



Municipalité de **Pointe-Fortune**

MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE

RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 399-2024

Ce document est un projet de règlement faisant l'objet d'une consultation publique et évoluera selon les commentaires.



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

Conseil municipal 2021-2025

François Bélanger, maire
Lucie Lacelle, conseillère siège #1
Gilles Deschamps, conseiller siège #2
Christiane Berniquez, conseillère siège #3
Sandra Lavoratore, conseillère siège #4
Jacques Beaudoin, conseiller siège #5
Gilles Tétrault, conseiller siège #6

Membres citoyens du CCU

Normand Chevrier, président
Éric Deschamps
Lisette Boucher
Gérald Gauthier

Administration municipale

Jean-Charles Filion, directeur général
Andréa Chouinard, responsable de l'urbanisme

Coordination et rédaction

Philippe Meunier, urbaniste

Version projet - Avril 2024

LE PLAN D'URBANISME
ET SES AMENDEMENTS
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 399-2024 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Version projet - Avril 2024

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :
TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	1
LA DÉMARCHÉ DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	1
QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ?	1
LA RÈGLE DE CONFORMITÉ	2
LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME	2
STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT	3
CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ	6
2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES.....	6
2.2 DÉMOGRAPHIE	7
2.2.1 UNE POPULATION EN CONSTANTE HAUSSE.....	7
2.2.2 LA SITUATION DES MÉNAGES.....	7
2.2.3 PARC IMMOBILIER.....	8
CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE	9
3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL.....	10
3.1.1 BILAN DE LA SITUATION	10
3.1.1.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI.....	10
3.1.1.2 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SON RÔLE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE.....	11
3.1.1.3 SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	11
3.1.1.4 L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS	12
3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	15
3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	17
3.2.1 BILAN DE SITUATION.....	17
3.2.1.1 LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES.....	17
3.2.1.2 LES ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES.....	18
3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	20
3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT	22
3.3.1 BILAN DE LA SITUATION	22
3.3.1.1 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET MILIEUX HUMIDES.....	22
3.3.1.2 SITES D'INTÉRÊT NATUREL ET FAUNIQUE.....	22
3.3.1.3 LES MILIEUX BOISÉS	22
3.3.1.4 LIMITER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE ET LES EFFETS DES ILOTS DE CHALEUR	23
3.3.1.5 COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET CULTURELLES.....	23
3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	26
3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE	29
3.4.1 BILAN DE LA SITUATION	29
3.4.1.1 PRÉDOMINANCE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	29
3.4.1.2 LA TRANSFORMATION ET L'AGROTOUTISME	29
3.4.1.3 COHABITATION HARMONIEUSE	29
3.4.1.4 MILIEUX DÉSTRUCTURÉS.....	30
3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	32
3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT.....	34
3.5.1 BILAN DE LA SITUATION	34

3.5.1.1	RÉSEAU ROUTIER ET TRAVERSIER	34
3.5.1.2	TRANSPORT DES MARCHANDISES	34
3.5.1.3	TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF.....	34
3.5.1.4	RÉSEAUX DE TRANSPORT ET INFRASTRUCTURES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE.....	35
3.5.1.5	ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SÉCURITÉ PUBLIQUE	35
3.5.1.6	PARCS ET ESPACES VERTS	35
3.5.1.7	ASSAINISSEMENT DES EAUX ET APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	35
3.5.1.8	GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES.....	36
3.5.1.9	TÉLÉCOMMUNICATIONS.....	36
3.5.1.10	VIE COMMUNAUTAIRE	36
3.6	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTÉ	40
3.6.1	BILAN DE LA SITUATION	40
3.6.1.1	CONTRAINTES NATURELLES.....	40
3.6.1.2	CONTRAINTES ANTHROPIQUES	40
3.6.2	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	43
	CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT.....	45
4.1	L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME	45
4.2	EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	46
	CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION	48
5.1	GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	48
5.1.1	USAGES AUTORISÉS.....	48
5.1.2	DENSITÉ BRUTE	48
5.1.3	MENTION SPÉCIALE	48
5.2.1	AFFECTATION AGRICOLE (A).....	49
5.2.2	AFFECTATION COMMERCIALE (C).....	50
5.2.3	AFFECTATION CONSERVATION (CONS).....	50
5.2.4	AFFECTATION MIXTE (MXT).....	51
5.2.5	AFFECTATION PUBLIQUE (P)	51
5.2.6	AFFECTATION RÉCREATIVE (REC)	52
5.2.7	AFFECTATION RESIDENTIELLE (R).....	52
	CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE	53
	ANNEXE A.....	54
	PLANS GRAND FORMAT.....	54

LISTE DES PLANS

PLAN 1	– LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	14
PLAN 2	– LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	19
PLAN 3	– LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT.....	25
PLAN 4	– LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS	31
PLAN 5	– DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT	37
PLAN 6	– CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES	42
PLAN 7	– CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	47
PLAN 8	– GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	54
PLAN 9	– UTILISATION DU SOL.....	54

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	– POPULATION 2001-2021	7
TABLEAU 2	– PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2024-2041*	7
TABLEAU 3	– PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041	8
TABLEAU 4	– ESPACES DISPONIBLES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN 2024	12
TABLEAU 5	– CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2024	13
TABLEAU 6	– LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES	40

AVANT-PROPOS

La démarche de révision du plan d'urbanisme

La municipalité de Pointe-Fortune désire profiter de l'exercice en cours de révision du schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges pour actualiser la planification de son territoire et par conséquent procéder à une révision quinquennale de son plan et de ses règlements d'urbanisme. Il s'agira pour elle d'une troisième génération de plan d'urbanisme après celle datant de 1990 et celle de 2007.

L'engouement récent pour du développement domiciliaire ainsi que la volonté affirmée de la municipalité de protéger au maximum ses milieux naturels, de se positionner en matière de développement récréatif et agrotouristique et de doter la municipalité d'équipements et de services de qualité pour ses citoyens nous permettent de conclure que l'avenir de la municipalité est prometteur et s'appuiera sur les trois principaux piliers du développement durable que sont les composantes sociales, environnementales et économiques.

Ayant déterminé qu'un des meilleurs outils à sa disposition pour y parvenir était la réglementation d'urbanisme, le conseil municipal s'est formellement engagé à revoir le plan d'urbanisme et les règlements, afin qu'ils reflètent davantage la vision dégagée par la communauté et qu'ils soutiennent les nombreux projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la Municipalité de Pointe-Fortune, d'un exercice de réflexion et constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)*.

Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?

Il importe, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important d'une municipalité en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il détermine les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la municipalité ciblées par le conseil municipal.

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il encadre également les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la municipalité et les intentions derrière la réglementation et les outils discrétionnaires préconisés en urbanisme.

Le plan d'urbanisme est un outil de prise de décision essentiel à une gestion optimale du territoire. D'abord, il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels, comme l'habitation, le développement commercial, la revitalisation du noyau villageois, les transports collectifs et actifs et la protection des milieux naturels et des milieux agricoles.

Ensuite, il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc d'établir une planification appropriée, éclairée et efficiente qui répondra aux attentes municipales en matière de développement tout en guidant les intervenants municipaux dans leurs décisions.

C'est également un outil qui offre la possibilité au conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs et de divers agents de développement et qui permet à la fois de sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme. Le plan d'urbanisme constitue un contrat social entre la municipalité, la MRC, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population pointe-fortunaise et que tous doivent s'engager à respecter.

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être modifié en fonction des problématiques, des circonstances opportunes et des besoins, mais tout en se portant garant d'un

processus transparent et public de discussion et de consultation. Par ailleurs, en vertu du délai quinquennal imposé par la LAU, la Municipalité de Pointe-Fortune ne pourra réviser officiellement son plan d'urbanisme qu'à compter du cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur du présent document.

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la Municipalité de Pointe-Fortune désire atteindre les objectifs qu'elle a fixés. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

La règle de conformité

Au Québec, le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme repose essentiellement, bien que non exclusivement, sur les prescriptions de la LAU, et ce, depuis son adoption en 1979. Cette dernière attribue aux intervenants sur l'ensemble du territoire québécois les pouvoirs relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre de différents instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Dans le cas de Pointe-Fortune, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la municipalité. Chacun de ces trois niveaux possède son domaine de responsabilités propres et l'autonomie qui lui est rattachée.

Étant donné que l'aménagement du territoire est une fonction partagée, la LAU introduit la règle de conformité, un mécanisme qui assure une coordination et une conciliation de leurs choix et actions. Cette règle permet notamment d'assurer la concordance des orientations, des objectifs et des projets à travers les différents outils de planification et de réglementation des municipalités régionales et locales et des orientations d'aménagement du gouvernement du Québec.

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la Municipalité de Pointe-Fortune doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus au schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

FIGURE 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation

Conformité et cohérence des documents de planification et règlements	Gouvernement du Québec, ministères et mandataires Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire	Conformité et cohérence des documents de planification et règlements
	MRC de Vaudreuil-Soulanges Schéma d'aménagement et de développement	
	Pointe-Fortune Plan d'urbanisme	
	Pointe-Fortune Règlements d'urbanisme	

Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Ainsi, conformément à l'article 83 de cette loi, le plan d'urbanisme doit :

- 1° décrire l'organisation du territoire;
- 2° déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;

- 5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;
- 8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
- 10° identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre un plan particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité et pouvant contenir des éléments visant à favoriser un urbanisme durable et des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la Municipalité de Pointe-Fortune comporte cinq chapitres et des annexes.

Le Chapitre I	fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.
Le Chapitre II	dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.
Le Chapitre III	présente les grandes orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.
Le Chapitre IV	est constitué de la vision stratégique d'aménagement et de développement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal.
Le Chapitre V	décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on y identifie notamment les fonctions dominantes et complémentaires ainsi que les intentions d'aménagement.
Le Chapitre VI	fait état des dispositions finales relatives à l'entrée en vigueur du règlement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document.

CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 399-2024 concernant le Plan d'urbanisme ».

1.1.2. Territoire assujéti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la Municipalité de Pointe-Fortune.

1.1.3. Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « Règlement du Plan d'urbanisme n° 274 » et tous ses amendements à ce jour.

1.1.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Code municipal du Québec*

1.1.5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Code municipal du Québec*

1.1.6. Documents en annexe

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Propositions d'aménagements

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des différents moyens de mise en œuvre proposés.

1.2.2 Affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations du territoire ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

1.2.3 Limites des affectations du sol

Les lignes délimitant les aires indiquées sur le plan des grandes affectations du sol correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au schéma d'aménagement de la MRC ;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement ;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées ;

- l'axe central des voies de circulation ;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

Toutefois, les limites des aires d'affectation ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte de la LAU, c'est-à-dire suivant des règles plus précises permettant d'en adapter ultérieurement les limites ou la localisation plus précise au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité.

Seules les délimitations d'un périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente établie en vertu de la LPTAA font exception à cette règle et s'appliquent comme présentées.

Version projet - Avril 2024

CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES

La Municipalité de Pointe-Fortune est située dans le secteur nord-ouest de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, aux limites avec la Province de l'Ontario et à environ 75 kilomètres du centre-ville de Montréal. Elle est bordée à l'est par la rivière des Outaouais et entourée par la Ville de Rigaud au sud. Elle couvre une superficie de 9,54 km² et 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-d'Argenteuil.

Pointe-Fortune se trouve dans les Basses-Terres du Saint-Laurent et son relief est plat. Les faibles niveaux du sol créent plusieurs milieux humides à l'intérieur des terres et le sol se compose dans la partie est d'un secteur datant du Cambrien composé de grès, de conglomérat, de calcaire et de dolomie et, dans sa partie ouest, d'une aire de dolomie et de grès de l'Ordovicien inférieur.

Le territoire compte un grand nombre d'éléments naturels identitaires qui apporte une dimension particulière à la municipalité. Ces derniers jouent un rôle déterminant dans le développement de la municipalité contribuant fortement à la quiétude des lieux et à la beauté des paysages :

- *La Rivière des Outaouais* – Elle est le principal affluent du fleuve Saint-Laurent et constitue un important segment de la frontière entre les provinces canadiennes du Québec et de l'Ontario. La proximité de la centrale de Carillon et de son Canal, la présence du traversier et le sanctuaire de pêche y étant présent en font un élément d'importance pour la municipalité non seulement au niveau naturel, mais également d'un point de vue récréotouristique ;
- *L'aire de conservation du ruisseau Charrette et de la Baie Brazeau* - Initié en 1994 par le comité de citoyens de Pointe-Fortune, le projet compte une superficie de 750 hectares de terres privées et est géré selon un régime d'intendance privée. De nombreux aménagements fauniques et éducatifs ont été réalisés depuis, si bien que ce site présente, et de loin, la plus grande diversité biologique exceptionnelle de la MRC. Le territoire est riche en espèces et habitats rares ou menacés et la faune et la flore y sont fort diversifiées.
- *Les espaces boisés* – Plusieurs milieux boisés couvrent le territoire de la municipalité et constituent une partie très importante du patrimoine naturel de Pointe-Fortune;
- *Le milieu agricole* — La zone agricole de la municipalité couvre une grande majorité du territoire et représente un atout agrotouristique qui prend de plus en plus de place au sein de la municipalité. Sa mise en valeur est importante pour le village et offre un potentiel non négligeable sur le plan économique.

Avec ces éléments naturels présents sur son territoire, la municipalité dispose de tous les atouts pour se démarquer et favoriser un attrait pour le développement d'activités résidentielles, récréotouristiques et agrotouristiques.

2.2 DÉMOGRAPHIE

2.2.1 Une population en constante hausse

La population pointe-fortunaise était estimée à 582 habitants en 2021, représentant à peine 0,3 % de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges ainsi qu'une augmentation de plus de 26,9 % au cours des vingt dernières années.

TABLEAU 1 – Population 2001-2021

	2001	2006	2011	2016	2021	Variation (%) 2001-2021
Pointe-Fortune	457	507	542	580	582	27,4 %
MRC de Vaudreuil-Soulanges	102 100	120 395	139 353	149 349	162 600	59,3 %
Province de Québec	7 237 479	7 546 131	7 903 001	8 164 361	8 501 833	17,5 %

Source : Statistique Canada

En 2021, nous pouvons constater que le phénomène de vieillissement de la population se maintient à Pointe-Fortune avec un âge médian de 50 ans et est en progression constante depuis 2001, avec une hausse de l'âge médian d'environ 7 ans au cours de cette période. À titre comparatif, l'âge médian de la MRC et du Québec y a progressé respectivement de 5,3 et de 4 années durant la même période pour s'établir à 42,4 ans pour la MRC et à 42,8 pour le Québec. Cette progression peut notamment s'expliquer par la baisse constante de la classe des 0-14 ans, dont le pourcentage est passé de 17,6 à 13,7 en l'espace de 20 ans

Ajoutons également qu'en 2021, la part relative des 15 à 64 ans occupait une proportion de 63,2% de la population. Ce pourcentage est inférieur à celui de la MRC, dont les personnes de 15 à 64 ans représentaient 64,2 % de la population pour la même année.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population de la municipalité connaîtra une légère baisse de 8 personnes d'ici 2041.

TABLEAU 2 – Perspective démographique 2024-2041*

	Population totale		Variation en %
	2024	2041	2024-2041
Pointe-Fortune	601	593	-0,3%

*ISQ, Projection de la population des municipalités de 500 habitants¹ et plus, scénario Référence A2021, Québec, 2020-2041

2.2.2 La situation des ménages

En 2021, la municipalité comptait 260 ménages, soit 65 de plus qu'en 2001, représentant une hausse importante de 33 %. Cette proportion est tout de même exceptionnellement inférieure à la situation moyenne de la MRC (66,5 %), mais supérieure à celle du Québec (25,8 %).

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la Municipalité de Pointe-Fortune ne connaîtra aucune différence en nombre de ménages d'ici 2041 par rapport à la situation de 2024.

TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2041

	2024	2041	Écart 2024-2041	Variation (%) 2022-2041
Pointe-Fortune	278	278	-	-

Source : ISQ, Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants¹ et plus, scénario Référence A2021, Québec, 2020-2041

2.2.3 Parc immobilier

Selon le recensement de Statistique Canada de 2021, la résidence unifamiliale isolée domine avec plus de 96,1 % du parc immobilier de Pointe-Fortune, alors que le duplex figure bon deuxième avec 2 %. Le reste est représenté en tant qu'inconnu.

En 2021, on évaluait le coût moyen d'un logement à 340 000\$ comparativement à 79 930\$ en 2001. Outre le fait que la valeur des propriétés monte avec le temps, cette hausse peut être en partie attribuable à la transformation de chalets en résidence principale.

Version projet - Avril 2024

CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE

Les orientations d'aménagement et de développement correspondent aux lignes directrices ou au cadre de référence que s'est engagée à respecter la Municipalité de Pointe-Fortune au cours des prochaines années. Elles établissent un consensus politique sur le rôle qu'entend jouer la municipalité et sur son niveau d'engagement, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Elles se veulent une réponse au portrait du territoire rédigé par la MRC au chapitre 2 et aux différents constats établis dans les bilans de situation dressés pour chacune des thématiques du présent chapitre et modélisent directement la vision d'aménagement et de développement de la municipalité qui sera dévoilée au chapitre 4.

Ces orientations constituent un outil efficace de diffusion et de promotion du plan d'urbanisme, car elles synthétisent ses éléments essentiels en quelques idées maîtresses faciles à comprendre et à expliquer.

Les orientations constituent le noyau central du plan d'urbanisme menant à la concrétisation de la vision. Elles reflètent les différentes préoccupations de la municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire. La formulation d'une orientation comporte deux grands soit un bilan de la situation et l'identification des orientations et des objectifs d'aménagement ainsi que leurs moyens de mise en œuvre.

Les douze (12) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des six (6) thématiques suivantes :

Le développement résidentiel

- 1. Assurer une gestion optimale du périmètre urbain en tenant compte de ses particularités**
- 2. Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables**

Le développement économique

- 3. Susciter le renforcement de l'attractivité du noyau villageois dans une perspective d'en assurer sa revitalisation et son animation**
- 4. S'assurer de la complémentarité des fonctions économiques présentes à l'extérieur du noyau villageois**
- 5. Accroître les qualités esthétiques et encadrer les entreprises nuisibles ou susceptibles d'entraîner des risques pour la santé, la sécurité ou l'environnement**

Les éléments d'intérêt

- 6. Protéger l'environnement et les milieux naturels dans une optique de gestion globale du territoire et de valorisation de la biodiversité**
- 7. Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel**

La protection et la mise en valeur du territoire agricole

- 8. Optimiser l'occupation du territoire afin d'assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles**

Le développement communautaire et le transport

- 9. Maintenir et améliorer la qualité des services à la population**
- 10. Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire**
- 11. Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises**

Les éléments de contrainte

- 12. Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques**

3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION

3.1.1.1 Histoire et évolution du cadre bâti

Le régime seigneurial

L'histoire de Pointe-Fortune débuta au 18^e siècle suite de la concession de la seigneurie de Rigaud en 1732 et était a été habité ou visité par les Amérindiens, les coureurs de bois, les pêcheurs, les draveurs et les cageux. Elle servait d'ailleurs de poste pour la traite des fourrures. L'installation des premiers colons se fit dans la deuxième partie de ce siècle.

L'abolition du régime seigneurial en 1854 mena à la cession graduelle des terres de la seigneurie de Rigaud dont 25 terres dans la première et deuxième concession et continuation de la Baie de Rigaud formant aujourd'hui une grande partie du territoire de la municipalité.

Pointe-Fortune a porté plusieurs noms dans le passé incluant celui des « Petites Écores », à cause de son escarpement, le « Petit Carillon », à cause de sa proximité du village de Carillon situé de l'autre côté de la rivière des Outaouais, ainsi que « Mount Barnum », pour la partie située en Ontario, probablement nommé ainsi en l'honneur de la famille Barnum qui jadis y résidait. Ce n'est toutefois que le 24 août 1880 que Pointe-Fortune va se séparer officiellement de la Seigneurie de Rigaud pour devenir la « Municipalité du Village de Pointe-Fortune » à part entière en l'honneur du Colonel William Fortune.

La période des grandes infrastructures

L'occupation du territoire fut par la suite grandement influencée par les travaux de construction du premier barrage et d'un nouveau canal de deux écluses à Carillon entre 1873 et 1882 afin de mettre fin au problème d'approvisionnement en eau du canal. En plus de fournir un bassin d'eau suffisant aux opérations de ce canal, il devait élever le niveau de la rivière des Outaouais de façon à inonder complètement les rapides de Chute-à-Blondeau et permettre une navigation ininterrompue entre Carillon et le canal Grenville.

L'arrivée de travailleurs dans la région se poursuivit avec la construction de l'embranchement du train Montréal-Ottawa jusqu'à Pointe-Fortune, à partir de Rigaud, soit sur une distance de 6.8 milles. Cet embranchement s'appelait « le Mando », un sobriquet pour Montréal et Ottawa. Après presque 50 ans en service, le train de Pointe-Fortune était devenu moins utilisé et difficile à maintenir. Comme la Deuxième Guerre mondiale sévissait depuis deux ans déjà et qu'on avait un grand besoin d'acier, le service à Pointe-Fortune a cessé le 1er octobre 1941 et le 18 du même mois, on avait récupéré les rails pour l'acier.

En 1943, un protocole d'entente a été signé entre le Québec et l'Ontario en relation avec la construction de deux barrages sur la rivière des Outaouais. Il faut souligner que le barrage de Carillon, propriété d'Hydro-Québec, est construit en Ontario (Chute-à-Blondeau). Les travaux de construction de la centrale de Carillon ont commencé en 1959 et la mise en service s'est concrétisée en 1962. La centrale utilise une dénivellation de 18 m et jouit aujourd'hui d'une puissance de 753 mégawatts. Ces travaux ont encore une influence sur le développement de la municipalité puisqu'ils ont engendré la création de milieux humides importants à l'intérieur des terres et provoquent l'érosion en bordure de la rivière des Outaouais.

De plus, en 1966, une section de 50 kilomètres de l'autoroute transcanadienne (aujourd'hui autoroute Félix-Leclerc) entre la frontière Québec-Ontario à Pointe-Fortune et le boulevard des Sources à Montréal fut mise en service. Cette section fut construite en partie sur le corridor de l'ancienne route 17 (actuelle route 342). Elle donna accès à un vaste réseau routier aux habitants de la municipalité.

Ces grandes infrastructures façonnèrent pendant plus d'un siècle le visage de la municipalité qui, depuis 1982, regroupe maintenant les anciennes entités de Paroisse et de Village de Pointe-Fortune.

Aujourd'hui, le village s'étend sur 9,54 kilomètres carrés et se divise en trois secteurs : le noyau villageois à l'ouest, le secteur du Bois-Dansant vers le centre et la « banlieue est » aux limites de Rigaud.

3.1.1.2 Le périmètre d'urbanisation et son rôle à l'échelle régionale

Le décret de la zone agricole pour les Basses-Terres du Saint-Laurent, le 9 novembre 1978, a été mis en place afin de mettre un terme à l'urbanisation diffuse en milieu agricole par la création des périmètres urbains qui constituent des territoires où se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils départagent ainsi les territoires urbanisés de la zone agricole permanente.

Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie d'environ 238 hectares et 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 MacDonald). La municipalité devra s'assurer d'une gestion optimale de son périmètre urbain et y circonscrire le développement des fonctions urbaines.

À l'échelle régionale, le périmètre urbain de la municipalité de Pointe-Fortune est classé comme étant un milieu périphérique situé dans le secteur d'affinités du Mont Rigaud étant donné sa contiguïté au pôle régional secondaire qu'est la ville de Rigaud et la présence de commerces et de services de proximité. Il ne bénéficie toutefois pas de la présence d'un réseau d'aqueduc ou d'égout. Son développement reposera principalement sur le volet résidentiel.

Enfin, nous ne retrouvons aucun point d'accès au transport en commun à l'intérieur de la municipalité. Elle ne pourra donc pas y orienter la croissance de la municipalité dans une perspective de développement de milieux de vie durables.

Le périmètre urbain est délimité au plan 1 du présent plan d'urbanisme.

3.1.1.3 Secteurs de développement résidentiel

Alors que la municipalité a maintenu une croissance raisonnable tout au long de la dernière décennie, la révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les nouveaux secteurs résidentiels de la municipalité.

Dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement de 3^e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, un exercice de détermination des espaces vacants et à redévelopper a été réalisé par le service de l'aménagement. Ainsi, selon les données de la MRC compilées en date du 1^{er} janvier 2018, le territoire de la municipalité présente une disponibilité d'espaces à des fins résidentielles de l'ordre d'environ 52,77 hectares auxquelles peuvent être retranchés 11,3 ha de milieux humides pour tomber à environ 41,47 ha.

Cette superficie est corroborée en partie par un exercice similaire réalisé dans le cadre des rencontres de travail avec les élus nécessaires à l'élaboration du présent plan d'urbanisme. Toutefois, les superficies qui seront considérées seront celles permettant réellement d'accueillir de nouveaux projets résidentiels et non les lots vacants des projets existants. Plusieurs de ces petits lots étant d'ailleurs déjà construits en 2024. Nous devons également tenir compte, en sus de la présence des milieux humides, de la plaine inondable en bordure de la rivière des Outaouais et des secteurs inondés retenus par le gouvernement en 2019 à la suite des inondations de 2017 et de 2019.

De plus, 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.

En conséquence, la municipalité a pu identifier deux grands espaces propices au développement :

1. Secteur de la rue Tisseur
2. Secteur des Outaouais Est

Le développement de ces secteurs permettra d'accroître, de façon optimale, l'urbanisation à proximité des milieux bâtis existants et créera une nouvelle dynamique résidentielle susceptible d'accroître l'offre de terrains résidentiels. Le secteur de la rue Tisseur forme un ensemble d'environ 5,8 hectares composé des lots résiduels de la rue Tisseur et d'un grand terrain localisé entre le noyau villageois et le sentier récréatif de l'ancienne emprise ferroviaire de Pointe-Fortune. Nous y trouvons d'ailleurs un milieu boisé comprenant également un milieu humide qui vient réduire de façon importante la superficie disponible.

Quant au secteur Outaouais Est, celui-ci présente le plus grand potentiel pour le développement résidentiel avec une superficie de 28,2 hectares dont environ 25 % se trouve en plaine inondable. Il constitue actuellement une opportunité unique de mettre en place un concept qui permettra de contrer le phénomène observé de vieillissement de la population.

En effet, l'engouement récent pour le développement résidentiel des terrains vacants de la municipalité ainsi que la volonté d'attirer de jeunes familles tout en assurant une certaine rétention de ses personnes âgées motivent actuellement le conseil municipal à faire preuve d'audace. Le concept retenu tiendra compte des nouvelles approches liées au développement d'une offre intergénérationnelle en matière de nouveaux logements par la possibilité d'implanter des unités d'habitations accessoires (UHA) et permettra de conserver le caractère champêtre et distinctif de Pointe-Fortune.

Enfin, une volonté municipale d'encadrer et d'encourager la construction d'habitations écoresponsables est bien réelle. En ce sens, la municipalité veillera à mettre en place des dispositions normatives le permettant et continuera à sensibiliser les propriétaires aux nombreux avantages à construire ou à rénover en respectant les techniques en la matière.

Afin de mieux orienter le calcul des besoins en espaces résidentiels, un inventaire synthétisant les espaces disponibles est présenté au tableau suivant :

TABLEAU 4 – Espaces disponibles à des fins de développement résidentiel en 2024

Type de secteurs	Secteurs identifiés	Superficie (Ha)		
		Espace à développer (ha)	Espace à redévelopper (ha)	Espace disponible (ha)
Principaux Secteurs à développer	1. Secteur Tisseur	5,83	-	5,83
	2. Secteur Outaouais Est	20,34	7,9	28,24
Total des espaces voués au développement résidentiel		26,17	7,9	34,07
Contraintes naturelles (milieux humides et plaine inondable)				11,25*
Total des espaces réellement disponibles				22,82
Source : Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en avril 2024. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.				
* Estimation provenant du schéma d'aménagement				

3.1.1.4 L'évaluation des besoins en espaces résidentiels

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et comme le démontre le Tableau 4, la municipalité compte 2 principaux secteurs ayant un potentiel de développement résidentiel combinant à la fois des espaces à développer et à redévelopper. Afin d'évaluer les besoins de la municipalité en

espaces résidentiels, on retient le nombre de ménages projetés d'ici 2041 afin d'établir une cible potentielle de la demande en logements.

La superficie requise pour la construction de ces nouveaux logements dépendra de la cible de densité applicable aux secteurs vacants et à redévelopper qui est préconisée par la MRC. Ainsi, si l'on se base sur le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, entré en vigueur en 2022, le seuil minimal de densité à respecter pour Pointe-Fortune est fixé à 14 logements à l'hectare. Toutefois, la municipalité bénéficie d'une exception à l'application de ce seuil puisqu'elle ne bénéficie pas d'infrastructures d'égout et d'aqueduc. Ainsi, en attendant l'éventuelle implantation des services, Pointe-Fortune peut appliquer un seuil minimal de densité de 2,8 logements à l'hectare (densité brute). La municipalité devra produire annuellement un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces à développer et à redévelopper.

En fonction de la projection en matière de nouveaux ménages décrite nulle plus tôt entre 2024 et 2041 et de la capacité de nouveaux logements inscrite au Tableau 5, les besoins en espaces résidentiels de Pointe-Fortune d'ici 2041 pourront facilement être comblés, puisque les secteurs propices au développement résidentiel de la municipalité permettraient actuellement d'accueillir environ 65 nouveaux logements. Ainsi, les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain et inventoriés en 2024 pourront répondre suffisamment à la demande d'accueil de nouvelles résidences jusqu'en 2041.

TABLEAU 5 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2024

	Secteurs identifiés	Superficie brute en hectares	Seuil de densité minimale brute moyen	Capacité d'accueil brute minimale (arrondie à l'unité supérieure)
			Logements/h a	Nb. de logements
Principaux secteurs à développer	1. Secteur Tisseur	5,83	2,8	17
	2. Secteur Outaouais Est	28,24	2,8	80
Contraintes naturelles (milieux humides et plaine inondable)		11,25	2,8	(32)
Total				65

Les espaces à développer et à redévelopper sont illustrés au Plan 1 du présent document.

PLAN 1 – LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Version projet - Avril 2024

3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1.	
Assurer une gestion optimale du périmètre urbain en tenant compte de ses particularités	
OBJECTIF 1	
Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre urbain	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les limites du périmètre urbain • Advenant un besoin en matière d'agrandissement du périmètre urbain, la municipalité devra suivre le processus d'évaluation des demandes d'agrandissement du périmètre urbain prévu à l'article 3.4.2.4 du schéma d'aménagement de la MRC; • Délimiter et prévoir des affectations particulières au plan d'urbanisme à l'égard de la fonction résidentielle ainsi que les usages autorisés et en assurer la concordance dans le règlement de zonage (plan de zonage et grilles des usages et des normes). 	
OBJECTIF 2	
Optimiser les espaces disponibles dans un contexte d'absence de réseaux d'égout et d'aqueduc	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ; • Établir le potentiel d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation; • Développer prioritairement certains espaces vacants et à redévelopper à l'aide d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble qui contiendra les critères et objectifs de développement visés par la municipalité. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2.	
Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables	
OBJECTIF 1	
Assurer une offre résidentielle favorisant une densification graduelle du territoire et favorisant la mixité sociale	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Introduire le seuil minimal de densité prévus au schéma d'aménagement en application au niveau de planification rattaché à la municipalité, les modalités d'application et, le cas échéant, les mesures d'exception; • Préciser les normes relatives au nombre de logements à l'hectare, les taux d'implantation, coefficient d'emprise au sol, les normes relatives aux bâtiments, etc. • Permettre les projets intégrés dans certains espaces à développer et à redévelopper; • Inscrire des critères et objectifs au règlement sur les PAE permettant l'application de la densité dans les espaces à développer et à redévelopper; • Soumettre annuellement à la MRC un rapport sur les indicateurs de suivi de la densité du territoire; • Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser une densification douce (dispositions à moduler selon les zones) sous différentes formes (logement accessoire attaché ou détaché, intergénérationnel, etc.) ; • Prévoir une typologie résidentielle variée et favorable à la compacité des milieux de vie et à l'implantation de logements pour les familles et les aînés ainsi que de logements abordables et sociaux de qualité; • Soutenir l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges ainsi que les secteurs publics, communautaires et privés dans le développement d'une offre adéquate de logements sociaux et abordables. 	
OBJECTIF 2	
Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser les citoyens et les promoteurs à des pratiques d'aménagement durable des milieux de vie de manière à assurer une gestion environnementale optimale du développement (saine gestion de l'eau pluviale et de ruissellement, protection des milieux naturels et boisés, etc.); 	

- Favoriser l'agriculture urbaine à l'intérieur des milieux de vie considérant ses rôles environnementaux, sociaux et économiques;
- Favoriser l'accessibilité aux aliments sains, frais, abordables et de qualité par la mise en œuvre de projets et la réduction des situations de déserts alimentaires;
- Revoir le règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour certains secteurs ou à certaines catégories de projets afin d'assurer le respect du milieu naturel environnant des nouvelles insertions résidentielles, mais également des agrandissements prévus des bâtiments existants;
- Permettre les aménagements et constructions écologiques certifiés; (certification Novoclimat, toits verts, etc.) .

Version projet - Avril 2024

3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.2.1 BILAN DE SITUATION

3.2.1.1 Les activités commerciales et industrielles

L'offre commerciale de Pointe-Fortune se déploie principalement dans deux secteurs à l'intérieur du périmètre urbain : le noyau villageois et le secteur commercial localisé à l'intersection du Chemin des Outaouais et de la route 342. Du point de vue de l'aménagement, les différents secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- Le secteur du **noyau villageois** constitue le secteur le plus ancien de la municipalité à l'intérieur duquel s'est implantée une mixité de fonctions qui ont permis d'assurer une certaine vitalité dans la municipalité, la fonction commerciale étant principalement localisée sur le chemin des Outaouais. Les commerces présents sont essentiellement axés sur l'offre récréotouristique engendrée par le traversier Pointe-Fortune – Carillon et les activités nautiques. À cet égard, nous y trouvons un restaurant ainsi que deux marinas. Malheureusement la municipalité ne dispose pas vraiment de commerces et services répondant aux besoins immédiats des résidents à part un dépanneur saisonnier situé en face de la marina Pointe-Fortune. Il constitue le noyau commercial de la municipalité en vertu du schéma d'aménagement de la MRC ; ;
- Le secteur commercial localisé à l'intersection du Chemin des Outaouais et de la route 342 est essentiellement l'assiette de fonctions commerciales plus lourdes avec des entreprises liées à l'excavation, l'aménagement paysager et à la distribution de machinerie commerciale et industrielle. Cette vocation est bien localisée et permet d'y concentrer les usages générant des nuisances pour le voisinage. Il présente une disponibilité d'espaces pour l'implantation de deux ou trois nouvelles entreprises, notamment du côté ouest de cette intersection.

De plus, nous retrouvons également quelques entreprises commerciales et industrielles en zone agricole dont certaines bénéficient d'une reconnaissance à l'échelle régionale et locale, notamment au sud de l'intersection du chemin des Outaouais et de la route 342.

Sur le plan de la planification régionale, la municipalité remplit son rôle de milieu périphérique en tentant de maintenir les activités commerciales de proximité, mais se tourne principalement vers la Ville de Rigaud, considérée comme le pôle régional secondaire attiré au secteur d'affinités du Mont Rigaud. La municipalité comptera sur son noyau villageois pour le renforcer. Elle devra également interdire les commerces à grandes surfaces sur son territoire, c'est-à-dire les commerces de vente ayant une superficie de plancher supérieure à 4 000 mètres carrés.

À noter également que la municipalité n'est pas située dans le Corridor de commerce Québec-Ontario entre Montréal et Cornwall et n'est donc pas touchée par le déploiement désiré de la logistique sur le territoire de la MRC. Elle ne prévoit pas planifier d'espaces pour la logistique, car le périmètre urbain ne remplit pas les critères de localisation relatifs aux nouveaux sites liés à la logistique, c'est-à-dire :

- 1) Le site doit bénéficier d'un accès direct au réseau routier métropolitain;
- 2) Le site a un accès direct au réseau ferroviaire;
- 3) Le site est situé près d'une installation portuaire ou aéroportuaire;
- 4) Le site permet d'aménager une zone tampon afin de minimiser les impacts occasionnés par les activités du site.

En matière d'affichage en bordure du réseau routier supérieur, la municipalité devra être les normes prévues au schéma d'aménagement et interdire toute dérogation mineure les concernant.

Enfin, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des entreprises commerciales et industrielles causant potentiellement des nuisances avec les autres fonctions, la municipalité veillera à bonifier les normes concernant l'aménagement de zones tampons. Les usages commerciaux et industriels

susceptibles de générer des nuisances affectant la qualité des milieux de vie correspondent aux classes d'usages suivantes, lesquelles sont plus amplement décrites au chapitre 3 du règlement de zonage en vigueur:

- Classe C10 : Les commerces lourds et activités para-industrielles
- Classe C11 : Les commerces de détail et de services à potentiel de nuisance
- Classe I2 : Industrie légère

3.2.1.2 Les activités récréotouristiques

Comme mentionné à plusieurs reprises et par sa position géographique, la municipalité bénéficie d'attraits considérables en matière de développement récréotouristique. Située en bordure de la rivière des Outaouais et regorgeant de milieux naturels appréciés par la population traversée, la municipalité possède les atouts pour se démarquer.

Ainsi, bien qu'aucune concentration récréotouristique ne ressorte à Pointe-Fortune dans le schéma d'aménagement de la MRC, nous pouvons y dénoter plusieurs équipements et éléments faisant foi du potentiel récréotouristique lié à la rivière des Outaouais tels que le quai fédéral, les deux marinas, le site pour la location d'embarcations, le traversier ainsi que le barrage de Carillon qui offre un potentiel halieutique très intéressant et confirmant la désignation régionale comme sanctuaire de pêche sur le territoire. La municipalité a donc tout intérêt à maintenir sa volonté de capitaliser sur la présence de ces éléments pour y développer un pôle nautique susceptible d'attirer également des commerces de proximité répondant également aux besoins de la population locale. Elle devra toutefois s'assurer d'aménager des espaces de stationnement supplémentaire en période estivale afin de pallier les besoins grandissants de ce secteur d'activités. Des kiosques de ferme et des activités agrotouristiques sont également présents sur le territoire pour compléter l'offre.

En complément, les municipalités en bordure de la rivière des Outaouais, en compagnie de DEV Vaudreuil-Soulanges, étudient la possibilité de créer une boucle nautique afin de favoriser le développement de ces activités et la mise en valeur des points d'intérêt des entités municipales concernées.

En ce qui concerne les milieux naturels, la présence de l'aire écologique du ruisseau à Charrette et du sentier récréatif aménagé à même l'emprise ferroviaire abandonnée assure permet aux citoyens d'avoir une infrastructure récréative importante à proximité de leur milieu de vie. Considérant la grande valeur écologique du secteur, nous pouvons constater un attrait grandissant par la population extérieure, ce qui amène une réflexion importante au sujet de la complétion d'une boucle récréotouristique à partir du bout de ce sentier, lequel constitue un pôle récréo-écologique considérant la présence de milieux humides sous gestion d'organismes à but non lucratif, qui permettra de le prolonger et d'aller rejoindre le chemin des Outaouais pour revenir par la suite vers le village. Ce projet permettra de mettre non seulement en valeur nos milieux naturels, mais également le potentiel touristique lié à l'agriculture et aux composantes patrimoniales, historiques, religieuses et culturelles de la municipalité.

La présence de nombreuses contraintes naturelles et anthropiques dans le secteur sud-est de la municipalité amène la municipalité à considérer sérieusement le développement d'activités récréotouristiques adaptées au milieu et affectera cette partie du territoire à des fins récréatives.

Enfin, la municipalité est également traversée par des sentiers de VHR ainsi que par la boucle cycliste « Les Cageux » qui permettent un certain achalandage supplémentaire dans la municipalité tout comme le parc national Voyageur et la Maison Macdonell Williamson situés en Ontario et tout près du noyau villageois.

PLAN 2 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Version projet - Avril 2024

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3.
Susciter le renforcement de l'attractivité du noyau villageois dans une perspective d'en assurer sa revitalisation et son animation
OBJECTIF 1
Reconnaître le rôle spécifique du noyau villageois
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et délimiter le pôle commercial du noyau villageois dans le plan d'urbanisme ; • Créer une affectation mixte (commerciale et résidentielle) à même le pôle commercial du noyau villageois et y permettre une diversification des usages suscitant la revitalisation et le développement d'un milieu de vie animé et assurer la concordance au règlement de zonage (plan de zonage et grilles); • Maintenir l'offre commerciale axée sur les besoins locaux, l'alimentation, l'hébergement et les usages complémentaires aux fonctions récréotouristiques le long du chemin des Outaouais; • Évaluer la possibilité de soutenir les commerces et les services par des programmes de revitalisation, d'aide financière ou d'animation urbaine.
OBJECTIF 2
Offrir des lieux de qualité dans une optique de renforcement de l'identité de Pointe-Fortune
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer un contrôle des caractéristiques architecturales, notamment en matière de protection du patrimoine, et des aménagements extérieurs des commerces à l'intérieur du noyau villageois; • Poursuivre l'encadrement de l'affichage avec des normes propres à chacun des secteurs à travers le règlement de zonage; • Soumettre à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, tous les projets de construction, de rénovation, d'affichage et d'aménagement extérieur à l'intérieur du noyau villageois; • Encourager l'intégration de l'agriculture urbaine à l'intérieur du noyau villageois et sa périphérie; • Prévoir des aménagements sécuritaires pour les cyclistes et piétons favorisant l'accessibilité au transport actif; • Renouveler le mobilier urbain et l'aménagement des espaces publics compris dans le noyau villageois de manière distinctive.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4.**Mettre en valeur la fonction commerciale périphérique au noyau villageois****OBJECTIF 1**

S'assurer de la complémentarité des fonctions économiques présentes à l'extérieur du noyau villageois

Moyen(s) de mise en œuvre

- Concentrer les usages commerciaux générant des nuisances dans le secteur commercial situé au croisement du Chemin des Outaouais et de la route 342 et faire la promotion de ce secteur, de concert avec Développement économique Vaudreuil-Soulanges (DEV) afin de pouvoir combler les espaces encore disponibles;
- Encourager le développement de l'offre d'usages commerciaux liés aux soins personnels et aux services professionnels complémentaires à l'habitation dans l'ensemble du territoire;
- Encadrer l'affichage en bordure du réseau routier supérieur conformément aux dispositions contenues au schéma d'aménagement de la MRC;
- Interdire les commerces de grandes surfaces de plus de 4 000 mètres carrés et plus sur le territoire de la municipalité.

OBJECTIF 2

Accroître les qualités esthétiques et encadrer les entreprises nuisibles ou susceptibles d'entraîner des risques pour la santé, la sécurité ou l'environnement

Moyen(s) de mise en œuvre

- Exiger des aménagements paysagers en façade lors de la construction des nouveaux établissements commerciaux ou l'installation d'équipements complémentaires aux activités des entreprises;
- Maintenir et bonifier à la réglementation de zonage des normes relatives à l'aménagement de zones tampons entre les usages commerciaux, industriels et résidentiels;
- Resserrer l'encadrement réglementaire pour l'installation d'enseignes.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5.**Favoriser le développement récréotouristique par la mise en valeur des composantes récréotouristiques du territoire****OBJECTIF 1**

Soutenir le développement des activités récréotouristiques sur le territoire

Moyen(s) de mise en œuvre

- Maintenir à la réglementation d'urbanisme les dispositions permettant l'établissement d'usages liés aux activités nautiques et aux usages complémentaires dans le noyau villageois, le long du chemin des Outaouais;
- Affecter l'emprise ferroviaire abandonnée à des fins récréatives au plan d'urbanisme et au règlement de zonage;
- Poursuivre les efforts visant à concrétiser le projet de boucle du sentier récréatif pour la mise en valeur des différentes composantes agrotouristiques, culturelles, patrimoniales et historiques de la municipalité ;
- Collaborer avec les intervenants du milieu, dont développement économique Vaudreuil-Soulanges (DEV) pour la promotion des différents équipements récréotouristiques de la municipalité et de la boucle cyclable « Les Cageux » ;
- Poursuivre le développement des réseaux cyclables de manière cohérente et concertée entre les municipalités et pour la création de liens efficaces entre les sites récréotouristiques;
- Collaborer au processus de réflexion régionale sur le développement d'une boucle nautique sur la rivière des Outaouais afin de favoriser le développement de ces activités et la mise en valeur des points d'intérêt des entités municipales concernées;
- Analyser l'opportunité d'offrir une disponibilité d'hébergement alternative et innovante;
- Attribuer une affectation récréative au secteur sud-est de la municipalité considérant les nombreuses contraintes naturelles et anthropiques présentes.

3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

3.3.1 BILAN DE LA SITUATION

Le réseau hydrographique, les milieux naturels et boisés et la présence de la rivière des Outaouais sont autant d'éléments du patrimoine naturel pointe-fortunais qui contribuent, par le maintien de la diversité biologique et la viabilité des écosystèmes, à la qualité de l'environnement. La qualité de ces milieux a d'ailleurs été reconnue dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC par l'identification de certains territoires d'intérêt écologique. À la lumière de ce qui précède, il est opportun de mettre en place une réglementation et des mesures qui assureront un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire.

Comme nous l'avons vu précédemment, l'histoire de Pointe-Fortune a fortement marqué l'évolution de son territoire qui comporte un grand nombre d'éléments identitaires reflétant différentes époques. Le milieu agricole, le noyau villageois, la rivière des Outaouais, les grandes infrastructures présentes à proximité (A-40 et barrage de Carillon), les cours d'eau ainsi que le paysage offert par le chemin des Outaouais sont autant d'éléments d'intérêt historique et esthétique qui contribuent à forger l'identité de la municipalité.

3.3.1.1 Réseau hydrographique et milieux humides

Le réseau hydrographique du territoire est essentiellement basé sur le bassin versant du ruisseau Charrette qui s'écoule du nord-ouest en direction de la rivière des Outaouais. Il abrite de vastes espaces naturels, considérés comme particulièrement riches en milieux humides. Ces milieux humides se concentrent essentiellement dans la zone agricole à proximité du périmètre urbain ainsi que dans les anciennes carrières situées de part et d'autre du chemin des Outaouais à l'Est de la municipalité.

Une grande partie de ces milieux ont fait l'objet d'une affectation particulière de conservation dans le plan d'urbanisme et quelques-uns sont déjà la propriété d'organismes de protection reconnus. La préservation de ces écosystèmes est essentielle d'autant plus, qu'ils confèrent une richesse naturelle réelle à la Municipalité de Pointe-Fortune.

La municipalité doit également assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment les dispositions à cet égard contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC et celles du régime transitoire gouvernemental. La préservation et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité. Le respect des bandes riveraines demeure un enjeu déterminant dans la quête de solutions durables.

3.3.1.2 Sites d'intérêt naturel et faunique

La Municipalité de Pointe-Fortune bénéficie d'une partie de l'aire écologique privée d'une superficie de 750 hectares visant la conservation et la mise en valeur du ruisseau Charrette et de la baie Brazeau. Composée de terres privées, de nombreux aménagements fauniques et éducatifs ont y été réalisés depuis 1994, ce site présente la plus grande diversité biologique de la MRC. Le territoire est riche en espèces et habitats rares ou menacés et la faune et la flore y sont fort diversifiées et nous y trouvons notamment un habitat naturel du rat musqué.

Enfin, la proximité du barrage de Carillon favorise la concentration de poissons sur le tronçon de la rivière des Outaouais adjacent à la municipalité, celui qui lui confère le statut de sanctuaire de pêche par la MRC. Il s'étend jusqu'à la ligne d'énergie électrique en aval du barrage.

3.3.1.3 Les milieux boisés

Comme mentionné plus tôt, la Municipalité de Pointe-Fortune compte plusieurs espaces boisés sur son territoire, et ce, autant en périmètre urbain qu'en milieu agricole. À cet égard, la MRC possède une politique de l'arbre et des boisés (PAB) datant de 2008 et un plan d'action 2013-2020 adopté en 2012 de laquelle découle le projet de corridor vert de Vaudreuil-Soulanges qui

permet de relier la Trame verte de la CMM aux autres boisés du territoire ainsi qu'au corridor ontarien. Comme la valeur écologique de ces espaces boisés étant reconnue par la MRC, majoritairement de priorité numéro 1, des mesures concernant l'abattage d'arbres devront être élaborées afin de limiter la perte de ces peuplements forestiers.

3.3.1.4 Limiter l'empreinte écologique et les effets des îlots de chaleur

La préservation de la biodiversité des milieux naturels ne peut se faire sans la mise en place d'actions particulières. Entre autres, des mesures visant le reboisement, la végétalisation des bandes riveraines ainsi que la planification de nouveaux espaces verts publics à l'intérieur du périmètre urbain sont encouragées par la municipalité. De plus, la participation citoyenne étant fondamentale dans le processus, la municipalité doit poursuivre la sensibilisation auprès de la population lors de l'émission de permis.

En fonction des nouvelles exigences gouvernementales en matière de contenu du plan d'urbanisme, la municipalité doit identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et prévoir dans la réglementation des mesures d'atténuation des effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques. Puisque les données produites par l'institut national de santé publique, les dernières datant de 2023, ne contiennent toutefois pas de données sur le territoire de la municipalité, il s'avère difficile de pouvoir les identifier sans prévoir une étude réalisée par un professionnel à ce sujet. Nous pouvons toutefois identifier la superficie dédiée au stationnement de l'hôtel de ville et des équipements récréatifs présents au pourtour, la propriété du quai fédéral ainsi que la propriété desservant le traversier en bordure de la rivière des Outaouais.

Il sera donc important de poursuivre les initiatives de verdissement des espaces publics et d'intégrer certaines dispositions permettant de limiter les effets nocifs des îlots de chaleur (exigences relatives au stationnement et au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.).

3.3.1.5 Composantes patrimoniales, paysagères et culturelles

L'identification des éléments d'intérêt patrimonial et esthétique sur l'ensemble du territoire vise la reconnaissance de leur valeur identitaire ainsi qu'une plus grande appréciation de l'histoire locale et régionale. En sensibilisant la population à l'importance de conserver ces éléments, la municipalité favorise la protection et la mise en valeur de son patrimoine construit et naturel.

Dans le cas de la municipalité de Pointe-Fortune, le noyau villageois constitue du même coup le noyau patrimonial de la municipalité. Même si aucun élément n'a été officiellement reconnu par les paliers gouvernementaux supérieurs, n'en demeure pas moins que certaines propriétés ont fait l'objet d'une caractérisation régionale et pourraient être reconnues à l'échelle locale. La municipalité analysera l'opportunité d'utiliser certains outils figurant à la *Loi sur le patrimoine culturel* pour y parvenir. Il sera impératif de sensibiliser la population et les propriétaires quant à l'importance de préserver ce patrimoine. La municipalité se basera sur la version définitive de l'inventaire de la MRC, lequel devra être complété et adopté d'ici le 1^{er} avril 2026 conformément aux attentes gouvernementales, pour entamer une démarche d'attribution d'un statut officiel de certains immeubles ou sites qui y seront identifiés. Notons également qu'aucun site archéologique n'a été identifié par la MRC sur le territoire de la municipalité. Toutefois, la municipalité analysera les possibilités d'appliquer les principes de l'archéologie en bordure du littoral de la rivière des Outaouais.

L'ancienne église Saint François-Xavier, érigée en 1894, offre un certain potentiel malgré le fait qu'elle est maintenant occupée par un usage résidentiel.

Quant au paysage, le noyau villageois est fortement lié à l'histoire du trafic maritime sur la rivière des Outaouais et fait partie des pôles de paysages riverains identifiés par la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Il s'agit du premier pôle de la rive de Vaudreuil inscrit dans le concept d'aménagement sur la convergence des chemins de l'Eau de la MRC et offre des points de vue ponctuels remarquables à partir de l'ancienne église et du terrain de l'hôtel de ville. La présence du traversier

et du barrage de Carillon contribue à renforcer le positionnement stratégique de la municipalité à cet égard.

Le chemin des Outaouais constitue la principale voie de circulation nous permettant d'apprécier à sa juste valeur la rivière du même nom et d'accéder aux principales composantes de ce pôle maritime. Il est d'ailleurs identifié officiellement comme Chemin du Paysage par la MRC, ce qui entraîne par le fait même certaines obligations réglementaires à caractère discrétionnaire permettant de préserver son statut particulier.

La Municipalité de Pointe-Fortune accordera une attention à son noyau et à son chemin du paysage de manière les objectifs liés au maintien du caractère original de ces ensembles. La municipalité a donc la responsabilité d'assurer une meilleure préservation de l'intégrité physique et architecturale de ses bâtiments. Les outils urbanistiques et les mesures incitatives concernant la rénovation de ces bâtiments doivent être mis à jour afin de maintenir et d'améliorer la qualité visuelle de l'environnement bâti et ainsi préserver les valeurs esthétique et historique du milieu.

Enfin, du point de vue culturel, la municipalité ne bénéficie actuellement d'aucun lieu officiel de diffusion de la culture, mais pourrait se tourner vers le Pavillon Pointe-Fortune pour y développer une certaine offre à l'échelle locale.

Les différents éléments d'intérêt de Pointe-Fortune sont illustrés au plan 3.

PLAN 3 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

Version projet - Avril 2024

3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6.
Protéger l'environnement et les milieux naturels dans une optique de gestion globale du territoire et de valorisation de la biodiversité
OBJECTIF 1
Reconnaître la valeur environnementale des aires protégées et des sites naturels
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Cartographier au plan d'urbanisme les aires protégées et sites naturels du territoire; • Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.); • Poursuivre l'acquisition d'informations sur les milieux afin de soutenir la prise de décisions éclairées par les municipalités (gestion des autorisations); • Au moyen d'une affectation de conservation, maintenir la protection de certains milieux humides du territoire et y restreindre les usages et constructions au bénéfice des sites naturels protégés et d'intérêt faunique; • Poursuivre le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques.
OBJECTIF 2
Assurer la mise en valeur et la protection des boisés et des habitats fauniques et floristiques
Moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier tous les peuplements forestiers ayant une valeur environnementale significative et le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges et en encadrer l'abattage des arbres ; • Appliquer des dispositions particulières à l'abattage d'arbre à l'intérieur du corridor vert de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et dans les zones récréatives et de conservation; • Participer à la réflexion régionale sur une meilleure protection des arbres à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ; • Prendre les actions nécessaires à la protection et la mise en valeur des habitats fauniques et floristiques reconnus.
OBJECTIF 3
Protéger le couvert forestier en milieu urbain
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Convenir, à travers la réglementation d'urbanisme, du meilleur équilibre possible dans la préservation des boisés situés dans les secteurs potentiels de développement; • Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périmètre urbain ; • Miser sur l'aménagement d'espaces verts publics de qualité qui participent à la biodiversité naturelle des milieux urbanisés et à la lutte aux changements climatiques ; • Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics.
OBJECTIF 4
Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les milieux hydriques et humides; • Intégrer au règlement de zonage, les dispositions relatives aux rives et au littoral, à la protection des eaux souterraines, à la gestion par bassin versant et aux milieux humides contenues au schéma d'aménagement et celles incluses dans le régime transitoire gouvernemental; • Accompagner la MRC dans la mise en œuvre du plan régional des milieux humides et hydriques et respecter toute disposition découlant d'un règlement régional à cet égard; • Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau; • Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau; • Poursuivre la promotion et la sensibilisation des citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines.

OBJECTIF 5
Limiter les effets des îlots de chaleur urbains et des gaz à effet de serre
Moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Demander à la MRC de réaliser une étude d'identification des îlots de chaleur urbains sur le territoire de la municipalité; • Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, certaines dispositions afin de limiter les effets des îlots de chaleur (exigences relatives à la végétalisation des espaces de stationnement, au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.); • Favoriser la pratique de l'agriculture urbaine; • Multiplier les activités de plantation ponctuelle d'arbres et de végétation dans les espaces publics; • Encourager le verdissement des grandes surfaces minéralisées par différentes mesures de végétalisation telles que l'aménagement d'îlot de verdure et la plantation d'arbres.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7.
Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel
OBJECTIF 1
Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale tout en assurant leur adaptation aux nouveaux besoins en matière d'usages
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Se doter d'outils de planification inspirés des éventuelles attentes de la MRC en matière de protection du patrimoine bâti ; • Assurer l'application du règlement de démolition de la municipalité et prévoir l'adoption d'un règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles à l'égard des immeubles patrimoniaux au sens de la <i>Loi sur le patrimoine culturel (LRQ, c. P-9.002)</i>; • S'approprier la caractérisation patrimoniale contenue dans l'inventaire régional qui sera adopté d'ici le 1^{er} avril 2026 et évaluer le potentiel de reconnaissance de statut officiel en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel (LRQ, c. P-9.002)</i> ; • Soutenir la Maison du patrimoine régionale dans la poursuite d'acquisition des connaissances et la rétroaction sur l'inventaire patrimonial régional à partir de diverses plateformes web régionales; • Encourager la restauration et la mise en valeur des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale ; • Sensibiliser les propriétaires à la protection du patrimoine par la réalisation de programmes, de guides et autres outils à la restauration à travers le développement de fiches-conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la municipalité ; • Prévoir des usages favorisant la réutilisation et la mise en valeur de l'ancienne église à des fins culturelles et touristiques; • Offrir des formations sur le patrimoine bâti et paysager aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU); • Analyser les possibilités d'appliquer les principes de l'archéologie en bordure du littoral de la rivière des Outaouais; • Promouvoir l'identité de la municipalité en procédant à la plantation de chênes à gros fruits et en les mettant en valeur sur le domaine public.
OBJECTIF 2
Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les principaux sites d'intérêt esthétique et réglementer localement afin d'en assurer sa protection et sa préservation ; • Mettre en valeur le chemin des Outaouais qui constitue à la fois un chemin de paysage et le chemin de l'Eau (paysage riverain) au sens du schéma d'aménagement et encadrer les interventions en bordure à l'aide d'objectifs et de critères au règlement sur les PIIA; • Planifier l'aménagement de vues sur les plans d'eau longeant les chemins de l'Eau dont notamment au pourtour des points de vue remarquables identifiés.

OBJECTIF 3
Favoriser l'accès aux plans d'eau et à des lieux riverains publics
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none">• Identifier le quai fédéral comme lieu public riverain structurant et poursuivre les démarches de réhabilitation avec le gouvernement fédéral;• Élaborer des mesures pour l'acquisition graduelle de terrains riverains destinés à des fins publiques;• Assurer le maintien et l'aménagement adéquat des espaces publics riverains, dont notamment la propriété municipale riveraine du noyau villageois, de manière à favoriser l'observation et la détente en bordure de la rivière des Outaouais;• Mettre en affectation publique le quai fédéral et la propriété municipale riveraine;• Bonifier les dispositions relatives à la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels pour permettre l'établissement au besoin de servitude pour assurer un accès public à l'eau;• Introduire les dispositions relatives aux paysages riverains prévues au schéma d'aménagement de la MRC.
OBJECTIF 4
Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none">• Utiliser le potentiel du Pavillon de Pointe-Fortune à des fins de diffusion de la culture et y prévoir un aménagement le permettant de le mettre en valeur (place publique, design, mobilier verdissement, etc.);• Contribuer à la présence de l'art par l'acquisition d'œuvres d'art et les diffuser dans les endroits publics.

3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE

3.4.1 BILAN DE LA SITUATION¹

3.4.1.1 Prédominance de l'activité agricole

La zone agricole protégée de Pointe-Fortune occupe une superficie de 585 hectares, soit tout près de 73 % du territoire municipal. Cette superficie représente environ 0,8 % de la zone agricole de la MRC et est exploitée toutefois à seulement 41 % dû essentiellement à la présence de nombreux milieux humides et naturels. Notons également la présence de friches herbacées, arbustives et arborées qui ne compte toutefois que pour 6,1 % de la zone agricole, mais qui place la municipalité au 3^e rang dans la MRC pour cette proportion.

Entre 2004 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles a légèrement diminué, passant de 7 à 6, représentant une perte de 14 % contre une moyenne de 6,4 % ailleurs sur le territoire régional. Ce phénomène s'explique essentiellement par la consolidation des exploitations agricoles sur le territoire. Nous constatons également un nombre faible d'unités animales sur le territoire de la municipalité et les grandes cultures occupent majoritairement l'espace utilisé de la zone agricole.

L'agriculture occupe une place importante à Pointe-Fortune. On y retrouve plusieurs fermes. La Ferme de Pointe-Fortune inc. se spécialise dans la production de sanglier, bœuf highland et volaille. Elle offre également des paniers de légumes aux citoyens en collaboration avec des producteurs maraîchers de la région. Quant à la Ferme Les Petites Écores, elle se spécialise en agrotourisme ainsi que dans la production apicole, d'argousier et de légumes.

3.4.1.2 La transformation et l'agrotourisme

Même si l'agriculture n'est pas aussi dynamique qu'ailleurs, nous pouvons toutefois constater un potentiel évident au niveau de l'agrotourisme et de la transformation. Sur les six entreprises agricoles sur le territoire, une pratique une activité liée à l'agrotourisme, une pratique de la transformation et 3 possèdent un kiosque à la ferme. L'implantation d'activités agrotouristiques et de transformation représente une belle occasion à développer sur le territoire de la municipalité compte tenu des activités récréotouristiques présentes ou à venir.

De plus, et dans un contexte de mise en valeur de la zone agricole favorisant le développement durable des activités agricoles, la MRC a adopté, en 2014, un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de son territoire. Ce document de planification stratégique s'échelonnant sur une période de 11 ans (2014-2024) représente un outil précieux pour l'agriculture de demain, particulièrement pour les municipalités de la région. La Municipalité de Pointe-Fortune entend donc appuyer et participer à la mise en œuvre du PDZA régional sur son territoire.

Enfin, la MRC de Vaudreuil-Soulanges étudie actuellement le potentiel d'implantation d'un Hub agroalimentaire dans la région et la municipalité compte appuyer ce projet qui permettra aux producteurs de pouvoir utiliser les installations projetées pour le développement, la fabrication, la transformation et la mise en marché de leurs produits.

3.4.1.3 Cohabitation harmonieuse

Dans son schéma d'aménagement de 3^e génération, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a retenu cinq principales mesures permettant d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles. Elles se déclinent ainsi :

1. Les distances séparatrices découlant de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles;
2. Les mesures de zonage de production;
3. Les mesures de contingentement des élevages porcins;
4. Les rayons de protection;

¹ Les données utilisées à cette section proviennent des fiches d'enregistrement des exploitations agricoles 2007, mises à jour le 2 février 2010 par le MAPAQ et compilées par la CMM aux fins de l'élaboration du PDZA de la MRC.

5. La gestion des usages non agricoles existants.

La municipalité veillera à ce que les dispositions relatives à ces mesures soient intégrées dans la réglementation d'urbanisme.

3.4.1.4 Milieux déstructurés

La MRC n'identifie pas d'îlots déstructurés en zone agricole sur le territoire de la municipalité de Pointe-Fortune. Un exercice local a toutefois été réalisé dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme. Les deux secteurs pouvant présenter un potentiel de reconnaissance auprès de la MRC ont été cartographiés et une demande d'analyse en ce sens à la MRC sera éventuellement soumise à la MRC pour procéder à leur intégration de l'outil régional de planification du territoire. Cette demande devra suivre le processus d'évaluation d'une demande d'agrandissement et d'identification d'un îlot déstructuré prévu au schéma d'aménagement.

Tous ces éléments sont identifiés au plan 4 associé à la zone agricole.

Version projet - Avril 2024

PLAN 4 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS

Version projet - Avril 2024

3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8.
Optimiser l'occupation du territoire afin d'assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles
OBJECTIF 1
Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole protégée
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Délimiter, à même la zone agricole permanente, une aire d'affectation agricole sur les secteurs dynamiques pour la pratique de l'agriculture et y autoriser les usages liés aux activités agricoles ; • Favoriser les initiatives pour l'augmentation de la superficie des terres en culture (ex. : réutilisation des terres en friche), particulièrement à l'extérieur des secteurs boisés et des milieux naturels ; • Fournir annuellement, à la MRC, un bilan annuel des nouveaux usages accessoires à l'habitation en zone agricole.
OBJECTIF 2
Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles et à proximité de secteurs d'intérêt
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer les différentes mesures de cohabitation contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC, dont les dispositions relatives au contingentement des élevages porcins; • Intégrer à la réglementation et appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles ; • Maintenir à jour l'inventaire des superficies de plancher des unités d'élevage porcin; • Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole.
OBJECTIF 3
Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA ; • Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA ; • Introduire au règlement de zonage les dispositions relatives aux usages résidentiels, à certains usages non agricoles et à certains usages non agricoles existants à l'intérieur de bâtiments non agricoles et non requis pour l'agriculture provenant du schéma d'aménagement de la MRC; • Produire un bilan annuel des nouveaux usages non agricoles, principaux et accessoires à l'habitation, en zone agricole; • Soumettre à la MRC, pour intégration au schéma d'aménagement, une demande d'identification des îlots déstructurés potentiels conformément au processus d'évaluation d'une demande d'agrandissement et d'identification d'un îlot déstructuré prévu au schéma d'aménagement de la MRC ; • Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles.
OBJECTIF 4
Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC; • Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole ; • Soutenir l'émergence de projets d'agroforesterie et les projets d'agriculture alternative, notamment sur les terres de petites superficies favorisant les petites entreprises pour des pratiques agricoles novatrices (productions biologiques, etc.) ; • Appuyer la MRC dans le développement et la mise en œuvre d'une stratégie d'implantation d'un HUB agroalimentaire pour la mise en valeur des activités agricoles locales ;

- Permettre les activités reliées au développement de l'agrotourisme et de la transformation de produits agricoles au sein des entreprises agricoles, notamment en bordure du chemin des Outaouais considéré comme un chemin du paysage au schéma d'aménagement de la MRC.

OBJECTIF 5**Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans un perspective de protection des ressources**

Moyen(s) de mise en œuvre

- Assurer la protection et l'aménagement des bandes riveraines en milieu agricole en ciblant les endroits prioritaires pour les projets de renaturalisation en collaboration avec les intervenants et les agriculteurs ;
- Insérer dans la réglementation d'urbanisme des dispositions assurant la protection des sources d'eau souterraine et de surface ;
- Assurer la mise en œuvre des dispositions de la Politique de l'arbre et des boisés dans la MRC dans la zone agricole pour l'amélioration de la connectivité des milieux naturels et fauniques et les plantations favorables à une agriculture optimale.

Version projet - Avril 2024

3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT

3.5.1 BILAN DE LA SITUATION

3.5.1.1 Réseau routier et traversier

Pointe-Fortune est desservie, au niveau supérieur, par l'autoroute 40. Elle est supportée par le réseau national avec le tronçon présent de la route 342 ainsi que par un réseau de collectrices comprenant la montée Interprovinciale et le chemin des Outaouais. Ces voies de circulation relèvent du ministère des Transports du Québec. Elles permettent un accès rapide à la fois au pôle régional secondaire qu'est la ville de Rigaud, au pôle régional principal que constitue la ville de Vaudreuil-Dorion lesquels agissent comme principaux bassins d'emplois et contiennent les corridors et artères commerciaux privilégiés par la population. Aucune planification supplémentaire en matière d'organisation des transports n'est jugée nécessaire par la municipalité. Aucun besoin d'arrimage supplémentaire avec les municipalités voisines n'est nécessaire pour la municipalité.

S'ajoute à ces réseaux le réseau local de la municipalité, dont les rues sont essentiellement concentrées à l'intérieur du périmètre urbain. L'ouverture d'une nouvelle rue publique et le prolongement de rues existantes seront autorisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

En matière d'évaluation des flux projetés de circulation pour les 15 prochaines années, les espaces actuellement disponibles à la construction résidentielle amènent la municipalité à croire que le chemin des Outaouais sera davantage sollicité au cours des prochaines années et que le contrôle des entrées et sorties y deviendra un enjeu important. Notons également la volonté de la municipalité de créer un nouveau lien entre la rue Tisseur et la Montée interprovinciale dans le cadre d'un éventuel développement du secteur limitrophe au pavillon Pointe-Fortune. Ce lien assurera une plus grande fluidité de la circulation dans le secteur du village tout en assurant une option supplémentaire en matière de sécurité publique.

Enfin, nous pouvons observer des problématiques de conflit entre les camions et les automobilistes à proximité du traversier ainsi que de visibilité dans la courbe située entre la rue Charrette et la route 342.

3.5.1.2 Transport des marchandises

Afin de planifier et gérer de façon optimale la circulation des véhicules lourds pour l'ensemble de la province, le ministère des Transports du Québec (MTQ) a décrété un réseau de camionnage lourd qui compte trois classes de routes : les routes de transit, les routes restreintes et les routes interdites.

Sur le territoire de Pointe-Fortune, l'autoroute 40 est considérée comme une route de transit, c'est-à-dire que l'accès est autorisé pour les camions lourds. Quant à la route 342 / chemin des Outaouais, ceux-ci constituent des routes avec accès restreint. Les véhicules lourds peuvent y circuler, mais avec certaines contraintes.

3.5.1.3 Transport collectif et actif

La municipalité ne bénéficie pas de transport collectif, mais est quand même desservie au niveau du transport adapté avec la société Transport Soleil.

En matière de déplacements actifs, Pointe-Fortune souhaite mettre en valeur la boucle des Cageux, un des itinéraires présents dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui passe entre autres par le Chemin des Outaouais.

Le territoire est aussi desservi par un traversier reliant Pointe-Fortune à Saint-André ainsi qu'un pont de glace traversant également la rivière des Outaouais. Le traversier est géré par une entreprise privée et opère sur une base saisonnière d'avril à décembre.

3.5.1.4 Réseaux de transport et infrastructures de production d'énergie

Le territoire de Pointe-Fortune compte trois infrastructures 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 Enbridge.

Quant aux autres énergies renouvelables, la MRC impose un cadre d'aménagement spécifique relatif à l'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire des municipalités. En 2019, Pointe-Fortune ne comptait aucune éolienne commerciale sur son territoire.

3.5.1.5 Équipements publics et sécurité publique

Le pôle institutionnel de la municipalité est situé dans le noyau villageois et regroupe l'hôtel de ville et le centre communautaire. Étant donné la taille de la municipalité, plusieurs des services aux citoyens sont offerts grâce à des ententes avec la Ville de Rigaud, notamment pour la bibliothèque et le service de sécurité incendie. Quant à la desserte policière, celle-ci est assurée par la Sûreté du Québec.

La municipalité est également propriétaire d'un bâtiment communautaire nommé Pavillon Pointe-Fortune sur la Montée interprovinciale qui constitue la porte d'entrée du sentier récréatif aménagé à même l'emprise ferroviaire abandonnée et qui sert à la tenue de différents événements.

En matière d'équipements publics à portée régionale et supralocale, la municipalité ne peut les autoriser sur son territoire en vertu du schéma d'aménagement dans l'objectif de consolider le pôle civique et le pôle de santé de la MRC ainsi que le développement des équipements et institutions dans les pôles régionaux. La même attente régionale s'applique également aux lieux d'enseignement secondaires, post-secondaires et les centres de formation professionnelle. Ces lieux seront également interdits sur le territoire municipal. À noter que nous ne retrouvons aucune institution de santé ni d'éducation à Pointe-Fortune et aucun besoin n'a été identifié par le centre de services scolaire.

3.5.1.6 Parcs et espaces verts

Le cœur du village ne dispose que d'un seul parc officiel, le parc Olivier-Guimond, lequel est présent sur le terrain de l'hôtel de ville. On y retrouve des équipements tels que des modules de jeux ainsi qu'une patinoire extérieure qui peut également être utilisée durant la période estivale pour différentes activités sportives. Nous retrouvons quelques terrains appartenant à la municipalité à différents endroits, mais n'ont pas de désignation communautaire officielle.

Il y a également le parc linéaire situé sur l'emprise ferroviaire abandonnée qui est un sentier forestier de 1,8 km aménagé pour y pratiquer différentes activités extensives en toute quiétude et agrémenté de stations d'interprétation et de tours d'observation.

La municipalité s'engage à améliorer l'aménagement des parcs et des espaces publics et à planifier le développement de nouveaux espaces qui permettront d'améliorer la qualité de vie de quartier et de répondre davantage aux besoins de la collectivité.

3.5.1.7 Assainissement des eaux et approvisionnement en eau potable

En ce qui concerne l'assainissement de ses eaux, la municipalité ne détient pas d'équipements de traitement des eaux usées ni de réseaux d'alimentation en eau potable. Les habitations doivent donc recourir à des installations privées de prélèvement d'eau souterraine constituée de puits creusés par forage et à des installations septiques conformément aux normes provinciales en vigueur.

L'implantation de ces réseaux sera toutefois possible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés uniquement pour répondre à des problématiques de salubrité et de santé publique.

3.5.1.8 Gestion des matières résiduelles

En ce qui concerne la gestion des matières résiduelles, l'objectif est de recycler et de valoriser les résidus produits quotidiennement afin d'en limiter leur empreinte écologique. Du côté régional, la MRC a le mandat de mettre en œuvre des actions qui permettent d'atteindre les objectifs identifiés au plan de gestion des matières résiduelles, de façon à répondre aux orientations gouvernementales visant la réduction des résidus générés. C'est d'ailleurs elle qui assure le service de collecte sélective sur le territoire de la Municipalité de Pointe-Fortune.

Quant à la collecte des déchets domestiques, la municipalité a conservé sa compétence en la matière et prend en charge le service tout comme celui de la collecte des résidus alimentaires qui a débuté en 2019, de même que de la distribution et la gestion des bacs bruns. La MRC, de son côté, a la responsabilité d'assurer le traitement des résidus alimentaires collectés et la qualité du compost produit par le fournisseur de services.

Pour toutes les autres matières résiduelles qui ne sont pas destinées à la collecte des déchets domestiques, à la collecte sélective ou à la collecte des résidus alimentaires, les citoyens disposent d'un accès à l'écocentre de Rigaud qui peut accueillir la plupart des autres matières. Enfin, la municipalité s'engage à poursuivre ses efforts du côté municipal à l'égard de la gestion des matières résiduelles.

3.5.1.9 Télécommunications

En matière de télécommunications, la municipalité considère être plus ou moins bien desservie, mais remarque que la situation progresse rapidement avec le développement de la coopérative CSUR pour l'implantation d'un service Internet à haut débit. Le tout dans le cadre des annonces et des subventions gouvernementales en ce sens.

3.5.1.10 Vie communautaire

La vie communautaire de Pointe-Fortune gravite essentiellement autour de ses nombreux comités qui mettent chaque année plusieurs initiatives en place pour les citoyens. Nous retrouvons entre autres un comité d'Embellissement et de l'environnement, dont un récent projet vise notamment à mettre en valeur le parc linéaire par l'attribution d'un nom rassembleur et significatif, un comité consultatif d'urbanisme, un comité de loisirs, un club de l'âge d'or, un comité de toponymie, un club de lecture ainsi qu'un comité des arts et de la culture. Ce dernier aura notamment le mandat de mettre en place une politique culturelle.

À titre informatif, la municipalité de Pointe-Fortune a retenu comme arbre-emblème, le chêne à gros fruits qui est d'ailleurs présent dans les armoiries officielles.

PLAN 5 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT

Version projet - Avril 2024

3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9.	
Maintenir et améliorer la qualité des services à la population	
OBJECTIF 1	
Assurer la disponibilité des parcs et espaces verts adéquats pour la population	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Analyser la possibilité de bonifier l'offre municipale en parcs et espaces verts ; • Favoriser la création d'un réseau de parcs et places publiques interreliés par l'entremise de la piste cyclable régionale de la boucle des Cageux à partir du Chemin des Outaouais ; • Demander aux promoteurs de prévoir des parcs et espaces verts dans leurs projets de développement. 	
OBJECTIF 2	
Améliorer l'offre en équipements institutionnels, communautaires et de loisirs et en assurer leur accessibilité	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la présence de mobilier urbain dans les différents espaces publics municipaux ; • Tenir compte des tendances en matière de loisirs et d'activités récréatives lors de la planification de nouveaux espaces destinés aux saines habitudes de vie ; • Favoriser et poursuivre le partage des équipements et des services communautaires avec la ville de Rigaud. • Soutenir le développement cohérent des pôles « civique », « de santé » et régionaux de la MRC pour l'accueil des équipements de nature régionale et supra locale et les interdire sur le territoire de la municipalité par le règlement de zonage. • Prévoir les critères de localisation des équipements d'intérêt métropolitain au règlement de zonage. 	
OBJECTIF 2	
Assurer le maintien de la vie culturelle et communautaire au noyau villageois	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'entente avec la ville de Rigaud pour l'accès aux citoyens à la bibliothèque municipale ; • Poursuivre l'offre de services en loisirs sur une base multigénérationnelle; • Assurer la pérennité des différents comités de la municipalité dans une perspective de maintien des initiatives communautaires. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 10.	
Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire	
OBJECTIF 1	
Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières recyclables	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • En collaboration avec la MRC, sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération. 	
OBJECTIF 2	
Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'accès de la population à l'écocentre de Rigaud et poursuivre la sensibilisation des citoyens à son égard • Participer à la collecte régionale des matières organiques sur le territoire de la municipalité conformément aux responsabilités dévolues à la municipalité et à la MRC en la matière. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 11.	
Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises	
OBJECTIF 1	
Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier (supérieur, artériel et municipal), du réseau de transport actif et du réseau de camionnage ; • Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier ; • Aménager une nouvelle voie de circulation entre la rue Tisseur et la Montée interprovinciale afin d'améliorer la fluidité et la sécurité dans le secteur; • Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd. 	
OBJECTIF 2	
Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Développer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, particulièrement au noyau villageois, afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes ; • Mettre en place un réseau cyclable et piétonnier (en chaussée désignée ou en site propre) qui tisse des liens physiques entre le noyau villageois et le reste du périmètre urbain ; • Assurer un environnement agréable et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes en favorisant les aménagements paysagers, l'installation de mobilier urbain en cour avant et sur rue, l'éclairage à échelle humaine • Mettre en place un programme encourageant les déplacements actifs notamment en favorisant l'aménagement de corridors reliant les secteurs résidentiels aux différents équipements de la municipalité; • Réserver les emprises nécessaires pour favoriser la mobilité active et des aménagements de type POD (<i>Pedestrian Oriented Development</i>) (pour les nouveaux développements commerciaux, publics et résidentiels); • Soutenir les actions contribuant à l'objectif métropolitain de hausser à 35 % la part modale des déplacements en transport en commun pour la période du matin d'ici 2031, notamment en matière de sensibilisation de la population à l'égard des options existantes à partir de Vaudreuil-Dorion; • Travailler avec les centres de services scolaires pour l'identification des problématiques relatives au transport scolaire; 	
OBJECTIF 3	
Définir les mesures d'accès et d'aménagement pour un environnement fonctionnel et convivial	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions relatives au réseau routier supérieur contenues au schéma d'aménagement • Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier ; • Aménager une nouvelle voie de circulation entre la rue Tisseur et la Montée interprovinciale afin d'améliorer la fluidité et la sécurité dans le secteur; • Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd. 	

3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTES

3.6.1 BILAN DE LA SITUATION

3.6.1.1 Contraintes naturelles

Sur le plan naturel, la rivière des Outaouais et la topographie du terrain engendrent son lot de contraintes naturelles dont la plus importante est la présence de la plaine inondable non seulement en bordure la rivière, mais également à l'intérieur des terres à la hauteur des anciennes carrières localisées dans la partie Est de la municipalité. La municipalité est également toujours affectée par la zone d'intervention spéciale introduite par le gouvernement pour donner suite aux inondations printanières importantes survenues en 2017 et 2019 dont les limites doivent être prise en compte notamment par le régime transitoire imposé par le gouvernement.

Les cours d'eau présents sur le territoire, dont notamment le ruisseau Charrette, font l'objet également l'objet d'une application des dispositions contenues dans la politique gouvernementale de protection des rives, mais aussi de nouvelles dispositions régionales en matière de « zones potentiellement à risque de glissement de terrain ». La municipalité a récemment intégré des dispositions à ce sujet dans sa réglementation et elles seront reprises dans leur intégralité dans les nouveaux règlements.

Enfin, bien que non présente dans le schéma de la MRC, la municipalité est bien au fait de la problématique d'érosion causée par la présence du barrage de Carillon en amont de son territoire, le long de la rivière des Outaouais. La municipalité compte poursuivre les discussions avec les instances concernées sur cette problématique afin de pouvoir identifier les secteurs de forte érosion et de déterminer des mesures réglementaires visant à y assurer la sécurité des personnes et des biens.

3.6.1.2 Contraintes anthropiques

Certaines contraintes d'origine anthropique ont également été localisées sur le territoire de Pointe-Fortune. Elles correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité, de santé publique ou de bien-être général des citoyens.

Les éléments suivants ont été identifiés comme contraintes anthropiques :

TABLEAU 6 – Liste des contraintes anthropiques

Bruit en bordure du réseau routier supérieur	Dû au fort débit de véhicules qui y circulent et à la présence significative de véhicules lourds, l'autoroute cause des nuisances sonores. Cette contrainte a toutefois peu d'impacts sur le développement de la municipalité considérant la présence de la zone agricole au pourtour de l'aire isophone identifiée au schéma d'aménagement. La municipalité devra en tenir compte dans l'élaboration de la réglementation d'urbanisme.
Territoire incompatible à l'activité minière	La municipalité est considérée dans son entièreté comme un territoire incompatible à l'activité minière.
Territoire incompatible à l'énergie éolienne	La municipalité est considérée dans son entièreté comme un territoire incompatible à l'énergie éolienne.

Terrains contaminés	Les terrains contaminés représentent un risque pour la qualité de l'environnement et la santé humaine ainsi qu'une contrainte au développement du territoire. Sur le territoire de la municipalité, quelques terrains ont été identifiés au <i>Répertoire des terrains contaminés du MDDELCC</i> : <ul style="list-style-type: none"> • Lot 4 024 937 • Lot 4 024 947 • Lot 4 026 168 (Emprise autoroute 40)
Oléoduc	Le pipeline d'Enbridge, longeant la frontière avec l'Ontario, engendre des risques pour la santé de la population et l'environnement en cas d'accident ou de défaillance et vient limiter le potentiel de développement autour.
Corridor de transport d'énergie d'Hydro-Québec	L'utilisation du sol et la qualité paysagère du territoire sont affectées par la présence de du corridor de transport électrique traversant la municipalité dans un axe nord /sud.

L'identification des sources de contraintes permet d'évaluer l'étendue et l'intensité des risques auxquels les secteurs environnants sont soumis et d'éviter le rapprochement d'usages incompatibles. Ainsi, en présence d'un risque connu, la municipalité peut mettre en place des mesures correctrices et préventives visant à limiter les incidences sur les personnes, les biens et l'environnement. La prise en considération des contraintes naturelles et anthropiques dans la planification du territoire favorise la création d'un milieu de vie sain et sécuritaire ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

Dans l'ensemble, ces contraintes devront être régies spécifiquement dans la réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions normatives contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC. Il est question également d'accompagner la MRC dans l'élaboration d'une éventuelle planification régionale en matière de sécurité civile.

PLAN 6 – CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

Version projet - Avril 2024

3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 12.	
Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques	
OBJECTIF 1	
Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les zones de contraintes naturelles et anthropiques; • Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, régir les ouvrages et constructions à proximité des zones inondables conformément aux normes prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC ainsi qu'au régime transitoire gouvernemental ; • Identifier, au plan d'urbanisme et au règlement de zonage, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain; • Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des dispositions relatives aux zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, conformément aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement; • Définir les secteurs de forte érosion en bordure de la rivière des Outaouais et prévoir des dispositions pour assurer la sécurité des biens et des personnes; • En collaboration avec la MRC, élaborer une planification régionale de sécurité civile; • Interdire l'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire de la municipalité; 	
OBJECTIF 2	
Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques; • Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques; • Intégrer au règlement de zonage des normes établissant une distance minimale et des mesures de cohabitation afin de s'assurer qu'aucune nouvelle source de risque ou de nuisance ne s'implante à proximité d'usages sensibles et d'installations de prélèvement d'eau; • Inscrire au règlement sur les permis et certificats et appliquer les dispositions de la LAU à l'égard des terrains contaminés; • Participer à la poursuite de la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC; • Interdire la classe d'usages P5 : Gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses sur l'ensemble du territoire. 	
OBJECTIF 3	
Atténuer les nuisances sonores engendrées par l'utilisation du réseau routier	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Introduire les dispositions relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur 	
OBJECTIF 4	
Revoir la vocation des carrières et sablières désaffectées en périmètre urbain	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Attribuer une affectation de récréative aux anciennes sablières du territoire; • Amorcer une réflexion sur le potentiel de redéveloppement de la partie de ces sites pouvant accueillir des projets autres que résidentiels. 	
OBJECTIF 5	
Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Insérer dans la réglementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant l'implantation d'éoliennes commerciales 	

OBJECTIF 6**Assurer une intégration optimale des réseaux majeurs par la mise en place de mesures d'intégration minimisant leur impact****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Identifier et cartographier les réseaux majeurs;
- Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, intégrer les dispositions relatives à l'intégration des réseaux majeurs provenant du schéma d'aménagement ;
- Limiter les tours de télécommunications sur le territoire et les soumettre à une approbation en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement dans des milieux paysagers sensibles;
- Interdire tout nouveau projet de pipeline sur le territoire.

Version projet - Avril 2024

CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME

La vision s'articule autour de quatre énoncés qui ont pour objectifs de confirmer les positions stratégiques que la Municipalité de Pointe-Fortune entend mettre au premier plan et auquel tous les Pointe-Fortunais et toutes les Pointe-Fortunaises pourront se rallier, ce qui optimiserait les conditions favorables aux types d'aménagements et aux développements souhaités d'ici les 15 prochaines années.

1. Une municipalité axée sur des milieux de vie de qualité pour l'ensemble des générations

- Un noyau villageois vivant, accueillant et redynamisé, doté de plusieurs services et infrastructures favorisant les interactions intergénérationnelles ;
- Un cadre bâti historique mis en valeur ;
- Des installations communautaires et récréatives accessibles et adaptées ;
- Des projets résidentiels de qualité respectueux de l'environnement et assurant le maintien d'une population équilibrée et de tout âge;

2. Une municipalité avec environnement naturel et récréatif distinctif contribuant son essor

- Une zone agricole fertile, un patrimoine collectif promu où la cohabitation est harmonieuse et le potentiel agrotouristique est mis à l'avant-plan ;
- Des milieux naturels diversifiés, protégés et mis en valeur au point de vue récréatif;
- Une gestion intégrée et respectueuse des milieux hydriques et des bandes riveraines;
- Une rivière possédant plusieurs atouts récréotouristiques à la base de son développement;
- Des infrastructures récréatives capitalisant sur les composantes touristiques, écologiques et historiques de la municipalité.

3. Une municipalité axée sur le développement communautaire et de la vie active

- Une desserte adéquate et interconnectée entre les parcs, les équipements de loisirs ainsi que les espaces verts de la municipalité ;
- Un partage équilibré de l'espace public et privé sur le territoire;
- Une implication accrue des comités en place dans les initiatives de développement.

4.2 EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le plan d'urbanisme comprend un concept d'organisation spatiale représentant de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant en matière d'aménagement en réponse aux enjeux, orientations et objectifs de développement et d'aménagement et aux interrelations entre ceux-ci :

- a. L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux naturels et habités environnants et des attentes locales d'accessibilité universelle et régionales en matière de densité;
- b. La vitrine historique du noyau villageois et le patrimoine doivent être mis en valeur;
- c. Susciter le renforcement de l'attractivité du noyau villageois dans une perspective d'en assurer sa revitalisation et son animation.;
- d. Le pôle commercial périphérique doit se développer harmonieusement et agir en complémentarité avec le noyau villageois ;
- e. La protection et la mise en valeur des territoires d'intérêt écologique doivent être mises à l'avant-plan et constituer un des moteurs du développement économique et récréatif de la municipalité ;
- f. La préservation des boisés doit être au cœur des préoccupations sur une base de compromis entre les projets de développement et des avantages qu'ils procurent à l'environnement et à la qualité de vie ;
- g. La zone agricole doit être valorisée et mise à profit dans le développement de l'offre agrotouristique tout en y assurant une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- h. Les paysages et percées visuelles sur la rivière des Outaouais constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger.

Les principaux éléments énumérés précédemment sont illustrés au Plan 7 du présent règlement à la page suivante.

PLAN 7 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Version projet - Avril 2024

CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol font référence à l'attribution à une partie du territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elles déterminent donc, par le fait même, les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés. Quant aux activités et aux usages complémentaires, ils ne relèvent que du règlement de zonage.

Les grandes affectations du sol :

- indiquent de quelle manière la municipalité entend utiliser les parties de son territoire ;
- permettent de bien harmoniser et d'agencer les utilisations les unes avec les autres, et ce, de manière ordonnée ;
- prennent en considération les acquis de certains milieux déjà bâtis et les contraintes de développement et de conservation préconisées par la municipalité.
- répondent à la vision stratégique, aux orientations d'aménagement et de développement et au concept d'organisation spatiale

Source : MAMH

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur le plan des grandes affectations du sol joint en Annexe A et faisant partie intégrante du présent règlement. Ces limites coïncident avec une ligne de lot existante ou projetée, l'axe central d'une voie de circulation existante ou projetée, la limite d'un boisé, la rive d'un cours d'eau, la limite d'un périmètre d'urbanisation, les limites de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou les limites de la municipalité.

Sept (7) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

A	Agricole
C	Commerciale
CONS	Conservation
MXT	Mixte
P	Publique et institutionnelle
R	Résidentielle
REC	Récréative

5.1.1 Usages autorisés

La fiche de l'affectation désignée identifie, parmi les principaux groupes d'usages, les fonctions dominantes et complémentaires autorisées à l'intérieur de l'affectation. Le règlement de zonage doit respecter cette classification des usages ainsi que les usages autorisés. Il est important de noter que pour certains groupes d'usages des spécifications ont été apportées.

5.1.2 Densité brute

La densité inscrite à la fiche correspond à une densité exprimée en nombre de logements maximal par hectare. Dans certains cas, un minimum est parfois indiqué. Cette densité sera précisée au règlement de zonage. Dans le cas d'affectation dont le développement est complété, la densité inscrite à la fiche peut correspondre à la réalité constatée ou souhaitée.

5.1.3 Mention spéciale

Une mention spéciale peut être indiquée. Cette mention a pour objectif de préciser certains paramètres contenus dans la fiche de l'affectation qui méritent une attention particulière ou qui font l'objet d'une précision normative.

5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL

5.2.1 Affectation agricole (A)

A- Description
<p>Cette affectation correspond à la portion du territoire de la municipalité incluse dans la zone agricole protégée. Cette désignation sur le territoire permet d'assurer et de protéger le caractère agricole et les activités qui s'y déroulent. Ces activités se doivent d'être respectueuses des milieux naturels et des milieux habités localisés à proximité.</p> <p>L'objectif principal est d'assurer la pérennité de ces activités à long terme. Cette partie de la municipalité doit être conforme à la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (LPTAA). Elle regroupe les usages dont l'utilisation est reliée à l'agriculture. Elle comprend la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale et de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage d'animaux et à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments.</p>
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> • Les usages agricoles; • Les usages non agricoles, sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA : <ol style="list-style-type: none"> 1) Les usages résidentiels (habitation unifamiliale) suivants : <ol style="list-style-type: none"> a. autorisés en vertu des articles 31, 40, 101 et 105 de la LPTAA; b. existant au 25 octobre 2004 et ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA; c. ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA au 25 octobre 2004 et qui n'a pas été exercé à cette date. 2) Les usages commerciaux suivants : <ol style="list-style-type: none"> a. commerces d'agrotourisme de dégustation, de production, de transformation et de vente de produits pour la mise en valeur des produits et la région rattachés à une exploitation agricole, incluant une table champêtre et un gîte touristique; b. élevage et centre de dressage de chevaux; c. chenils. 3) Les usages publics suivants: <ol style="list-style-type: none"> a. station de pompage; b. puits communautaire; c. usine de traitement des eaux usées. 4) Les usages de gestion des matières résiduelles suivantes : <ol style="list-style-type: none"> a. Centre de valorisation de la matière organique; b. Centre de tri des matières recyclables; c. Élimination des matières résiduelles; d. Lieu d'enfouissement des matières résiduelles. 5) Les usages récréatifs extensifs; 6) Les usages visant la conservation des milieux; 7) Les usages non agricoles à l'intérieur d'un bâtiment non agricole et non requis pour l'agriculture existant au 25 octobre 2004.
C- Densité brute
<p>La densité d'occupation au sol maximale est fixée à 2 logements à l'hectare (densité nette). La densité ne s'applique pas dans le cas de résidences autorisées en vertu de l'article 40 de la LPTAA.</p>
D- Mention spéciale
<p>Aucune</p>

5.2.2 Affectation commerciale (C)

A- Description
L'affectation commerciale couvre le pôle économique complémentaire situé en bordure de la route 342. Elle vise à y concentrer les activités commerciales incompatibles avec le noyau villageois causant certaines nuisances et nécessitant des espaces importants.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> . L'habitation . Les stations de recharge et les postes d'essence . Les commerces reliés à la vente et à la réparation de véhicules; . Les commerces de gros et nécessitant l'utilisation d'espaces importants . Les commerces générateurs de nuisances . Les activités industrielles
C- Densité brute
2,8 logements à l'hectare
D- Mention spéciale

5.2.3 Affectation conservation (CONS)

A- Description
L'affectation « Conservation » vise à maintenir et à protéger des environnements naturels à haute valeur écologique en vertu de leurs qualités. Peu d'endroits sur le territoire de la municipalité bénéficient de cette reconnaissance. Elle englobe les propriétés appartenant à des organismes publics ou des organismes à but non lucratif situées de part et d'autre de l'emprise ferroviaire abandonnée ainsi que des terrains acquis par la municipalité à des fins de conservation. L'objectif est d'assurer la préservation de ces milieux naturels et autres territoires d'intérêt écologique reconnus.
Très peu d'activités sont permises dans ces milieux.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> . Les usages visant la conservation des milieux.
C- Densité brute
Non applicable
D- Mention spéciale

5.2.4 Affectation mixte (MXT)

A- Description
<p>L'affectation « mixte » est octroyée aux propriétés localisées de part et d'autre du tronçon du Chemin des Outaouais compris dans le noyau villageois. Elle vise à maintenir et consolider les fonctions commerciales liées principalement aux activités nautiques et aux usages qui leur sont complémentaires ainsi qu'aux fonctions répondant aux besoins de la population locale.</p> <p>De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration. D'autres fonctions contribuant au dynamisme de la collectivité y sont également autorisées.</p>
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> . Habitation ; . Services professionnels (inclus les services intégrés au domicile) . Commerces de proximité et liés aux activités nautiques; . Hébergement ; . Activités culturelles et de divertissement . Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s). . Équipements publics; . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.
C- Densité brute
2,8 logements à l'hectare
D- Mention spéciale

5.2.5 Affectation publique (P)

A- Description
<p>L'affectation « Publique » est appliquée essentiellement aux fonctions institutionnelles présentes sur le territoire. Ainsi, les bâtiments et équipements municipaux, les parcs, le quai fédéral et la réserve foncière à l'arrière de la rue Tisseur seront grevés de cette affectation.</p>
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> . Équipements institutionnels, récréatifs, culturels et communautaires. . Institutions publiques et scolaires . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.
C- Densité brute
Non applicable
D- Mention spéciale

5.2.6 Affectation récréative (REC)

A-Description
L'affectation « Récréative » recoupe la propriété permettant l'accès à l'aire écologique du ruisseau à Charrette et le sentier récréatif présent sur l'emprise ferroviaire abandonnée ainsi que le secteur sud-est de la municipalité où sont concentrées plusieurs contraintes naturelles et anthropiques. Ces secteurs présentent 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, mais également un fort potentiel pour l'implantation d'activités récréatives intensives en ce qui concerne le secteur sud-est. Le sentier récréatif étant situé en partie à l'intérieur de la zone agricole permanente, elle pourra aussi comprendre des activités agricoles ne portant pas atteinte aux écosystèmes.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> . Les usages récréotouristiques thématiques et en lien avec les milieux écologiques présents; . Les usages visant la conservation des milieux;
C- Densité brute
Non applicable

5.2.7 Affectation résidentielle (R)

A- Description
L'affectation « Habitation » désigne les secteurs du périmètre urbain où prédomine la fonction résidentielle.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> . Habitation . Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ; . Certains commerces de proximité . Équipements publics, institutionnels et communautaires ; . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.
C- Densité brute
2,8 logements à l'hectare
D- Mention spéciale

CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE

SECTION 1 DISPOSITION FINALE

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

François Bélanger, maire

Jean-Charles Fillion, directeur général et greffier-trésorier

Version projet - Avril 2024

**ANNEXE A
PLANS GRAND FORMAT**

**PLAN 8 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL
PLAN 9 – UTILISATION DU SOL**