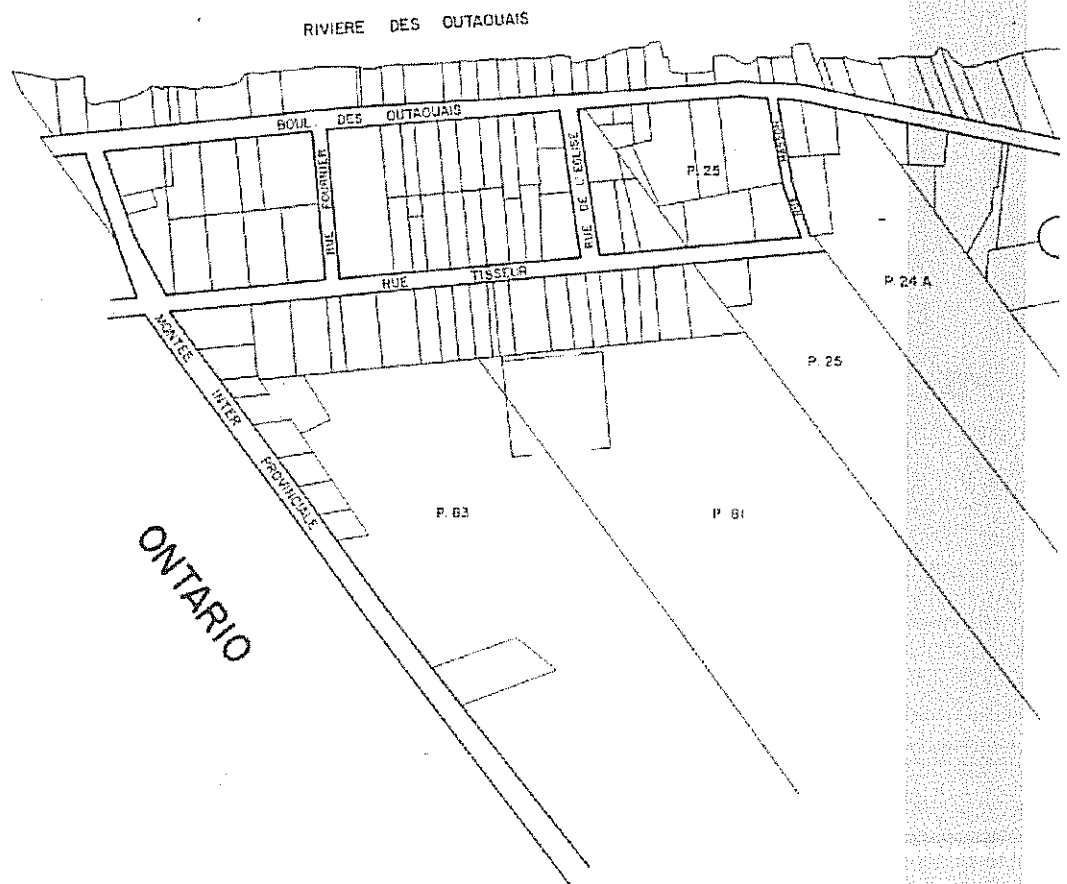




Municipalité de
Pointe-Fortune

Programme particulier d'urbanisme
Agrandissement du noyau villageois



Réalisé par:
Pierre Pelletier
Marc-Antoine Vallée

3 Juillet 2006

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-------------|
| Chapitre 1 – Préambule..... | p.2 |
| Chapitre 2 - Territoire d'application du programme particulier d'urbanisme | p.4 |
| Carte 1 – Territoire d'application | p.5 |
| Chapitre 3 - Le noyau villageois | p.6 |
| 3.1 Le contexte historique | p.6 |
| 3.2 L'organisation du territoire, la circulation et l'utilisation du sol..... | p.6 |
| 3.4 Le cadre bâti..... | p.7 |
| 3.5 Les attraits..... | p.7 |
| 3.6 Les inconvénients..... | p.8 |
| Chapitre 4 - Caractérisation du territoire d'application du programme particulier d'urbanisme | p.9 |
| 4.1 La zone humide | p.9 |
| 4.2 La forêt mature | p.9 |
| Chapitre 5 - Les enjeux | p.10 |
| Chapitre 6 - La vision stratégique | p.11 |
| Chapitre 7 – Les objectifs | p.12 |
| 7.1 Orientations d'aménagement | p.12 |
| 7.1.1 Nature, environnement et espaces verts | p.12 |
| 7.1.2 Visuel, cadre bâti et implantation | p.14 |
| 7.1.3 Circulation, liens carrossables et autres | p.16 |
| 7.1.4 Social, démographie et qualité de vie | p.17 |
| Annexe | p.18 |

CHAPITRE 1

Préambule

Un phénomène enclenché il y a maintenant plusieurs décennies risque d'affecter maintenant le développement de Pointe-Fortune. En effet, l'étalement urbain de la grande région montréalaise à dors et déjà des répercussions sur le territoire de Pointe-Fortune, comme en témoigne les récents projets de développement domiciliaire. Ce phénomène s'explique par la disponibilité décroissante de terrains dans les villes du sud la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges, ce qui y fait croître le prix du sol habitable. Cette rareté et son corollaire pousse donc maintenant certains ménages à rechercher des terrains abordables de plus en plus loin et à ainsi considérer du côté de la municipalité de Pointe-Fortune.

Puisque ce phénomène semble irréversible, il est capital que les autorités municipales prennent les moyens nécessaires pour gérer efficacement ce développement. Ainsi, pour éviter que l'accroissement de la zone urbanisée ne soit perçue comme une nuisance par la population locale, il importe d'établir, dès maintenant, des balises qui permettront à Pointe-Fortune de retirer le maximum de bénéfices de l'urbanisation de son territoire. Il s'agit ici de trouver un équilibre entre la situation actuelle et le développement projeté. Il faut éviter les fractures physiques et sociales entre les différents ensembles qui composeront le Pointe-Fortune de demain.

L'ensemble le plus important de la municipalité est sans aucun doute le noyau villageois. Or des terrains qui lui sont limitrophes sont susceptibles d'être urbanisés sous peu. On a trop souvent vu des noyaux villageois perdre de leurs charmes ou des terres d'une grande valeur écologiques être perdues à jamais sous la poussée d'un développement mal concilié. L'urbanisation de cette portion du territoire soulève donc des enjeux importants pour la municipalité. Voilà donc pourquoi les autorités municipales ont décidé de se doter d'outils pour encadrer le développement de cette portion du territoire.

Pour ce faire, un programme particulier d'urbanisme a donc été élaboré en tenant compte des préoccupations des intervenants municipaux, mais également par celles exprimées par des citoyens à l'égard du village lors d'une assemblée.

Le programme particulier d'urbanisme comprend :

- un bilan de la situation actuelle en matière d'organisation spatiale, fonctionnelle et démographique du noyau villageois;
- un bilan de la situation actuelle, notamment du point de vue environnemental, du territoire visé par le présent texte;
- la définition des enjeux et des principes directeurs applicables au territoire d'application du programme particulier d'urbanisme et de certains points intrinsèquement liés au noyau villageois;
- la vision stratégique du territoire visée ainsi que celle du nouvel ensemble projeté incluant le noyau villageois;
- les orientations d'aménagement, les objectifs et le programme de mise en œuvre applicable au territoire assujéti par le présent programme;
- des cartes, des schémas, des coupes de rues et des croquis illustrant les orientations d'aménagement et les objectifs du présent programme particulier d'urbanisme.

CHAPITRE 2

Territoire d'application du programme particulier d'urbanisme (P.P.U.)

La partie du territoire sur laquelle s'applique le programme particulier d'urbanisme est la suivante :

Comme illustré à la carte 1, présenté à la page 4, il s'agit d'une portion du territoire situé en zone blanche et qui est située au rang sud du noyau villageois.

- Ce secteur est bordé au nord par le noyau villageois. La limite arrière des propriétés de la rue Tisseur constitue le premier segment du territoire d'application du programme particulier d'urbanisme visé par le présent texte.
- À l'ouest, la montée Interprovinciale et la frontière ontarienne font office de limite et constitue le second segment du territoire en question.
- Au sud, c'est le sentier d'interprétation du site de conservation et de mise en valeur du ruisseau à Charrette et de la baie de Brazeau qui constitue le troisième segment délimitant le territoire assujéti par ce P.P.U. Il est à noter qu'au-delà ce situe des terres comprises dans la zone verte permanente.
- À l'est, le territoire en question est délimité par différentes propriétés privés sises au nord-est à l'intérieur du noyau villageois et par un champ cultivé, qui est par ailleurs situé en zone verte.


Le territoire d'application du programme particulier d'urbanisme est bordé par deux limites immuables, soit la frontière ontarienne et le noyau villageois. Tandis que le sentier d'interprétation, classé zone de conservation et la limite est, qui jouxte des terres agricoles situées en territoire protégé par la C.P.T.A.Q., constituent elles également de sérieuse barrière à l'accroissement du noyau villageois.

Il est donc fort probable que ces terrains constituent la limite de l'urbanisation du noyau villageois. Voilà pourquoi il importe d'en faire un usage judicieux.

Carte 1
Territoire d'application
Pointe-Fortune

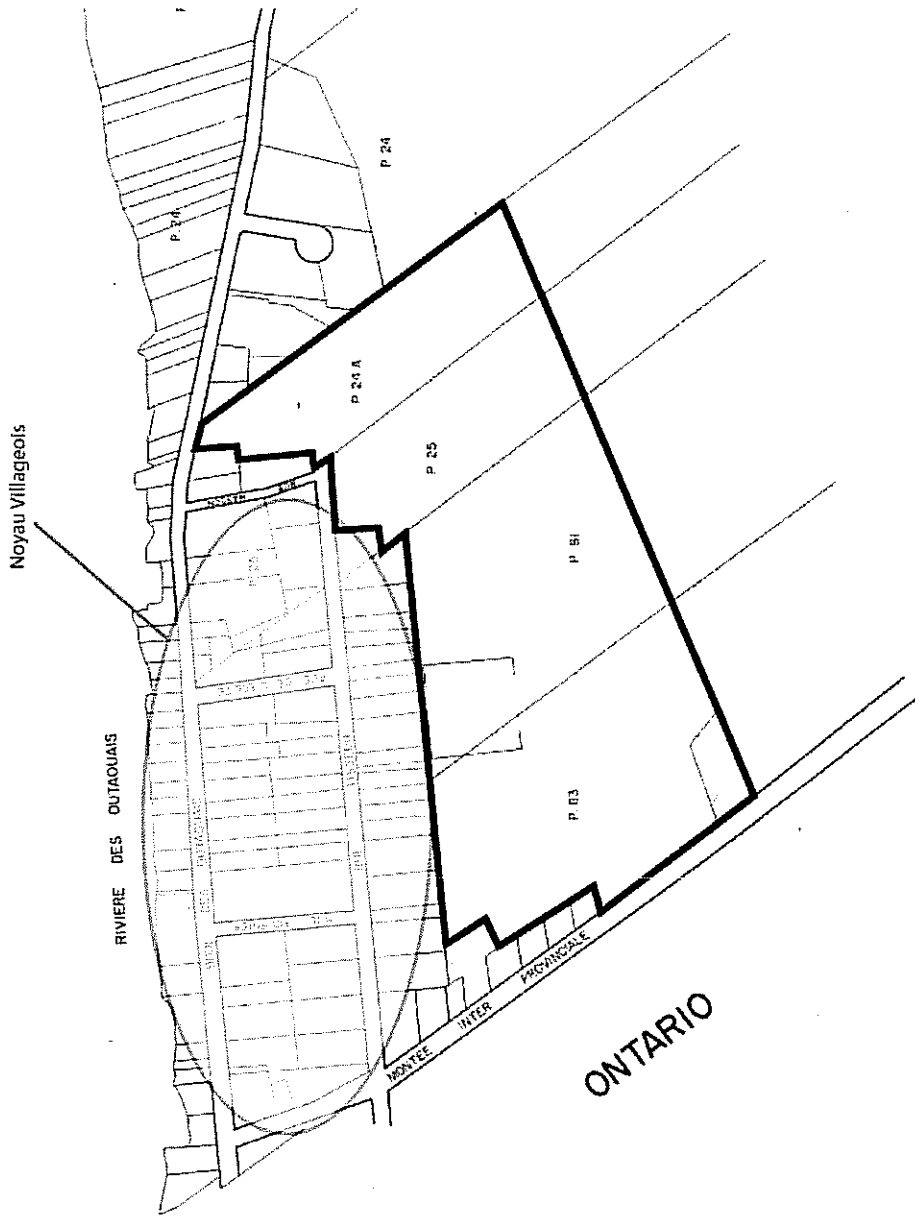
Limites
— Secteur Vallée Mature
○ Noyau villageois

Programme particulier d'urbanisme



Municipalité de Pointe-Fortune
Pointe-Fortune (Québec) ZIP 1M0

Par:
Pierre Pellerin et Marc-Antoine Vallée



CHAPITRE 3

Le noyau villageois

3.1 Le contexte historique

La municipalité du village de Pointe-Fortune fut officiellement créée le 24 août 1880.¹ Le village était relativement dynamique au début de siècle dernier et comptait plusieurs commerces d'accommodations. Cependant, au début des années 60, l'activité commerciale s'est mise à péricliter. Il ne reste aujourd'hui que quelques commerces à l'intérieure du noyau villageois. Durant cette même période la population a également diminué.

Ce n'est que récemment qu'elle s'est de nouveau mise à croître. La phase de décroissance est maintenant terminée et le village de Pointe-Fortune se développe à nouveau. Le nouveau moteur sur lequel s'appuie ce développement est l'activité résidentielle.

3.2 L'organisation du territoire, la circulation et l'utilisation du sol

Le noyau villageois de Pointe-Fortune est relativement restreint. La majorité des bâtiments sont localisés sur les abords du chemin des Outaouais et de la rue Tisseur. Les autres bâtiments sont situés en bordure des voies nord-sud, soit la montée Interprovinciale, la rue Fournier, la rue de l'Église et la rue Masson.

On accède au noyau villageois par le chemin des Outaouais ou la montée Interprovinciale. Cette dernière voie constitue le lien le plus rapide avec l'autoroute. Elle est donc le chemin privilégié pour rejoindre les agglomérations du sud de la M.R.C de Vaudreuil-Soulanges. Le chemin des Outaouais est quant à lui l'axe structurant du village. Il joint notamment entre eux les deux foyers d'urbanisation de Pointe-Fortune, soit le Bois-Dansant et le noyau villageois. Cette voie collectrice donne accès à la route 342 et à l'autoroute 40 qui rejoignent toutes deux la municipalité de Rigaud. Du mois d'avril à octobre, on peut également rejoindre l'autre rive de la rivière des Outaouais en empruntant le traversier qui rejoint le village de Carillon et les Laurentides.

Outre ces deux artères, le réseau routier est quelque peu archaïque. Le réseau de rue locale du noyau villageois comprend la rue Fournier, la rue de l'Église et la rue Masson. La rue Tisseur possède une largeur de 25' et est bordée de fossés. La rue Masson n'est pas réglementaire. Elle résulte de moyens alternatifs mis en place par la municipalité pour lutter contre une importante inondation survenue en 1977. Les rues de l'Église et Fournier sont de courts tronçons permettant de joindre le chemin des Outaouais et la rue Tisseur.

Le chemin des Outaouais joue le rôle de rue principale. La diversité commerciale y est cependant restreinte. On y retrouve deux établissements de restauration (Zool & cantine) et une marina. En retrait de cette artère, on retrouve le noyau institutionnel abritant l'ancienne école du village où

¹ Au fil du temps, Lorraine Auerbach Chevrier

loge maintenant les bureaux municipaux et le club de l'âge d'or et l'église François-Xavier. Le traversier cité précédemment entraîne une recrudescence de la circulation automobile, et ce, principalement durant la saison estivale.

Le noyau villageois ne joue donc pas le rôle de centre de services pour la population locale. Il possède une vocation essentiellement résidentielle.

(Voir Annexe - Carte : Le noyau villageois)

3.4 Le cadre bâti

Le cadre bâti du noyau villageois est relativement hétérogène. On y retrouve des maisons construites durant la première moitié du 20^{ème} siècle, ainsi que quelques-unes érigées plus récemment. Le style victorien a influencé l'architecture de plusieurs maisons construites durant les années 1910 et 1920. Le style architectural qui suit le courant victorien a laissé quelques vestiges à la municipalité de Pointe-Fortune. Les maisons inspirées de ce style portent le nom de « Four square » et qu'on en retrouve quelques-unes à l'intérieur du noyau villageois. Elles sont notamment caractérisées par une forme carrée, deux étages et un toit en tôle. Le revêtement extérieur original était généralement en briques ou en bois. Il est intéressant de savoir que ce détail architectural est un bon indice de l'appartenance linguistique des propriétaires originaux, puisque les anglophones utilisaient généralement de la brique, alors que les francophones utilisaient davantage le bois.

3.5 Les attraits

Un environnement paisible

La tranquillité du noyau villageois est également un facteur qui contribue aux charmes du village. Le cœur de Pointe-Fortune est un endroit relativement paisible où la circulation automobile reste tranquille et modéré. Cependant, l'utilisation accrue du traversier provoque durant certaine période une utilisation excessive du tronçon du chemin des Outaouais à l'est du traversier. Cette recrudescence ponctuelle constitue une nuisance pour plusieurs résidents de ce secteur.

La présence du traversier comporte certes quelques inconvénients, mais les bénéfices qu'en retire la municipalité surpassent ces premiers. Le traversier contribue notamment à la vitalité économique du village, il accroît sa visibilité et constitue un lien privilégié vers les Laurentides pour ne nommer que quelques uns de ces avantages.

Les paysages naturels & architecturaux

La rivière des Outaouais constitue un attrait majeur pour le village. On peut s'y promener en embarcation que ce soit pour la pêche ou la détente et même s'y baigner. Elle offre également de belles perspectives et rehausse la valeur des propriétés riveraines. Bien que ces berges soient en grandes parties privatisées, il reste tout de même quelques accès publics aux rives.

Le cadre bâti ancien et diversifié ajoute au charme du village. La plupart des résidences que l'on retrouve le long du chemin des Outaouais possèdent des caractéristiques architecturales intéressantes et particulières.

Le chemin des Outaouais avec la présence de quelques commerces, ses percées sur la rivière, la qualité architecturale générale des résidences qui la borde et le rapport vitalité et tranquillité qui l'anime constituent certainement l'attrait principal du noyau villageois.

Une communauté artistique

« La rivière et le village dressent un tableau impressionniste. C'est un milieu artistique parfait pour ses habitants. Les palettes de ces œuvres naturelles sont comme les œuvres des cinq artistes résidents. Un arc-en-ciel multidisciplinaire qui s'exprime avec huile, acrylique, aquarelle, pastelle, fusain et autres média. »²

Cette citation de Rita Iriarte, une artiste du village, illustre bien la vitalité de cette petite communauté. À ces artistes « peintres » se greffent également quelques petits artisans qui fabriquent des produits tels, des foulards de soies, des chandelles à la cire d'abeille, des poteries et des céramiques. On retrouve également de petits producteurs de produits du terroir (miel, amélanchier, bouton de marguerite, jeunes pousse de quenouille dans le vinaigre).

Ces artistes, artisans et petits producteurs contribuent à la vitalité et au rayonnement de la municipalité de Pointe-Fortune.

3.6 Les inconvénients

Insuffisance de commerce de proximité

Il n'y a aucun dépanneur ou épicerie sur le territoire de Pointe-Fortune. Le noyau villageois ne joue pas le rôle de centre de service pour la population locale. Les forces du marché ont favorisé la concentration commerciale ailleurs qu'à Pointe-Fortune. Le faible bassin de consommateurs semble être un obstacle sérieux au développement de quelques commerces d'accommodations.

Lacune en matière d'espaces développables

Le noyau villageois est ceinturé par des limites qui l'empêchent de prendre de l'expansion. La zone agricole permanente (zone verte) bloque pour l'instant toute urbanisation vers le sud et l'est. La frontière provinciale et la rivière des Outaouais sont quant à elles des limites définitives et infranchissables.

Absence de réseau d'égout et d'aqueduc

L'absence de réseau de traitement des eaux usées constitue une contrainte au développement. En effet, les projets résidentiels de plusieurs logements et les différents commerces sont

² Rita Iriarte 2006-07-03

difficilement réalisables, car les coûts de système de traitement des eaux usées sont dispendieux et consomment beaucoup d'espace.

L'espace nécessaire pour le traitement des eaux usées des résidences isolées est considérable. Le secteur territorial ainsi perdu pourrait être utilisé à meilleur escient et on pourrait avoir un noyau villageois plus dense.

CHAPITRE 4

Caractérisation du territoire d'application du programme particulier d'urbanisme

4.1 La zone humide

Le territoire visé par ce P.P.U. est en grande partie à l'état naturel. Il est traversé par le ruisseau Crosby. Ce petit cours d'eau est en réalité un ouvrage anthropique réalisé autrefois pour drainer ces terres humides. Le ruisseau est habité ponctuellement par des castors, avec pour résultat un niveau élevé du plan d'eau. Les ouvrages réalisés par ces rongeurs causent des problèmes pour les résidents du noyau villageois. Les autorités municipales ont eut recours à des trappeurs, mais malgré un apparent succès il semble que ces derniers soient récemment réapparus.

Les rongeurs ont-ils à eux seuls causés ce milieu humide? Voilà une question à laquelle il serait utile de répondre. L'étude commandée par la municipalité et réalisée par Nathalie Charland, biologiste, met l'emphase sur la caractérisation du territoire d'application du P.P.U.

Selon ce rapport, les abords du ruisseau Crosby sont un marécage arboré. On retrouve également une forêt humide sur une portion du territoire situé sur des terres à l'est d'où le ruisseau bifurque pour continuer son chemin vers le village et la rivière des Outaouais.

(Voir Annexe – Rapport des milieux humides sur les lots 24A Ptie, 25 Ptie et 26 Ptie du cadastre du village de Pointe-Fortune)

4.2 La forêt mature

Le territoire d'application du P.P.U est composé de deux ensembles : une zone humide et une forêt mature. Ces deux ensembles écologiques sont intéressants quoique différents. Des critères spécifiques doivent être appliqués à chacun de ces ensembles si l'on veut minimiser les impacts néfastes sur la flore et la faune. Il faudra sacrifier une partie de ces terres pour développer un nouvel ensemble résidentiel. Il s'agit maintenant de proposer des critères qui permettront d'encadrer un développement viables et respectueux de l'environnement, permettant d'aborder les nouvelles intentions d'aménagement du développement durable.

CHAPITRE 5

Les enjeux

Suite à l'analyse du noyau villageois et du territoire assujetti par le présent P.P.U. et les volontés recueillies auprès des élus(es) et des citoyens et citoyennes, voici les enjeux qui caractérisent le territoire en question :

- Trouver un équilibre entre la préservation des ressources naturelles et le développement de la fonction résidentielle;
- Intégration harmonieuse entre le nouveau développement et le noyau villageois;
- Efficacité du réseau routier;
- Efficacité des liens cyclables et pédestres;
- Prévoir une éventuelle intégration des services publics municipaux.

CHAPITRE 6

La vision stratégique

L'énoncé de vision stratégique suivant est adopté pour le territoire :

Les terrains disponibles constituent la limite d'urbanisation probable du noyau villageois. Ils possèdent une valeur environnementale appréciable et leur développement est une pièce majeure dans la démarche visant l'amélioration de l'attractivité et de la convivialité du noyau villageois. Alors, dans cette optique le développement de ce territoire est axé sur :

- la création d'un ensemble résidentiel de qualité avec un cachet particulier;
- l'intégration harmonieuse du futur ensemble dans son environnement immédiat;
- l'établissement de ménages de classes socio-économiques variées;
- la conservation d'un maximum d'arbres matures et d'espaces verts de qualité;
- l'établissement d'une bande de protection sur les pourtours du ruisseau Crosby;
- l'obtention d'un ensemble fluide qui communique avec la montée Interprovinciale;
- l'implantation d'un sentier pédestre et cyclable reliant le noyau villageois, le nouveau développement et le sentier d'interprétation de ruisseau à Charrette et de la baie de Brazeau.

CHAPITRE 7

Les objectifs

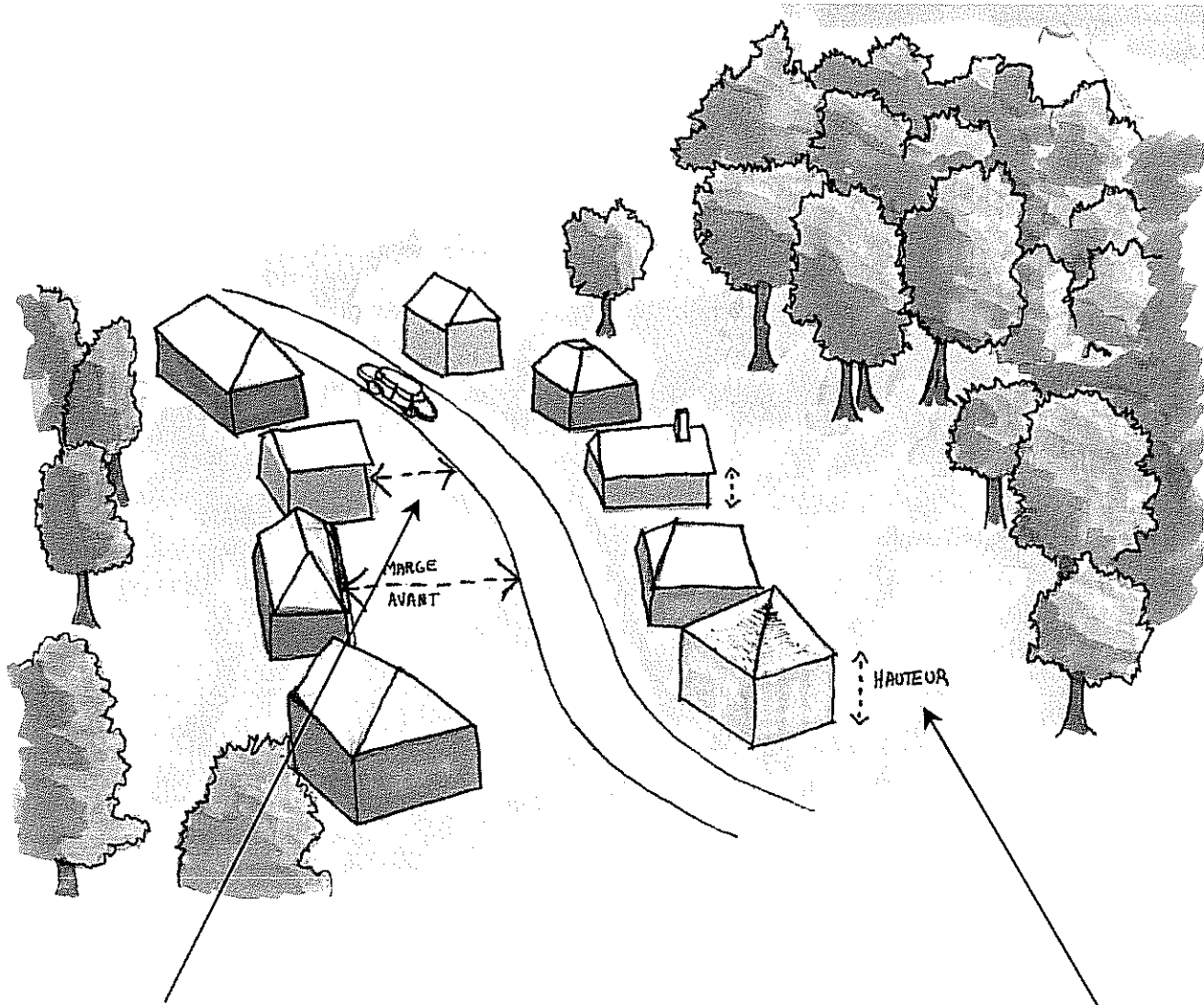
Puisque le développement s'érigera en partie sur un ensemble boisé de qualité et qu'il est bordé au nord-ouest par le sentier faisant partie du territoire de conservation du ruisseau à Charrette, il importe de conserver au maximum l'aspect naturel du site.

| 7.1 Orientations d'aménagement | |
|---|---|
| 7.1.1 Nature, environnement et espaces verts | |
| Objectifs d'aménagement | Mise en œuvre |
| Assurer la conservation maximale des arbres matures | Favoriser des types d'implantation résidentielle qui minimise la coupe d'arbre (hauteur). |
| | Adopter une réglementation régissant la coupe d'arbre d'un certain diamètre. |
| | Étudier la possibilité de se doter d'un système de traitement des eaux usées commun pour pouvoir éliminer les systèmes individuels qui consomment beaucoup d'espace et qui exigent la coupe d'arbres. |
| | Limiter le nombre et la superficie des bâtiments accessoires. |
| | Établir les zones particulièrement intéressantes au niveau de la qualité des arbres et harmoniser le développement et la préservation de ces zones. |
| Se disposer d'espaces verts de qualité pour les résidents | Localiser les espaces verts dans les endroits maximisant les bénéfices pour les résidents. |
| | Localiser les espaces verts de manière à créer un lien entre le sentier faisant partie du territoire de conservation du ruisseau à Charrette et le noyau villageois, pour ainsi contribuer à l'établissement d'un parcours vert ceinturant la municipalité de Pointe-Fortune. |
| | Favoriser un parc naturel qui s'agence avec les caractéristiques du milieu et qui contribue à la conservation des arbres matures. |
| | Protéger et mettre en valeur le ruisseau Crosby. |

| | |
|---------------------------|---|
| Respecter l'environnement | Travailler avec les intervenants pour élaborer des solutions d'aménagement qui respecte l'environnement et les caractéristiques du site. Notamment au niveau de l'écoulement des eaux, des travaux d'aménagement du site et du traitement des eaux usées. |
| | Minimiser les surfaces pavées. |
| | Prévoir un corridor naturel pour la migration de la faune. |

Puisque le secteur en question est limitrophe au village, il est souhaitable que les résidences du nouveau développement contrastent le moins possible avec celles du noyau villageois. Il faut éviter de créer une fracture entre les deux ensembles. En bout de ligne, c'est la qualité esthétique globale du village qu'il faut privilégier. L'adoption de normes d'implantation et de typologies résidentielles reproduisant les caractéristiques observées dans le village permettra de faciliter l'homogénéisation des deux ensembles.

| 7.1 Orientations d'aménagement | |
|--|---|
| 7.1.2 Visuel, cadre bâti et implantation | |
| Objectifs d'aménagement | Mise en œuvre |
| Favoriser une typologie et une volumétrie hétérogène au niveau du cadre bâti | Établir des critères pour promouvoir la construction de maisons possédant des gabarits différents. |
| | Établir des critères qui encouragent la création de lots de tailles hétéroclites. |
| | Instaurer des critères pour promouvoir la construction de maisons ayant des styles architecturaux différents. |
| | Établir des critères favorisant des bâtiments un peu plus en hauteur qui consomment moins d'espace. |
| Instaurer des normes d'implantation qui perpétue le caractère villageois | Planifier des critères pour permettre l'implantation de maisons près des limites de l'emprise de rue. |
| | Aménager des rues avec une emprise de rue similaire à celles observées dans le noyau villageois. |
| | Établir des normes interdisant les fossés sur les abords des rues. |



Planifier des critères pour permettre l'implantation de maisons près des limites de l'emprise de rue.

Établir des critères favorisant des bâtiments un peu plus en hauteur qui consomment moins d'espace.

La rue projetée pour desservir les nouvelles résidences se connectera à la rue Tisseur. Cette configuration du réseau routier aura pour effet d'augmenter considérablement l'achalandage dans ce secteur du village. Les effets sur les résidents limitrophes seront non négligeables, et plus particulièrement durant la phase de construction des maisons où plusieurs camions lourds transiteront dans le secteur. Il faut donc prévoir des moyens pour diminuer les nuisances causées aux citoyens concernés.

7.1 Orientations d'aménagement

7.1.3 Circulation, liens carrossables et autres

| Objectifs d'aménagement | Mise en œuvre |
|---|---|
| Assurer une circulation amoindrie sur la rue Tisseur | Avoir, le plus rapidement possible, une voie carrossable qui rejoint la Montée Interprovinciale. |
| Limiter la vitesse sur la rue Tisseur | Abaisser la limite de vitesse prescrite actuellement. |
| | Implanter des dos d'âne à des points stratégiques. |
| | Instaurer des panneaux de signalisation. |
| Créer des liens piétons et cyclables sécuritaires, pratiques et agréables entre le nouveau développement, le sentier faisant partie de l'aire de conservation du ruisseau à Charrette et le noyau villageois. | Utiliser une partie des terrains redevables à la municipalité pour créer un corridor permettant la construction d'un sentier rejoignant le secteur de conservation et la rue Tisseur. |

L'aménagement de site doit promouvoir une bonne qualité de vie chez les résidents. Il faut tenter d'intégrer des paramètres de conception qui feront du développement un endroit conviviale, sécuritaire et enchanteur. Il faut par le fait même intégrer des critères à la réglementation qui inciteront des jeunes couples et jeunes familles à s'y établir.

| 7.1 Orientations d'aménagement | |
|--|--|
| 7.1.4 Social, démographie et qualité de vie | |
| Objectifs d'aménagement | Mise en œuvre |
| Favoriser la tranquillité au secteur | Limiter la vitesse de circulation dans le secteur. |
| Consolider le développement du secteur avec l'environnement paisible qui existe actuellement | Maximiser la préservation des arbres matures. |
| | Minimiser toutes nuisances potentielles. |
| Favoriser l'implantation de la classe sociale plus jeune | Encourager l'instauration de maisons modestes et abordables. |
| | Procurer au secteur un environnement sécuritaire. |
| | Planter un ou des parcs récréatifs. |

ANNEXE

Carte 2
Noyau villageois
Pointe-Fortune

Fonction

Résidentielle



Mixte



Publique



Agricole



Sentier de conservation



Contrainte d'aménagement

Zone humide



Réseaux de transport

Route collective

Route locale

Limites



Municipales

Limite municipale

Périmètre d'urbanisation

Secteur Vallée Mature



Programme particulier
d'urbanisme



Municipalité de Pointe-Fortune
 604, rue Tibour
 Pointe-Fortune (Québec) J0P 1K0

PIFF
 Pierre Pélissier et Marc-Antoine Valée

