

Règlement numéro 274
relatif au plan d'urbanisme
tel qu'amendé par les règlements n° 274-1, 274-2, 274-3, 274-4 et 274-5

Mis à jour : 1 novembre 2010
20 janvier 2012
15 juin 2015

Province de Québec
MRC de Vaudreuil-Soulanges
Municipalité de Pointe-Fortune

Règlement numéro 274 relatif au plan d'urbanisme

ATTENDU QUE la Municipalité de Pointe-Fortune a adopté en 1990 le règlement numéro 61 relatif au plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce plan d'urbanisme doit être remplacé afin d'être conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et afin de refléter les besoins et les objectifs actuels et projetés;

ATTENDU QU' un projet de règlement a été adopté à la séance du.....2006;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 10 octobre 2006;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le2007;

IL EST

PROPOSÉ PAR

APPUYÉ PAR

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME
SUIT :

Table des matières

	<u>Page</u>
Avant-propos	1
1.0 <u>Le portrait de Pointe Fortune en 2006</u>	3
1.1 La situation régionale	3
1.2 Les caractéristiques physiques.....	3
1.3 La population et l'économie.....	3
1.4 L'occupation du sol.....	4
1.5 Les infrastructures de transport routier et d'énergie.....	5
2.0 <u>Les principaux éléments de problématique</u>	6
2.1 Les forces.....	6
2.2 Les faiblesses.....	7
3.0 <u>L'avenir de Pointe-Fortune</u>	9
3.1 Les objectifs et orientations d'aménagement et de développement.....	9
3.1.1 Gestion de l'urbanisation.....	9
3.1.2 Protection du territoire et des activités agricoles.....	10
3.1.3 Commerce et services.....	10
3.1.4 Protection de l'environnement.....	11
3.1.5 Le transport.....	11
3.1.6 Protection du patrimoine naturel et culturel.....	12
3.1.7 Amélioration du produit récréotouristique.....	12
3.1.8 La sécurité des citoyens en regard des contraintes naturelles et anthropiques.....	13
3.2 Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.....	13
3.2.1 Les affectations du sol en milieu urbain (périmètre d'urbanisation).....	13
3.2.2 Les affectations du sol en milieu agricole	17
3.3 Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation.....	18
3.4 Les aires d'intervention particulière :	19
4.0 <u>Synthèse des orientations et des stratégies proposées</u>	20

5.0 Conclusion..... 23

6.0 Entrée en vigueur..... 24

Liste des tableaux

1- La croissance de la population 1971-2001..... 4

2- La répartition de la population selon les groupes d'âges en 2001..... 4

Liste des plans

1- La situation régionale.....2

2- Les principaux éléments de problématique..... 8

3a- Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation
(le territoire à l'extérieur du village).....(en pochette)

3b- Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation
(le village et ses abords).....(en pochette)

AVANT-PROPOS

La municipalité de Pointe-Fortune a adopté son premier plan d'urbanisme en 1990, suite à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Elle a adopté en même temps le règlement de zonage numéro 134, le règlement de lotissement numéro 135, le règlement de construction numéro 136 et le règlement des permis et certificats numéro 137.

Avec l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges le 25 octobre 2004, la Municipalité disposait de deux ans pour réviser ou adopter un nouveau plan d'urbanisme et pour réviser ses règlements d'urbanisme ou adopter de nouveaux règlements, ceci afin de les rendre conformes au nouveau schéma.

C'est donc dans ce contexte que le présent plan d'urbanisme a été préparé. De nouveaux projets de règlements relatifs au lotissement, au zonage, à la construction, aux permis et certificats et aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ont été préparés au cours du même mandat. Une simple révision de ces documents aurait été plus compliquée compte tenu des nombreux changements apportés par le nouveau schéma révisé de la MRC et compte tenu des modifications qui ont été apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Rappelons que le plan d'urbanisme correspond à un guide ou à un plan d'action qui permettra aux administrateurs de la municipalité d'orienter les interventions tant publiques que privées qui seront effectuées sur le territoire dans le futur. Pour leur part, les règlements d'urbanisme (lotissement, zonage, construction, permis et certificats, PIIA, dérogations mineures) permettront de faire respecter les objectifs, orientations et stratégies comprises au plan d'urbanisme.

Plan de situation de Pointe-Fortune (échelle 1/50, 000)

1.0 LE PORTRAIT DE POINTE FORTUNE EN 2006

1.1 La situation régionale

La municipalité de Pointe-Fortune se situe à l'extrémité nord-ouest de la MRC de Vaudreuil-Soulanges à environ 75 kilomètres du centre-ville de Montréal. Comprise entre la frontière Ontario/Québec, la rivière des Outaouais et les limites de la municipalité de Rigaud, elle couvre une superficie de 9,09 km². Elle est accessible via l'autoroute 40, la montée Wilson, la route 342 et le chemin des Outaouais ou par la montée Interprovinciale; durant la saison estivale, on peut y accéder aussi par le traversier Pointe-Fortune/Saint-André-est.

1.2 Les caractéristiques physiques

Topographie légèrement ondulée avec un décliné de l'ouest vers l'est; les secteurs les plus bas se situent du côté Est de la municipalité, le long de la rivière des Outaouais et le long du ruisseau à Charrette (niveaux oscillant autour de 24 mètres); les secteurs les plus élevés se situent aux environs du village et de la montée Interprovinciale (34 à 45 mètres d'altitude).

Sols de classes 2 et 3 sur environ 50% de la superficie de la municipalité, le reste du territoire étant de classe 5.

Hydrographie et Faune: limite nord du territoire baignée par la rivière des Outaouais; traversé au centre par deux branches du ruisseau à Charrette. Un sanctuaire de pêche compris entre le barrage de Carillon et les lignes à haute tension d'Hydro-Québec a été décrété par la Société de la Faune et des Parcs du Québec.

Zone sujette aux inondations : bande le long de la rivière des Outaouais et tout particulièrement dans la partie est du territoire. Le niveau de crue 0-20 ans oscille de 24,50 m en aval du barrage de Carillon à 24,43 m à l'extrémité est du territoire municipal. Quant au niveau de crue 20-100 ans, il oscille de 24,88 m en aval du barrage de Carillon à 24,79 m à l'extrémité est du territoire.

Couvert forestier : occupe environ 187 hectares, représentant 20% de la superficie totale de la municipalité. Il existe une aire de forêt mature à préserver entre la rue Tisseur et l'aire écologique du ruisseau à Charette.

1.3 La population et l'économie

La population de Pointe-Fortune s'établissait au recensement fédéral de 2001 à 455 habitants. En tenant compte des nouvelles résidences construites depuis 2001 (environ 30), la population se situerait en 2005 à environ 500 habitants. Une rétrospective jusqu'en 1971 révèle que la croissance démographique a été

relativement lente jusqu'en 2001 comme en témoignent les chiffres présentés au tableau 1.

Tableau 1 : La croissance de la population 1971-2001*

Année	Effectifs	Accroissement absolu
1971	332	
1976	367	+35
1981	369	+2
1986	400	+31
1991	413	+13
1996	451	+38
2001	455	+4

* Source : Statistiques Canada-Recensements 1971-2001

Les statistiques relatives aux groupes d'âges en 2001 montrent un certain vieillissement de la population, les tranches 45-64 ans et 65 ans et plus se situant au-dessus des pourcentages de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et de l'ensemble du Québec.

Tableau 2 : La répartition de la population selon les groupes d'âges en 2001*

Groupes d'âges	Pointe-Fortune		MRC de Vaudreuil-Soulanges		Province de Québec	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0-19 ans	110	24,1	28 655	28,0	1 753 645	24,2
20-44 ans	130	28,5	38 340	37,5	2 653 165	36,6
45-64 ans	150	33,0	25 170	24,6	1 870 850	25,8
65 ans+	65	14,2	9 940	9,7	959 815	13,2
Total	455	100	102 105	100	7 237 475	100

* Source : Statistiques Canada, Recensement de 2001.

Au chapitre de l'emploi, on ne compte qu'un faible nombre d'emplois locaux, la majorité des travailleurs occupant un emploi à l'extérieur du territoire. Il n'y a que 4 ou 5 fermes, quelques commerces et services (le bureau de la municipalité notamment) ainsi que deux sablières actives qui constituent les principaux employeurs sur le territoire.

1.4 L'occupation du sol :

Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie de 241 hectares dont seulement 23% (56 ha) est urbanisé. Ce périmètre recoupe le noyau villageois, quelques landes résidentielles le long du chemin des Outaouais et quelques développements résidentiels tels ceux du Bois Dansant, de la rue John W. Crosby, des Boisés de l'Outaouais (rue Réal-Larocque) et du Domaine Rive Boisée (rue Mac Donald). On ne compte que quelques établissements commerciaux à l'intérieur du périmètre urbain dont trois se situent dans le noyau villageois (deux restaurants et une marina) et un sur le chemin des Outaouais (un garage de réparation automobile). Un commerce d'équipement commercial et industriel est aussi implanté sur la route 342, à l'intersection du chemin des Outaouais. Les seuls équipements communautaires sont l'église, le bureau municipal, un parc situé à l'arrière de ce dernier, un quai public, un cimetière, le poste d'accueil du site du Ruisseau à Charette et quelques espaces verts disséminés sur le territoire. Notons que la Municipalité possède aussi un terrain situé sur le lot 81, à l'arrière de la rue Tisseur.

Il n'existe aucun réseau d'aqueduc ou d'égout à l'intérieur de ce périmètre. Des puits artésiens assurent l'approvisionnement en eau et des installations septiques assurent l'évacuation et le traitement des eaux usées. On doit noter que dans les développements plus anciens (dans le noyau villageois et dans le « Bois Dansant » par exemple), les dimensions des terrains sont en dessous des normes aujourd'hui exigées par le ministère de l'Environnement et par le règlement de lotissement municipal. Cette situation est susceptible de générer des problèmes de contamination de l'eau et de santé parmi les résidents.

L'analyse de l'occupation du sol à l'intérieur du périmètre urbain révèle qu'il existe des espaces relativement importants qui ne peuvent être développés à des fins urbaines tels des sablières, des aires sujettes aux inondations et des terrains occupés par des lignes de haute tension d'Hydro-Québec. Malgré cette situation, on peut compter sur une disponibilité d'environ 100 hectares pour le développement résidentiel futur. Les terrains vacants se situent soit entre le chemin des Outaouais et la rivière, soit entre la rue Olivier-Guimond et la rivière ou soit au sud du noyau villageois entre la ligne arrière des lots de la rue Tisseur et l'aire écologique du ruisseau à Charrette.

À l'extérieur du périmètre urbain, on se situe en zone agricole telle que décrétée par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec. On ne retrouve ici que peu de constructions à l'exception des suivantes :

- quelques habitations greffées sur la route 342 ou la montée Interprovinciale;
- deux commerces, situés au carrefour de la route 342 et du chemin des Outaouais;
- l'aire écologique du ruisseau à Charrette comprenant un poste d'accueil, des sentiers d'interprétation et une tour d'observation;
- 4 ou 5 exploitations agricoles axées sur l'élevage de chevaux et de sangliers et sur la culture de petits fruits.

1.5 Les infrastructures de transport routier et d'énergie

Le territoire est desservi par l'autoroute 40 et par un réseau de collectrices comprenant la montée Wilson, un segment de la route 342 et le chemin des Outaouais. Ces voies de circulation relèvent du ministère des Transports du Québec tandis que les rues sont, sauf quelques exceptions, sous la responsabilité de la Municipalité. Le territoire est aussi desservi par une autre collectrice, la montée Interprovinciale qui relève du ministère des Transports de l'Ontario jusqu'à la rue Tisseur. Une seule rue a un statut privé. Il s'agit de la rue John W. Crosby qui se situe entre le chemin des Outaouais et la rivière du même nom.

On ne relève aucun problème particulier de circulation à l'intérieur du territoire et on n'en anticipe aucun au cours de la prochaine décennie. La situation géographique de la Municipalité et les faibles perspectives de croissance démographique peuvent expliquer en grande partie cet état de faits. Toutefois, certaines corrections aux infrastructures de circulation devront être apportées selon les recommandations du « Plan directeur de réhabilitation du réseau routier de Pointe-Fortune »¹

Le territoire est aussi desservi par un traversier reliant Pointe-Fortune à Saint-André-est. Ce traversier est géré par une entreprise privée et opère sur une base saisonnière d'avril à décembre.

Quant aux infrastructures de transport d'énergie, on en compte trois qui traversent le territoire municipal et la rivière des Outaouais dans un axe nord-est. Il s'agit de deux lignes de transport d'Hydro-Québec, l'une à 735 Kv, l'autre à 120 Kv et d'un pipeline de la société Embridge.

2.0 Les principaux éléments de problématique

L'analyse des composantes physiques, socio-économiques et d'occupation du sol de Pointe-Fortune permet d'identifier les forces et les faiblesses de la municipalité qui sont susceptibles d'interagir dans le développement futur de celle-ci. C'est à partir de ces forces et faiblesses qu'on sera en mesure de préciser un certain nombre d'objectifs et d'orientations qui seront à la base du présent plan d'urbanisme

2.1 Les forces

- Site naturel de qualité situé en bordure de la rivière des Outaouais, comprenant des sols relativement bien drainés et un couvert forestier représentant environ 20% de la superficie totale de la municipalité.
- Disponibilité de superficies adéquates pour la croissance future à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

¹ Préparé par la firme CDG Inc., juillet 2003.

- Présence d'un noyau villageois attrayant présentant des typologies relativement semblables au niveau résidentiel.
- Proximité de l'autoroute 40.
- Présence d'un certain nombre d'attraits récréotouristiques tels un quai fédéral, une marina, un terrain municipal riverain de la rivière, un terrain municipal situé dans le secteur des sablières, un potentiel halieutique intéressant tout particulièrement au pied de la centrale de Carillon, le traversier Pointe-Fortune/Saint-André, l'aire écologique du ruisseau à Charette, une pension de chevaux comprenant des équipements d'exercice et d'entraînement, une ferme de cueillette de petits fruits, deux érablières, des sentiers de motoneige, la proximité de la maison Macdonell-Williamson appelée à devenir un musée, du parc provincial ontarien Voyageur et de la centrale hydroélectrique de Carillon.
- Présence d'un édifice municipal offrant des services aux citoyens.

2.2 Les faiblesses

- Absence de réseaux d'aqueduc et d'égout.
- Zonage agricole recoupe 73,4% de la superficie de la municipalité.
- Partie du périmètre d'urbanisation occupée par des usages incompatibles avec les fonctions urbaines (sablières-gravières, lignes de transport d'énergie et pipeline).
- Contraintes d'inondation le long des rives de l'Outaouais.
- Absence d'une résidence pour personnes âgées et d'équipements de loisir pour les jeunes.
- Absence d'une politique de gestion du développement urbain (ouverture de nouvelles rues, intégration des différents développements résidentiels, localisation et dimensions des parcs).
- Manque de places de stationnement à l'intérieur du noyau villageois.
- Absence d'espaces verts et de terrains de jeux aménagés.

PLAN 2 : LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE
ÉCHELLE :1/20 000

- LIMITES MUNICIPALES
- LIMITES DE LA ZONE AGRICOLE ET DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- DÉLIMITATION DU NOYAU VILLAGEOIS
- IDENTIFICATION DES BOISÉS
- IDENTIFICATION DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION
- IDENTIFICATION DES AIRES URBANISÉES ET DES ESPACES DISPONIBLES POUR LE DÉVELOPPEMENT FUTUR
- IDENTIFICATION DES SABLÈRES/GRAVIÈRES
- IDENTIFICATION DE L' AIRE ÉCOLOGIQUE DU RUISSEAU À CHARRETTE
- IDENTIFICATION DES LIGNES DE HAUTE TENSION D'HYDRO-QUÉBEC
- LIMITES APPROXIMATIVES DES ZONES INONDABLES

3.0 L'AVENIR DE POINTE-FORTUNE

3.1 Les objectifs et orientations d'aménagement et de développement

Prenant en compte les forces et faiblesses de Pointe-Fortune et les objectifs et orientations du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, on peut dégager un certain nombre d'objectifs et d'orientations qui serviront d'assises au développement futur de la municipalité. Ces objectifs et orientations concernent la gestion de l'urbanisation, la protection du territoire et des activités agricoles, la protection de l'environnement, les infrastructures de transport, la protection du patrimoine naturel et culturel, l'amélioration du produit récréotouristique et la protection des citoyens. À noter que la Municipalité n'a pas l'intention de développer une fonction industrielle sur son territoire et qu'elle n'accueillera ainsi aucune entreprise de nature industrielle, de transport ou de transbordement.

3.1.1 Gestion de l'urbanisation

Il y aura lieu **de gérer plus efficacement le développement urbain** afin de rentabiliser davantage les infrastructures et les équipements collectifs.

Cette orientation pourra se concrétiser par une politique visant à assurer une continuité dans le développement des futurs projets résidentiels, à interrelier ces projets par des liens piétonniers ou cyclables et à les rattacher au noyau villageois de la même façon. Cette politique aura pour effet de décroïsonner les différents développements résidentiels existants et futurs implantés entre le chemin des Outaouais et la rivière et de créer éventuellement un lien piétonnier et cyclable entre ces développements et le noyau villageois.

La bonne gestion de l'urbanisation impliquera aussi des efforts de la part de la Municipalité visant à fournir de nouveaux équipements collectifs à la population et notamment une résidence pour personnes âgées, une bibliothèque, des équipements de loisirs pour les jeunes, des parcs en rive et des aires de repos.

La gestion du développement urbain sera aussi assurée dans la mesure où la Municipalité pourra installer au cours des prochaines années des réseaux d'aqueduc et d'égout à l'intérieur du noyau villageois et possiblement dans les développements résidentiels qui sont adjacents à ce noyau.

La bonne gestion de l'urbanisation implique enfin que la Municipalité devra dorénavant empêcher l'implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie (lignes de transport d'énergie électrique d'Hydro-Québec, gazoduc, oléoduc) à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation. Toutefois, l'implantation d'une telle infrastructure pourra être autorisée s'il est démontré

qu'elle ne peut être effectuée ailleurs sur le territoire de la Municipalité. Dans le cas de l'implantation d'un gazoduc ou d'un oléoduc, une étude d'implantation² devra être produite par le requérant et approuvée par la Municipalité.

3.1.2 Protection du territoire et des activités agricoles

Il y aura lieu **d'assurer le développement durable de l'agriculture dans la zone agricole permanente et de régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture** à l'intérieur de la zone agricole permanente dans une perspective de préservation des paysages ruraux et de la dynamisation de la zone agricole.

Cette orientation sera assurée par la réglementation de lotissement et de zonage tout particulièrement au niveau des usages autorisés en zone agricole, des distances séparatrices qui devront être respectées par les établissements d'élevage et du contingentement des élevages porcins.

3.1.3 Commerce et services

Le noyau villageois apparaît comme l'endroit tout désigné pour l'implantation de nouveaux commerces et services. Ceux-ci devront être de petite taille et adaptés au caractère patrimonial du village en ce qui a trait à leur architecture et au type de commerce. On évitera les commerces nécessitant de grandes superficies de plancher, l'entreposage extérieur ou générant des nuisances. On privilégiera des commerces axés sur l'alimentation, la vente de produits artisanaux, d'œuvres d'art, la restauration, l'hébergement de faible capacité, les services personnels et professionnels et autres établissements similaires

Il y aura donc lieu **d'être sélectif au niveau des types de commerces à autoriser** à l'intérieur du noyau villageois et **d'assurer un contrôle sur l'architecture et sur les aménagements extérieurs.**

Le contrôle des usages commerciaux et des superficies de plancher sera assuré au moyen du règlement de zonage alors que le contrôle architectural des bâtiments commerciaux pourra se faire au moyen d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Pointe-Fortune n'étant pas considéré comme un pôle majeur à l'intérieur du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, on n'y acceptera pas de commerces de grandes surfaces (+ 4 000 m² de plancher) ni d'institutions majeures au niveau scolaire, culturel, de la santé ou gouvernemental.

² Selon la définition apparaissant à l'annexe A du Règlement des permis et certificats de la Municipalité.

3.1.4 Protection de l'environnement

Il y aura lieu de **protéger les rives des cours d'eau de façon à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de celles-ci**. Il y aura lieu aussi d'interdire toute construction ou tout ouvrage à l'intérieur des aires humides. On verra aussi à **contrôler l'expansion des sablières existantes et à prescrire les moyens de réduire leurs impacts visuels et environnementaux sur le voisinage et d'interdire toute nouvelle carrière ou sablière sur le territoire de la municipalité**.

La protection des rives se fera en faisant respecter les dispositions des règlements de lotissement et de zonage de la municipalité. Dans le cas aires humides, il sera important lorsqu'un projet résidentiel ou commercial est envisagé sur un site, d'exiger des développeurs une étude préparée par un biologiste permettant de délimiter ces aires et de les caractériser³.

Dans le cas des sablières, il sera important d'établir clairement que les sablières existantes possèdent des droits acquis exclusivement sur l'extraction de sable et de gravier et non sur les opérations de concassage et de tamisage. Il sera aussi important d'exiger que les aires d'expansion de ces sablières et gravières respectent une marge minimale de 150 mètres par rapport aux lignes de propriété et qu'un écran d'arbres d'une largeur minimale de 50 mètres soit prévu par l'exploitant afin de camoufler visuellement les sites d'exploitation.

3.1.5 Le transport

Tel que mentionné précédemment, il sera opportun de **développer un réseau routier fonctionnel tout particulièrement au niveau du réseau des rues de desserte locale**. Il y aura lieu aussi **d'assurer la qualité de vie et la sécurité des citoyens et la qualité des paysages le long de l'autoroute 40**.

Le développement d'un réseau fonctionnel pourra se concrétiser par une politique du Conseil municipal visant : 1) à n'accepter que des rues qui soient construites selon les plans et devis préparés et sous la surveillance de l'ingénieur-conseil de la Municipalité et; 2) à assurer une intégration entre les différentes rues de desserte locale. À noter que le réseau des routes collectrices qui traversent la municipalité (Montée Wilson et Chemin des Outaouais) ne présente pas de problème de capacité, les flux de circulation étant relativement faibles.

La qualité de vie et la sécurité des citoyens ne seront nullement affectées par l'autoroute 40, compte tenu que les abords de cette autoroute sont en zone agricole

³ L'existence d'une aire humide a été identifiée sur les lots 5, 6, 7 et 8, tel que montré dans l'étude *Inventaire des zones humides dans la municipalité de Pointe-Fortune, produite par Enviro-Science inc. en date du mois d'octobre 2007*.

et qu'aucun développement de type urbain n'est susceptible de surgir dans ce secteur de la municipalité.

Quant à la qualité des paysages le long de l'autoroute 40, elle sera assurée par les dispositions sur l'affichage qui seront intégrées au règlement de zonage (nombre, hauteur et superficie des enseignes). Il est important de mentionner qu'aucune dérogation mineure ne pourra être accordée par la Municipalité en vue de réduire les normes de localisation, d'implantation et de dimensions des enseignes le long de l'autoroute 40.

3.1.6 Protection du patrimoine naturel et culturel

Il y aura lieu de **protéger le milieu naturel** de façon à assurer les meilleures conditions de survie de la flore, la protection des arbres et de la faune et le maintien des paysages naturels : il y aura aussi lieu de **protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial**.

La municipalité comprend un site d'intérêt naturel, à savoir l'aire écologique du ruisseau à Charrette qui sera protégée par un zonage de Conservation. À noter que cette aire appartient à la Corporation municipale de Pointe-Fortune et qu'elle se situe à l'intérieur de la zone agricole permanente, elle-même protégée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

On compte aussi sur le territoire un couvert forestier d'environ 187 ha (voir plan 2) qui devra être protégé par des dispositions particulières sur l'abattage d'arbres comprises dans le règlement de zonage de la Municipalité. Ces dispositions s'appliqueront autant aux massifs forestiers qu'aux arbres situés sur les terrains résidentiels et commerciaux.

La protection du patrimoine culturel s'effectuera au niveau du noyau villageois qui présente un attrait particulier au niveau de la typologie, des gabarits et de l'implantation des bâtiments. Cet ensemble sera protégé par un programme particulier d'urbanisme (PPU) et un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce dernier règlement assurera l'intégration harmonieuse de tout nouveau bâtiment à la trame du noyau villageois ainsi que de tout agrandissement ou de tout bâtiment existant réaffecté à un autre usage. Il pourra aussi assurer la préservation du point de vue exceptionnel qu'on peut avoir sur la rivière des Outaouais en face du quai fédéral.

3.1.7 Amélioration du produit récréotouristique

L'amélioration du produit récréotouristique de Pointe-Fortune pourra s'effectuer par la mise aux normes et la réfection du quai fédéral et par l'intégration de celui-ci à d'autres équipements publics tels le bureau municipal, l'aire écologique du ruisseau à Charrette et le parc provincial Voyageur situé en Ontario. Cette amélioration pourra se réaliser aussi par la création de nouveaux parcs en rive,

l'implantation de gîtes touristiques, la mise en place d'une nouvelle marina et la création d'un circuit cyclable se raccordant au traversier Pointe-Fortune/Saint-André-est, au réseau de Rigaud et à celui de l'Ontario.

3.1.8 La sécurité des citoyens en regard des contraintes naturelles et anthropiques

Il y aura lieu d'assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones sujettes aux inondations.

Des dispositions particulières devront être prévues dans le règlement de zonage de la municipalité afin d'interdire toute construction ou ouvrage à l'intérieur de la zone de crue 0-20 ans et de permettre une construction ou un ouvrage à l'intérieur de la zone de crue 20-100 ans en autant que des mesures d'immunisation soient prévues. Ces dispositions viseront à protéger les personnes et leurs biens des risques que présentent les crues printanières. Il est important de mentionner qu'aucune dérogation mineure ne pourra être accordée par la Municipalité dans une zone sujette aux inondations.

Il y aura lieu également de protéger la sécurité et la santé des citoyens en regard de certaines contraintes anthropiques telles celles reliées à l'exploitation des sablières-gravières, à l'entreposage de produits dangereux ou à la présence de sites contaminés ou de conduites de gaz et de pétrole. Des dispositions particulières sont prévues à cet effet au règlement de zonage de la Municipalité.

3.2 Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation

Présentées aux plans **3a et 3b**, les grandes affectations du sol viennent préciser la destination future (Habitation, commerce, agriculture, conservation, transport) des différentes parties du territoire municipal. Ces affectations peuvent correspondre aux utilisations actuelles du sol mais aussi à des utilisations du sol à prévoir.

3.2.1 Les affectations du sol en milieu urbain (périmètre d'urbanisation)

L'affectation «Habitation de basse densité»

La fonction «Habitation» est prévue essentiellement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, compte tenu qu'à l'extérieur de celui-ci on se situe en zone agricole où les nouvelles habitations autres que celles qui sont rattachées à une ferme sont interdites.

Les superficies disponibles pour l'expansion résidentielle totalisent environ 100 hectares et se situent principalement soit entre le Chemin des Outaouais et la rivière des Outaouais, soit au sud du noyau villageois. D'autres espaces sont aussi disponibles au sud du Chemin des Outaouais sur les lots 5 et 6 mais ils présentent

moins d'intérêt, étant situés à proximité des lignes de transport d'énergie d'Hydro-Québec et des sablières.

Règl 274-4 L'absence de services d'aqueduc et d'égout dans la municipalité fait en sorte qu'on
274-5 ne pourra construire dans les aires d'habitation de basse densité que des habitations unifamiliales et bifamiliales isolées sur des terrains relativement grands. Toutefois, une aire a été retenue aux fins d'y construire des habitations multifamiliales à la condition qu'elle soit desservie par les réseaux privés ou communautaires d'aqueduc et d'égout et qu'elle réponde aux exigences des règlements d'urbanisme de la municipalité et plus particulièrement du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Dans le cas des aires d'habitation de basse densité⁴, la superficie minimale des lots devra être d'au moins 2 800 mètres carrés (largeur minimale de 48,7 m) ou d'une superficie minimale de 3 700 mètres carrés si elles sont localisées à l'intérieur du corridor riverain.⁵

Une aire d'habitation de basse densité est prévue au sud du village, à l'arrière de la rue Tisseur. La présence ici d'un boisé de très bonne qualité et de problèmes de drainage incite ici à une approche particulière lors de la planification et de la réalisation de projets de développement résidentiel. Des règles relativement sévères devront être prévues au règlement de zonage afin de limiter ici le déboisement au minimum. De plus, un programme particulier d'urbanisme (PPU) permettra d'assurer le développement rationnel et écologique de ce secteur.

Les stratégies proposées pour l'affectation résidentielle sont les suivantes :

- a) N'autoriser la construction de nouvelles habitations que sur des rues publiques;
- b) Exiger un plan d'aménagement d'ensemble ainsi qu'une étude de rentabilité à tout promoteur désireux d'effectuer un nouveau développement; cette étude de rentabilité devra établir la valeur moyenne terrains et des résidences, les revenus potentiels en taxes foncières pour la Municipalité ainsi que les dépenses qui seront encourues par celle-ci (entretien et déneigement des rues, enlèvement des ordures, loisirs, prévention des incendies, etc.)
- c) Exiger que les nouvelles rues fassent l'objet d'un protocole d'entente entre le promoteur et la Municipalité et qu'elles soient construites selon les plans et devis et sous la surveillance de l'ingénieur-conseil de la Municipalité;
- d) Ne pas accepter de nouvelles rues résidentielles avant que les rues existantes ne soient construites sur au moins 50% de leur longueur pour chacun des secteurs de la Municipalité. Cette stratégie vise à éviter l'éparpillement des développements et à rentabiliser les infrastructures existantes.

⁴ Basse densité : On se réfère ici à une densité brute de 2 à 3 habitations à l'hectare.

⁵ Corridor riverain : espace compris dans les premiers 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ayant un bassin versant de 20 km² et plus.

- e) Tenter de relier les différents développements par des liens piétonniers ou cyclables afin d'assurer une communication entre les citoyens des différents développements et afin de réserver une servitude pour le passage éventuel des réseaux d'aqueduc et d'égout.

Règl. 274-3
26 août 2010

L'affectation «Commerce-habitation»

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cette fonction se retrouvera aux endroits suivants :

- À l'intérieur du noyau villageois, le long du Chemin des Outaouais. Cette affectation autorisera les commerces seuls ou associés à l'habitation (usage mixte) ainsi que les habitations unifamiliales. On privilégiera les établissements de faible superficie axés sur le commerce de détail, les services professionnels ou personnels, les services nautiques et de pourvoirie, l'hébergement et la restauration.
- Le long du Chemin des Outaouais, en marge du secteur du Bois Dansant. Les terrains situés au nord de cette route pourront accueillir des commerces de détail et de services compatibles avec la fonction résidentielle et ne requérant ni de grandes superficies de terrain, ni d'entreposage extérieur. Les terrains situés au sud de cette route pourront accueillir des commerces extensifs requérant de plus grandes superficies de terrains et des espaces pour l'entreposage extérieur tout en étant compatibles avec la fonction résidentielle.
- Le long du Chemin des Outaouais, et plus précisément sur les parties des lots 3, 4, 5 et 6.
- À l'intersection de la route 342 et du Chemin des Outaouais à l'endroit d'un commerce existant ainsi que sur les terrains situés à l'est et à l'ouest de cette intersection. On pourra autoriser dans cette aire l'habitation unifamiliale, des commerces requérant de grandes superficies de terrain ainsi que de l'entreposage extérieur.

Les stratégies proposées pour l'aménagement de ces aires commerciales sont les suivantes :

- S'assurer que les commerces qui s'implanteront dans le noyau villageois seront compatibles avec la fonction résidentielle et qu'ils s'intégreront bien à la trame urbaine autant au niveau de leurs caractéristiques architecturales que de leurs aménagements extérieurs (stationnement, affichage, aménagements paysagers).
- S'assurer que les commerces qui s'implanteront à l'extérieur du noyau villageois auront un caractère architectural attrayant s'intégrant bien au paysage champêtre, des aménagements paysagers et un affichage les mettant en valeur. Dans le cas où des produits seront entreposés sur le terrain, ceux-ci devront se

situer en cour latérale ou arrière et être camouflés par une haie, si jugé nécessaire.

L'affectation «Public»

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'affectation publique est prévue sur les terrains appartenant à la Municipalité (hôtel de ville, parcs et terrains de jeux, réserve foncière à l'arrière de la rue Tisseur), à la Fabrique (église et cimetière) ou au Gouvernement (quai).

En vertu de la clause du 10% prévue à l'intérieur du règlement de lotissement lorsqu'un projet de subdivision est soumis à la Municipalité, celle-ci a le choix d'exiger du propriétaire soit une cession en terrain, soit une cession en argent représentant 10% de la valeur du terrain à subdiviser, soit une partie en terrain et une partie en argent. Or, il sera important que la Municipalité adopte les lignes de conduite suivantes si elle désire assurer un aménagement rationnel de ses parcs et terrains de jeux :

- a) Ne pas accepter de petites parcelles de terrain à moins que celle-ci ne permettent un accès à la rivière (parc riverain) ou un raccordement piéton ou cyclable entre deux projets résidentiels. La création de parcs riverains constitue un atout important pour les résidents car elle permettra à ceux-ci d'avoir accès à la rivière et de pratiquer des activités nautiques (canot, kayak, pédalo, voile, pêche) sur celle-ci.
- b) Tenter de créer des parcs ou terrains de jeux assez grands (minimum 1 à 2 hectares) plutôt que d'avoir une série de petits parcs minuscules mal localisés et difficiles à aménager et à entretenir.
- c) Constituer un fonds spécial à partir des montants cédés en argent selon la clause du 10% afin, soit d'acquérir des terrains situés à des endroits jugés stratégiques pour les fins d'un parc ou d'un terrain de jeux, soit d'agrandir des parcs ou terrains de jeux existants, soit encore d'améliorer les équipements et aménagements à l'intérieur de parcs ou terrains de jeux existants.

Règl. 274-3
26 août 2010

L'affectation «Conservation B»

Cette aire d'affectation englobe les sablières et gravières situées à l'est du chemin des Outaouais et comprises à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Les usages autorisés à l'intérieur de cette aire sont les aménagements fauniques. On pourra aussi y autoriser un projet d'habitation, les terrains de golf, les sentiers de randonnée, les centres d'interprétation, les bases de plein air à la condition qu'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), une étude sur les possibilités de construction d'habitations et d'installations septiques et une étude de rentabilité soient préparés et soumis à la Municipalité. Celle-ci évaluera ce projet en fonction de son règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et pourra y donner suite, si jugé acceptable, par une modification au zonage et l'imposition de

certaines conditions au niveau des infrastructures de circulation et de l'évacuation des eaux usées.

3.2.2 Les affectations du sol en milieu agricole

L'affectation «Agriculture»

L'aire d'affectation agricole recoupe l'ensemble de la zone agricole permanente telle que décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. La seule exception est celle des terrains occupés par l'aire écologique du ruisseau à Charrette qui est affectée à des fins de Conservation et pour laquelle des autorisations à des fins autres que l'agriculture ont été concédées par la CPTAQ en 1988 et 1992⁶.

À l'intérieur de cette aire d'affectation, les usages sont limités à l'agriculture et à certains équipements, infrastructures et services à caractère public ou récréatif. Les habitations et les commerces non reliés à une ferme y sont interdits. Toutefois, les bâtiments non agricoles ou non requis pour l'agriculture et existants en zone agricole bénéficient de droits acquis. Les habitations peuvent être agrandies et certains usages accessoires peuvent y être ajoutés selon les conditions spécifiées au règlement de zonage. Quant aux commerces existants et aux bâtiments désaffectés (agricoles ou autres), il est possible d'en changer l'usage aux conditions fixées par le règlement de zonage.

Il est important de mentionner qu'aucune nouvelle unité d'élevage ne pourra être implantée à moins de 500, 1000 ou 1500 mètres du périmètre d'urbanisation selon les modalités prescrites au règlement de zonage de la Municipalité.

De façon plus précise, les usages suivants sont autorisés à l'intérieur de l'aire d'affectation «Agriculture» :

- usage agricole;
- résidence pour producteur agricole;
- usage accessoire à l'habitation⁷;
- commerce de vente de produits agricoles;
- commerce de vente de semences et d'engrais;
- commerce de vente et de réparation de machinerie agricole;
- table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agrotourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole;
- éleveur et centre de dressage de chevaux;
- chenil aux conditions fixées au règlement de zonage de la municipalité;

⁶ Commission de protection du territoire agricole du Québec, dossiers numéros 7234D-137418 et 185 718

⁷ Selon les conditions fixées par le règlement de zonage de la Municipalité.

- industrie de première transformation de produits agricoles fait par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme;
- meunerie;
- station de pompage;
- puits communautaire et réseau d'aqueduc et d'égout;
- usine de traitement des eaux usées si une étude démontre qu'il n'y a pas de place à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour cet usage;
- grandes infrastructures énergétiques et tours de télécommunication;
- sentier récréatif (marche, piste cyclable, sentier équestre, piste de ski de fond, sentier de motoneige et de VTT) et sentier d'interprétation;
- bâtiments non agricoles ou non requis pour l'agriculture, existants le 25 octobre 2004, selon les règles fixées au règlement de zonage de la Municipalité.

Notons que la municipalité de Pointe-Fortune est assujettie au Règlement n°163-2 amendant le Règlement de contrôle intérimaire n°163 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ce règlement fixe des contingentements des élevages porcins, lesquels contingentements devront être intégrés au règlement de zonage de la Municipalité.

L'affectation «Conservation A»

Cette aire d'affectation recoupe l'aire écologique du ruisseau à Charrette. Elle présente un grand intérêt au point de sa flore et de sa faune et permet des aménagements d'interprétation de la nature, des aménagements fauniques et des sentiers de marche, de raquette et de ski de fond. Étant située à l'intérieur de la zone agricole permanente, elle pourra aussi comprendre des activités agricoles ne portant pas atteinte aux écosystèmes.

L'affectation «Transport»

Cette aire d'affectation recoupe les terrains constituant l'emprise de l'autoroute 40 et appartenant au ministère des Transports du Québec. Y sont autorisés les infrastructures de transport et les usages de l'aire d'affectation « Agriculture ».

3.3 Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation

Aucune nouvelle voie de circulation n'est prévue à court et moyen termes sur le territoire de la municipalité. Toutefois, certaines corrections et améliorations pourront être apportées au réseau routier actuel à partir des recommandations formulées dans le *Plan directeur de réhabilitation du réseau routier* commandé par la Municipalité de Pointe-Fortune.⁸

⁸ CDG Inc. *Plan directeur de réhabilitation du réseau routier de Pointe-Fortune, juillet 2003.*

En ce qui concerne les futures rues de desserte locale, la Municipalité pourra se baser sur les stratégies retenues précédemment au point 3.1.5 sur le transport et au point 3.2.1 sur l'affectation Habitation.

Afin de réduire les accès sur la montée Wilson, la route 342 et le chemin des Outaouais, on exigera dans la réglementation d'urbanisme une distance minimale de 100 mètres (330 pi) entre deux rues accédant à ces collectrices. De plus, on restreindra à un (1) le nombre d'entrée charretière sur chaque lot.

3.4 Les aires d'intervention particulière

Tel que mentionné précédemment, il sera important que la Municipalité adopte un Programme particulier d'urbanisme (PPU) et un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer le développement rationnel du secteur résidentiel situé au sud de la rue Tisseur (parties des lots 24A, 25, 81 et 83) et de protéger le cachet du **noyau villageois** et plus particulièrement les caractéristiques architecturales (gabarits, typologie, éléments architecturaux etc..) des bâtiments. On s'assurera ainsi que les agrandissements qui seront effectués ou les nouvelles constructions qui seront implantées se feront en harmonie et en continuité avec les constructions existantes. On s'assurera aussi que les terrains seront bien paysagés, que les arbres existants seront protégés dans la mesure du possible et que les aménagements extérieurs (bâtiments accessoires, clôtures, enseignes) s'intégreront bien au caractère du village. Le règlement sur les PIIA permettra de protéger aussi le point de vue remarquable qu'on peut découvrir à proximité de la centrale hydro-électrique de Carillon.

Il sera important aussi que la Municipalité adopte un règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) qui s'appliquera au secteur résidentiel prévu le long du Chemin des Outaouais (partie du lot 2) et aux secteurs des sablières situés sur les parties des lots 1 et 2 et aussi sur les parties des lots 3,4,5 et 6.

Dans le premier cas, on devra s'assurer que le secteur peut accueillir un projet d'habitation malgré les contraintes qu'on retrouve sur les terrains adjacents (sablières, zones inondables).

Dans le second cas, le règlement sur les PAE devra fixer les conditions d'implantation des usages qui pourront être autorisés tels un terrain de golf, une base de plein air, un centre d'interprétation de la nature. Il faudra alors s'assurer que des constructions pourront être érigées ici malgré les contraintes d'inondation et la faible profondeur de la nappe phréatique et que les écosystèmes en place seront protégés. Il faudra s'assurer aussi que le nombre d'accès à ces projets à partir du Chemin des Outaouais soient réduits au minimum.

4.0 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS ET DES STRATÉGIES

ORIENTATIONS	STRATÉGIES
<p><u>Gestion de l'urbanisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérer plus efficacement le développement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • Interrelier les projets résidentiels par des liens piétonniers ou cyclables et les rattacher au noyau villageois. • Ne pas accepter de nouvelles rues avant que les rues existantes ne soient occupées par des habitations dans une proportion d'environ 50% pour chacun des secteurs de la Municipalité. • Offrir de nouveaux équipements collectifs (résidence pour personnes âgées, bibliothèque, équipements de loisirs pour les jeunes, parcs en rive, espaces de repos). • Planifier l'installation des services d'aqueduc et d'égout dans le noyau villageois et dans le secteur du Bois Dansant. • Prévoir un PPU et un PIIA pour le noyau villageois et le secteur situé au sud de la rue Tisseur. • Prévoir un règlement sur les PAE devant s'appliquer au secteur résidentiel prévu le long du Chemin des Outaouais en marge d'une sablière et aux secteurs de conservation B qui englobent des milieux perturbés suite à l'exploitation de sablières et à l'implantation de deux lignes hydroélectriques. • Empêcher l'implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sauf dans les cas où elle ne peut être implantée ailleurs sur le territoire municipal.
<p><u>Protection du territoire et des activités agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer le développement durable de l'agriculture dans la zone agricole permanente. • Régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage selon de SAR et le RCI de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage.
<p><u>Commerces et services</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer un contrôle des caractéristiques architecturales et des aménagements extérieurs des commerces à l'intérieur du noyau villageois; • Assurer l'insertion harmonieuse des bâtiments commerciaux dans le paysage champêtre (architecture, aménagements paysagers, affichage, écrans); • Ne pas accepter des commerces de grandes surfaces (+4000 m²de plancher). 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un règlement sur les PIIA • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage. • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage.

ORIENTATIONS	STRATÉGIES
<p><u>Protection de l'environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les rives des cours d'eau de façon à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de celles-ci. • Interdire toute construction ou tout ouvrage à l'intérieur des aires humides • Contrôler l'expansion des sablières existantes et prescrire les moyens de réduire au minimum leurs impacts visuels et environnementaux sur le voisinage; interdire toute nouvelle carrière ou sablière sur le territoire de la municipalité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage. • Lors de tout projet de développement résidentiel ou commercial, exiger des développeurs une étude préparée par un biologiste permettant de délimiter ces aires et de les caractériser. • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage.
<p><u>Le transport</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer un réseau routier fonctionnel tout particulièrement au niveau du réseau des rues de desserte locale. • Assurer la qualité de vie et la sécurité des citoyens et la qualité des paysages le long de l'autoroute 40. 	<ul style="list-style-type: none"> • N'accepter que des rues qui soient construites selon les plans et devis préparés et sous la surveillance de l'ingénieur-conseil de la Municipalité. • Assurer une intégration entre les différentes rues de desserte locale. • Corriger et améliorer les rues présentant des problèmes (voir <i>Plan directeur de réhabilitation du réseau routier</i>). • Réduire les accès sur les collectrices selon prescriptions du règlement de lotissement et du règlement de zonage. • Prévoir des dispositions sur l'affichage le long de l'autoroute 40 dans le règlement de zonage.
<p><u>Protection du patrimoine naturel et culturel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger le milieu naturel • Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial et le point de vue remarquable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage (aire écologique du ruisseau à Charrette et couvert forestier). • Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement sur les PIIA (noyau villageois).

ORIENTATIONS	STRATÉGIES
<p><u>Amélioration du produit récréotouristique</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Améliorer certains équipements existants et en prévoir de nouveaux	<ul style="list-style-type: none">• Mise aux normes et réfection du quai fédéral et intégration de celui-ci à d'autres équipements publics tels l'aire écologique du ruisseau à Charette et le Parc provincial Voyageur;• Nouveaux parcs en rive et gîtes touristiques;• Nouvelle marina dans la partie est du territoire;• Projet d'une piste cyclable raccordée au traversier, aux réseaux de Rigaud et de l'Ontario.
<p><u>La sécurité des citoyens et des biens en regard des contraintes naturelles et anthropiques</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Assurer la sécurité des citoyens et des biens à l'intérieur des zones inondables.• Assurer la santé et la sécurité des citoyens en regard des sites d'entreposage de produits dangereux, de sites contaminés ou de conduites de gaz et de pétrole.	<ul style="list-style-type: none">• Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage.• Prévoir des dispositions en conséquence dans le règlement de zonage.

5.0 Conclusion

Le présent plan d'urbanisme, outil de gestion municipale, fixe les grandes orientations d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre et définit les grandes affectations du sol qui permettront d'assurer le développement rationnel de la Municipalité de Pointe-Fortune ainsi qu'une intégration harmonieuse des diverses fonctions urbaines et rurales.

Bien qu'il puisse être ajusté afin de répondre à des besoins nouveaux, le plan d'urbanisme ne devrait pas être modifié en profondeur durant les 6 ou 7 ans qui suivront son entrée en vigueur. Toutefois, on devra s'assurer en tout temps de la conformité du plan d'urbanisme au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et de la concordance entre ce plan et la réglementation d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme sera complété sur le plan légal par une réglementation d'urbanisme touchant le lotissement des terrains, le zonage, la construction, l'émission des permis et certificats et le contrôle architectural. Ayant pour fondement les grandes orientations et les affectations du sol énoncées au présent plan d'urbanisme, cette réglementation permettra, au moyen de prescriptions générales et particulières, d'assurer leur respect par les citoyens de la Municipalité et les intervenants des corporations publiques et privées.

Cette réglementation fixera notamment des exigences sur les dimensions minimales des terrains à construire, sur les usages permis dans les différentes zones délimitées au plan de zonage, sur l'implantation des bâtiments dans ces zones, sur le stationnement, sur l'affichage, sur la protection de la bande riveraine et du littoral des cours d'eau, sur les plaines d'inondation, sur la protection des arbres, sur les distances séparatrices des établissements d'élevage etc.

On ne peut que souhaiter que tous ces outils d'urbanisme contribueront dans le futur au maintien du caractère particulier de la Municipalité, à la préservation de ses paysages naturels et au développement harmonieux de ses fonctions urbaines et rurales.

6.0 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil de la Municipalité de Pointe-Fortune au cours de la séance
tenue le2007

Monsieur David Doughty, maire

Madame Diane Héroux, secrétaire-
trésorière