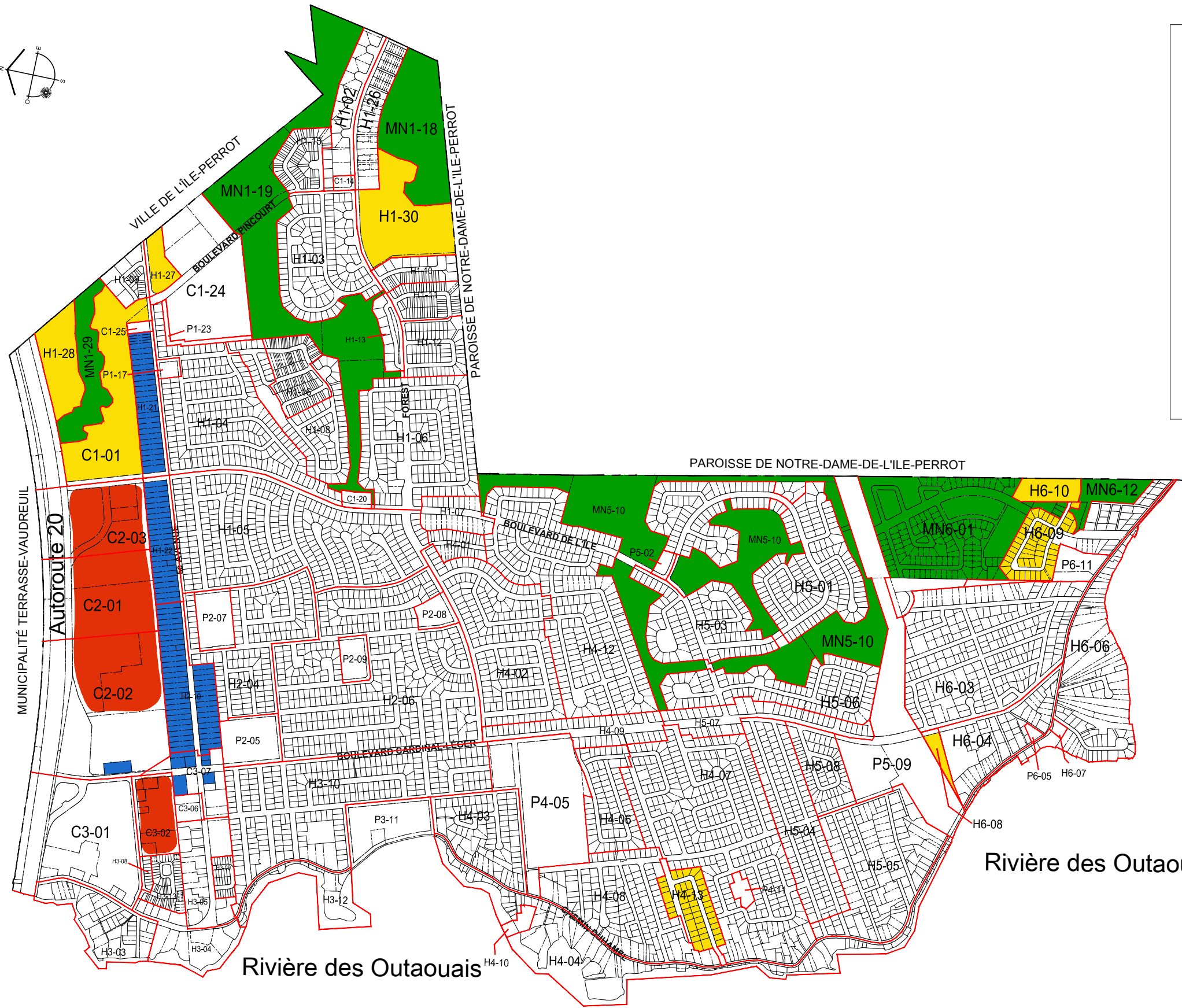
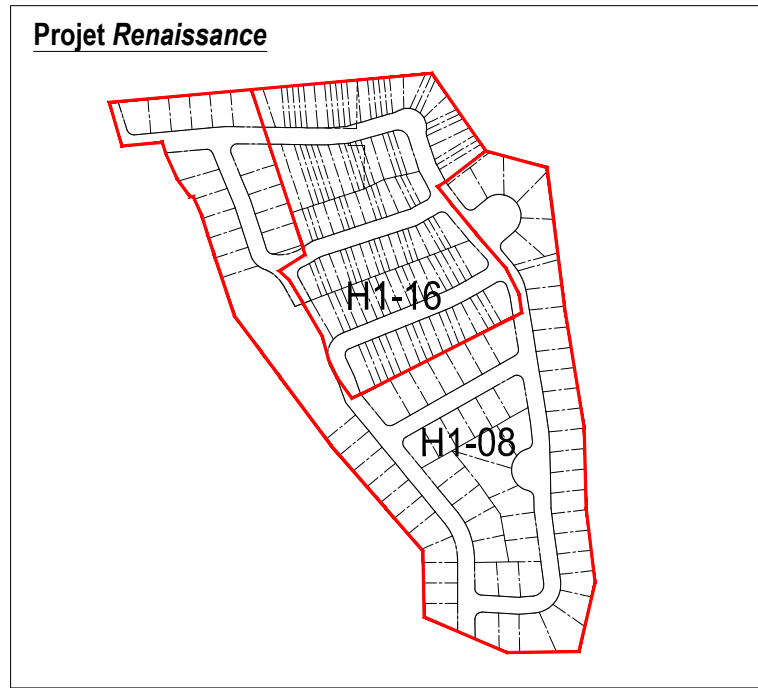
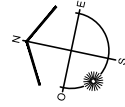
M<sup>e</sup> Etienne Bergevin Byette, directeur général adjoint et greffier

### CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné, M<sup>e</sup> ETIENNE BERGEVIN BYETTE, directeur général adjoint et greffier de la ville de Pincourt, certifie sous mon serment d'office que j'ai dûment publié l'avis de promulgation selon la Loi, en affichant une copie au babillard de l'hôtel de ville le 5 mai 2017 et une version dans le journal Première Édition du 6 mai 2017.

DONNÉ À PINCOURT, ce 8 mai 2017.

M<sup>e</sup> Etienne Bergevin Byette, directeur général adjoint et greffier



**ESPACES VACANTS**

Affectation	Superficie
Habitation	31,9 ha
Mixte	23,0 ha
Milieu naturel	85,1 ha
Espace à redévelopper	15,2 ha

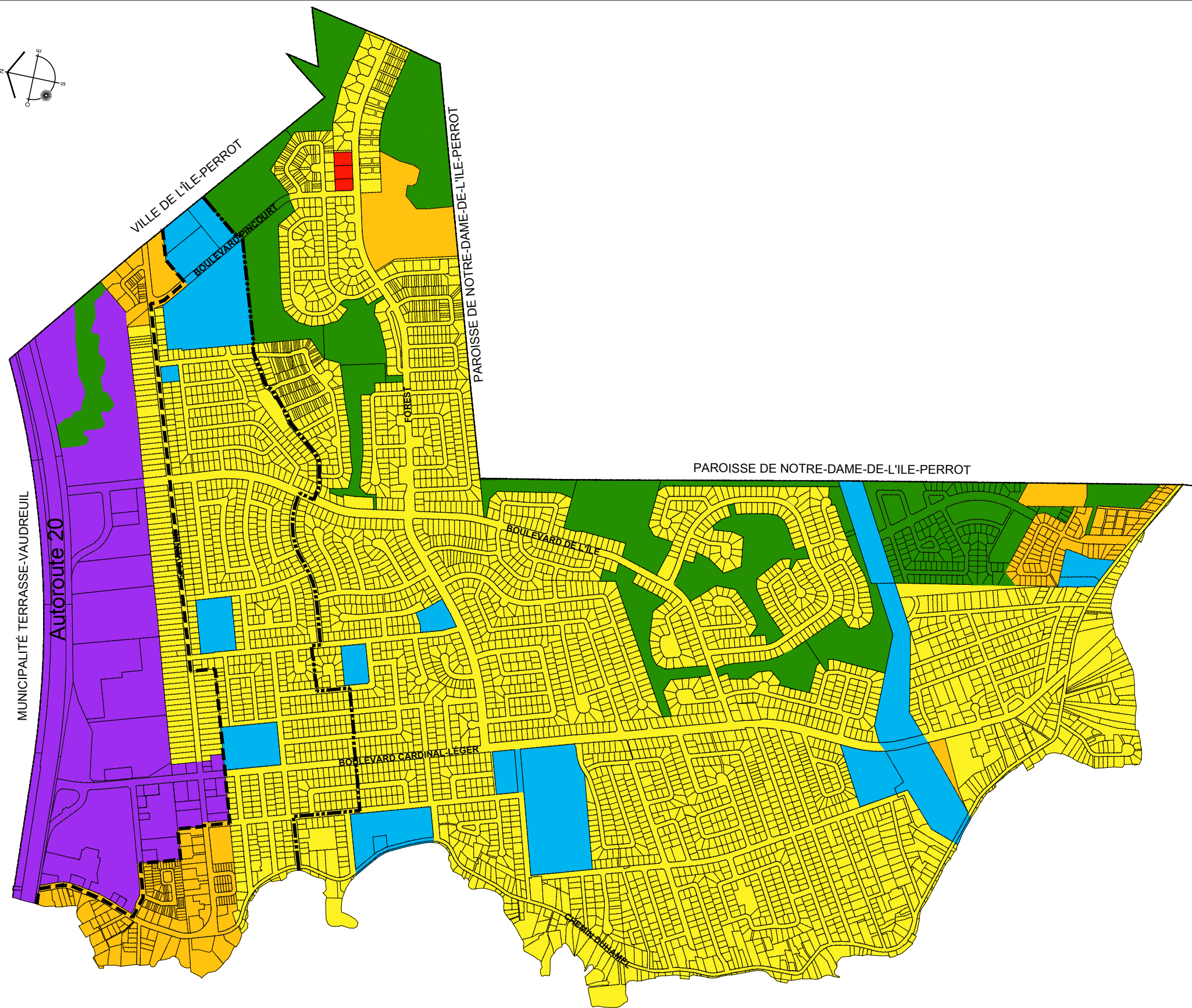
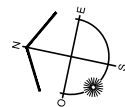
U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincoort\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincourt\Annexe A\_20160503.dwg



**VILLE DE PINCOURT**  
**Plan d'urbanisme**  
 Annexe A - Espaces vacants au 01-09-2015  
 1:15 000  
 0 150 300 600 900m  
 3 mai 2016



Modifié par : Groupe BC2



**LÉGENDE**

- Résidentielle (FD - Faible densité)
- Résidentielle (FMD - Faible et moyenne densités)
- Commerciale
- Communautaire
- Milieu naturel
- Multifonctionnelle
- Limite de secteur pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU)
- Limite de l'aire TOD

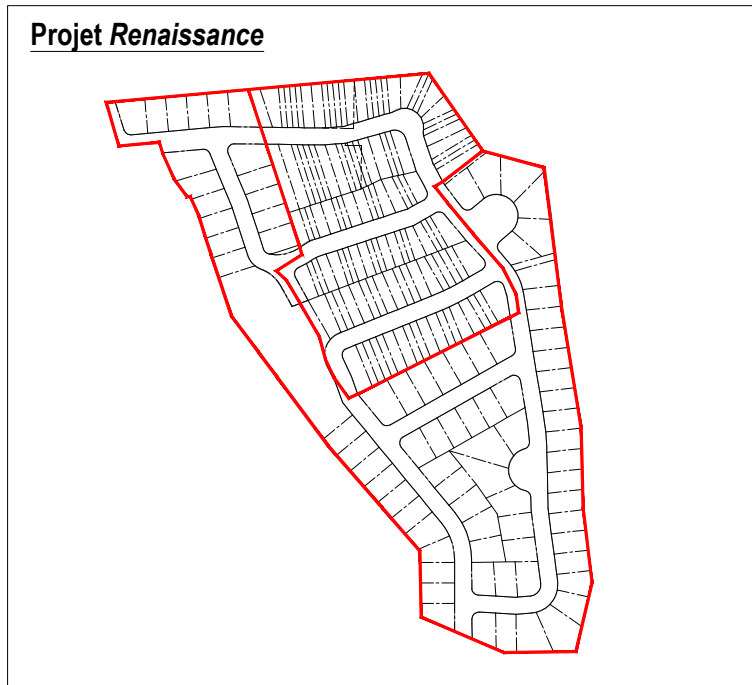
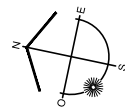
U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincoirt\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincoirt\Annexe 4\_20160503.dwg



**VILLE DE PINCOURT**  
**Plan d'urbanisme**  
 Annexe D - Les aires d'affectation du territoire  
 1:15 000  
 0 150 300 600 900m  
 3 mai 2016



Modifié par : Groupe BC2



**LÉGENDE**

- ⊛ École
- Ⓜ Hôtel de Ville
- Ⓛ Bibliothèque
- Ⓟ Caserne de pompier
- Piscine
- ⊛ Point de dépôt écocentre
- ⚡ Autoroute
- Artère
- Distributrice

U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincourt\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincourt\Annexe 2\_20160503.dwg



**VILLE DE PINCOURT**

**Plan d'urbanisme**

**Annexe B - Équipements publics et principales voies de circulation**

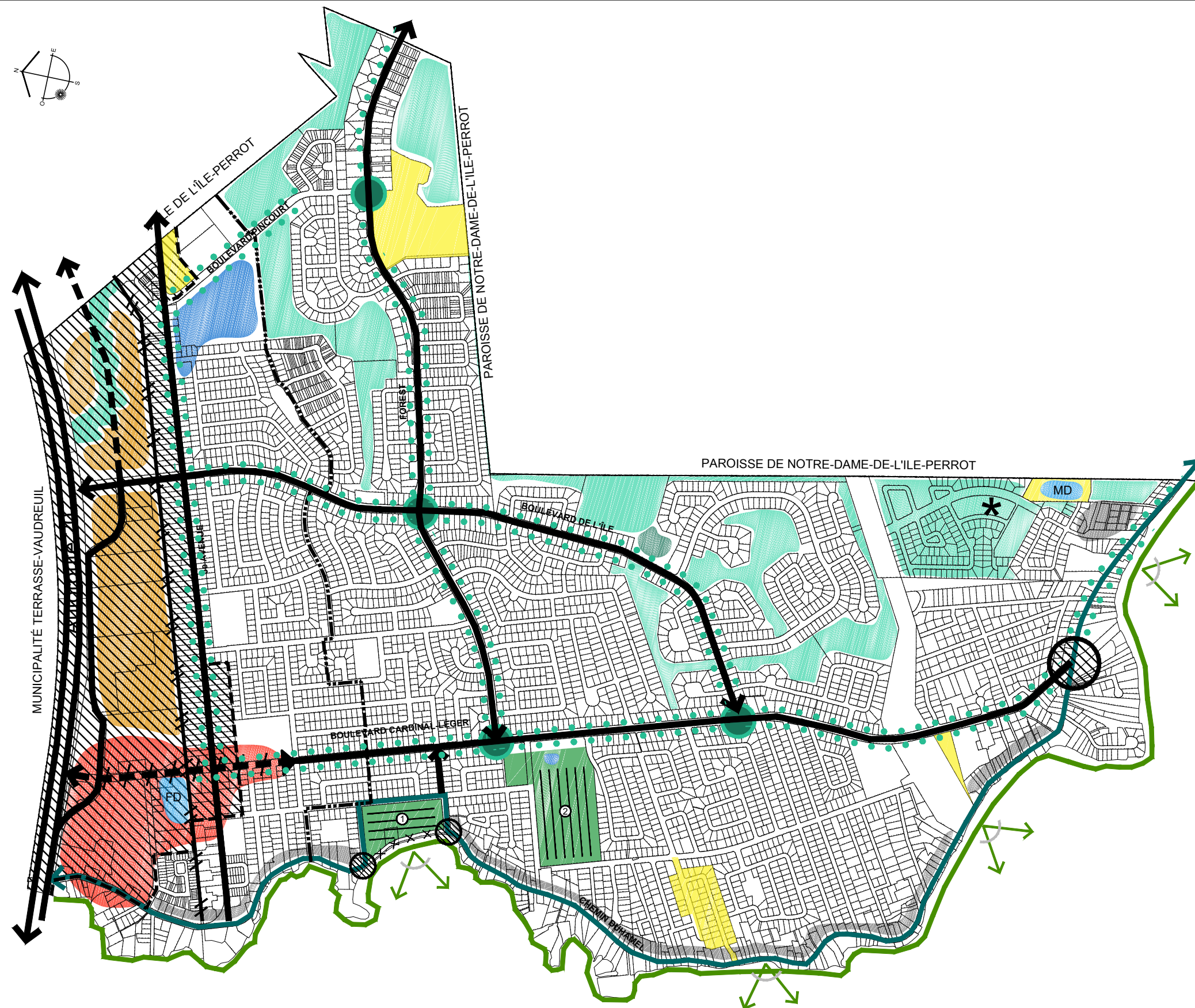
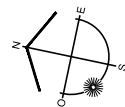
1:15 000



3 mai 2016



Modifié par : Groupe BC2



### LÉGENDE

-  Pôle commercial local
-  Corridor commercial régional
-  Secteur mixte
-  Développement résidentiel
-  Zone favorable à la rénovation du cadre bâti
-  Pôle institutionnel existant et bibliothèque projetée
-  Résidence pour personnes âgées
-  FD - Forte densité
-  MD - Moyenne densité
-  Milieu naturel à conserver
-  Aire TOD
-  Parc projeté
-  Parc Bellevue à ouvrir sur la rivière
-  Parc Olympique / équipement communautaires
-  structurants à favoriser
-  Zone de protection des berges
-  Route panoramique métropolitaine
-  Percée visuelle à protéger
-  Réseau routier existant (voies collectrices)
-  Artère d'ambiance à créer
-  Artère à compléter (boul. du Traversier)
-  Rétrécissement du boul. Cardinal-Léger
-  Intersection à réaménager
-  Chemin Duhamel à fermer
-  Ajout de végétation (Intersection de référence)
-  Plantation d'arbres de rue
-  Ligne électrique
-  Ancien dépotoir

U:\100\_Municipal\114\_Ville de Pincoirt\1141504\_Concordance\7\_DESSIN\1\_CAD\1141504M\_PL\_Pincourt\Annexe C\_20160503.dwg



## VILLE DE PINCOURT Plan d'urbanisme

Annexe C - Concept d'aménagement

1:15 000



3 mai 2016

**DAA**  
Daniel Arbour & Associés

Modifié par : Groupe BC2