



Municipalité de  
**Pointe-Fortune**

---

**MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE**

**RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME  
NUMÉRO 399-2024**



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 Fillion, directeur général

Andréa Chouinard, responsable de l'urbanisme

### **Coordination et rédaction**

Philippe Meunier, urbaniste

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.

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

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>1</b>
LA DÉMARCHE 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
<b>CHAPITRE I.    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II.    PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1    SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2    DÉMOGRAPHIE</b> .....	<b>7</b>
2.2.1    UNE POPULATION EN CONSTANTE HAUSSE .....	7
2.2.2    LA SITUATION DES MÉNAGES .....	7
2.2.3    PARC IMMOBILIER .....	8
<b>2.3    LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER</b> .....	<b>8</b>
2.3.1    CONTEXTE RÉGIONAL .....	8
2.3.2    DÉTERMINATION DES ESPACES VACANTS .....	8
2.3.3    SOMMAIRE DES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER PAR FONCTION URBAINE.....	9
<b>CHAPITRE III.    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET DE MILIEUX DE VIE DURABLES</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>13</b>
3.1.1.1    HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI .....	13
3.1.1.2    LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SON RÔLE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE .....	14
3.1.1.3    L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS.....	14
3.1.1.4    LE DÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DURABLES.....	15
3.1.1.4.1    LA COMPACITÉ ET LA MIXITÉ.....	15
3.1.1.4.2    L'OFFRE ADÉQUATE ET VARIÉE EN LOGEMENTS .....	16
3.1.1.4.3    LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET DE PLUIE.....	16
3.1.1.4.4    L'ALIMENTATION SAINE ET L'AGRICULTURE URBAINE .....	16
3.1.1.5    LA SENSIBILISATION AUX PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE.....	17
<b>3.1.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>18</b>
<b>3.2    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> .....	<b>20</b>
<b>3.2.1    BILAN DE SITUATION</b> .....	<b>20</b>
3.2.1.1    LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES .....	20
3.2.1.2    LES ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES .....	22
<b>3.2.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>26</b>
<b>3.3    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ET LE DÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DURABLES</b> .....	<b>28</b>
<b>3.3.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>28</b>
3.3.1.1    RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET MILIEUX HUMIDES .....	28
3.3.1.2    SITES D'INTÉRÊT NATUREL ET FAUNIQUE.....	28
3.3.1.3    LES MILIEUX BOISÉS.....	28
3.3.1.4    PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LES EFFETS DES ÎLOTS DE CHALEUR.....	29
3.3.1.5    COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET CULTURELLES .....	29
<b>3.3.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>32</b>
<b>3.4    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE</b> .....	<b>35</b>

<b>3.4.1 BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>35</b>
3.4.1.1 PRÉDOMINANCE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....	35
3.4.1.2 LA TRANSFORMATION ET L'AGROTOUTRISME.....	35
3.4.1.3 COHABITATION HARMONIEUSE .....	35
3.4.1.4 MILIEUX DÉSTRUCTURÉS.....	36
3.4.1.5 VALORISATION DES TERRES EN FRICHE, DE L'AGROFORESTERIE ET DE L'AGRICULTURE ALTERNATIVE.....	36
<b>3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>38</b>
<b>3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT</b> .....	<b>40</b>
<b>3.5.1 BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>40</b>
3.5.1.1 RÉSEAU ROUTIER ET TRAVERSIER .....	40
3.5.1.2 TRANSPORT DES MARCHANDISES .....	40
3.5.1.3 TRANSPORT COLLECTIF ET MOBILITÉ ACTIVE .....	40
3.5.1.4 RÉSEAUX DE TRANSPORT ET INFRASTRUCTURES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE .....	41
3.5.1.5 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SÉCURITÉ PUBLIQUE.....	41
3.5.1.6 PARCS ET ESPACES VERTS.....	41
3.5.1.7 ASSAINISSEMENT DES EAUX ET APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE.....	42
3.5.1.8 GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES .....	42
3.5.1.9 TÉLÉCOMMUNICATIONS .....	42
3.5.1.10 VIE COMMUNAUTAIRE .....	42
<b>3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>44</b>
<b>3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE</b> .....	<b>46</b>
<b>3.6.1 BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>46</b>
3.6.1.1 CONTRAINTES NATURELLES .....	46
3.6.1.2 CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	46
<b>3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>49</b>
<b>CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b> .....	<b>51</b>
<b>4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME</b> .....	<b>51</b>
<b>4.2 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b> .....	<b>52</b>
<b>CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION</b> .....	<b>54</b>
<b>5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL</b> .....	<b>54</b>
5.1.1 USAGES AUTORISÉS .....	54
5.1.2 DENSITÉ BRUTE .....	54
5.1.3 MENTION SPÉCIALE.....	54
5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE (A) .....	55
5.2.2 AFFECTATION AGRICOLE-CONSERVATION (ACONS).....	56
5.2.3 AFFECTATION AGRICOLE-RÉCRÉATIVE (AREC) .....	56
5.2.4 AFFECTATION COMMERCIALE (C).....	57
5.2.5 AFFECTATION CONSERVATION (CONS) .....	57
5.2.6 AFFECTATION MIXTE (MXT) .....	58
5.2.7 AFFECTATION PUBLIQUE (P).....	58
5.2.8 AFFECTATION RÉCRÉATIVE (REC).....	58
5.2.9 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (R).....	59
<b>CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE</b> .....	<b>60</b>
<b>ANNEXE A</b> .....	<b>61</b>
<b>PLANS GRAND FORMAT</b> .....	<b>61</b>

#### LISTE DES PLANS

PLAN 1 – LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER PAR FONCTION URBAINE.....	10
PLAN 2 – LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER TENANT COMPTE DES ZONES DE CONTRAINTE AU DÉVELOPPEMENT ET DES MILIEUX HUMIDES.....	11
PLAN 3 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	24
PLAN 4 – LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU NOYAU COMMERCIAL VILLAGEOIS.....	25

PLAN 5 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT .....	31
PLAN 6 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS .....	37
PLAN 7 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT .....	43
PLAN 8 – CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES .....	48
PLAN 9 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....	53
PLAN 10 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL .....	61

#### LISTE DES TABLEAUX

<b>TABLEAU 1 – POPULATION 2001-2021</b> .....	7
<b>TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2024-2041*</b> .....	7
<b>TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041</b> .....	7
TABLEAU 4 – ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER .....	9
TABLEAU 5 – ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER – SANS ZONES DE CONTRAINTES ET MILIEUX HUMIDES.....	9
TABLEAU 6 – CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2024.....	15
TABLEAU 7 – LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	46

---

## AVANT-PROPOS

### La démarche de révision du plan d'urbanisme

La municipalité de Pointe-Fortune désire profiter de l'exercice de concordance au schéma d'aménagement de 3<sup>e</sup> génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, lequel est entré en vigueur le 23 janvier 2023, 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	<b>Gouvernement du Québec, ministères et mandataires</b> <b>Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire</b>	Conformité et cohérence des documents de planification et règlements
	<b>MRC de Vaudreuil-Soulanges</b> <b>Schéma d'aménagement et de développement</b>	
	<b>Pointe-Fortune</b> <b>Plan d'urbanisme</b>	
	<b>Pointe-Fortune</b> <b>Règlements d'urbanisme</b>	

### 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.

<b>Le Chapitre I</b>	fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.
<b>Le Chapitre II</b>	dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.
<b>Le Chapitre III</b>	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.
<b>Le Chapitre IV</b>	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.
<b>Le Chapitre V</b>	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.
<b>Le Chapitre VI</b>	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 assujetti

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.

#### 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.

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.

---

## 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 km<sup>2</sup> 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 et a subi une augmentation de plus de 27,4 % entre 2001 et 2021.

Tableau 1 – Population 2001-2021						
	2001	2006	2011	2016	2021	Variation (%) 2001-2021
<b>Pointe-Fortune</b>	457	507	542	580	582	<b>27,4 %</b>
<b>MRC de Vaudreuil-Soulanges</b>	102 100	120 395	139 353	149 349	162 600	<b>59,3 %</b>
<b>Province de Québec</b>	7 237 479	7 546 131	7 903 001	8 164 361	8 501 833	<b>17,5 %</b>

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

\*ISQ, Projection de la population des municipalités de 500 habitants<sup>1</sup> 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				
Pointe-Fortune	Nombre de ménages		Écart 2024-2041	Variation en % 2024-2041
	2024	2041		
	278	278	-	-

Source : ISQ, Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants<sup>1</sup> 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.

## 2.3 LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER

### 2.3.1 Contexte régional

Le schéma d'aménagement de la MRC présente un inventaire des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre urbain qui a servi de base à l'estimation de la capacité d'accueil des ménages d'ici 2031.

Consciente que cet inventaire date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'entité gouvernementale régionale demande aux municipalités de mettre à jour cet inventaire dans le cadre de la concordance au schéma d'aménagement, selon la méthodologie employée audit schéma à des fins de cohérence.

Les espaces vacants et à redévelopper nouvellement identifiés sera par la suite répartis entre les fonctions urbaines présentes (résidentielle, commerciale, industrielle et publique) sur le territoire de la municipalité.

### 2.3.2 Détermination des espaces vacants

La méthodologie régionale applicable à la détermination des espaces vacants et à redévelopper se résume ainsi :

- a) Les espaces vacants et à redévelopper retenus sont ceux situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation où le développement résidentiel, commercial ou industriel est autorisé;
- b) Les espaces vacants ont été déterminés à partir des rôles d'évaluation foncière (code 9100) en date du mois d'août 2024. Les espaces vacants retenus pour le présent exercice excluent : les espaces bâtis depuis la dernière version du rôle d'évaluation foncière, les espaces désignés ou zonés comme parc, espace vert, sentier ou conservation, les espaces dont un permis de construction a été émis ainsi que les espaces d'une superficie inférieure à 0,5 hectare;
- c) Les espaces à redévelopper correspondent à des espaces bâtis ou occupés présentant un potentiel pour accueillir de nouveaux usages ou constructions résidentielles ou mixtes d'ici 2031. À titre d'exemple, un espace à redévelopper peut être :
  - un espace de stationnement sur un site commercial qui pourrait recevoir un ou de nouveaux commerces ou logements;
  - un secteur résidentiel bâti qui présente un potentiel de densification à long terme par un agrandissement substantiel ou l'ajout de logements;
  - un espace voué à une requalification urbaine, par exemple, la conversion d'un ancien site industriel ou d'extraction, d'un parc de maisons mobiles ou d'un golf.

Ainsi, pour le périmètre d'urbanisation de la municipalité, les terrains résidentiels répondant aux critères précédents ont été retenus (codes CUBF 1000, 1100 et 1900), les campings (code CUBF 7491), les activités agricoles et l'acériculture (codes CUBF 8131, 8132 et 8199), les sites d'extraction de sable et de gravier qui ne sont pas en activité (codes CUBF 8543) ainsi que les terrains de golf privés ou en difficulté financière (code CUBF 7412).

- d) Les superficies affectées par les zones de contraintes de développement ont été retirées des espaces vacants et à redévelopper. Ces zones correspondent à des espaces où le développement est interdit en raison de la présence de contraintes. Dans le cas de la municipalité de Pointe-Fortune, il s'agit des zones inondables 0-20 ans et des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain. La détermination des espaces touchés par les zones inondables a été réalisée à l'aide de la couche géomatique fournie par la MRC et donnant une situation approximative de ces secteurs de contrainte.
- e) Les résultats des calculs permettent de distinguer les espaces vacants et à redévelopper affectés ou non de milieux humides d'une superficie de 0,3 hectare et plus. Considérant que certains milieux humides chevauchent, dans certains cas, les zones de contraintes au développement, le total prend en compte les superficies ayant été superposées. À noter que les milieux humides seront inclus dans les espaces disponibles considérés puisqu'ils ne sont pas protégés.

### 2.3.3 Sommaire des espaces vacants et à redévelopper par fonction urbaine

Les résultats de l'exercice de détermination des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre urbain, lequel a été réalisé selon la méthodologie employée à l'article 2.3.2, sont illustrés dans un premier temps au plan 1 du présent plan d'urbanisme afin de donner un état des espaces disponibles et dans un deuxième temps au plan 2 afin de bien dégager les espaces réellement disponibles une fois les zones de contraintes au développement appliqués et y indiquer les milieux humides présents. Les espaces sont répartis selon les différentes fonctions urbaines dans les tableaux suivant :

<b>Tableau 4 – Espaces vacants et à redévelopper</b>									
Fonction urbaine	Espaces vacants en hectares de 0,5 ha et plus (code CUBF 9100)	Espaces à redévelopper en hectares (selon les codes CUBF)							Total en hectares
		1000	1100	1900	7412	7491	8131 8132 8199	8543	
Résidentielle	34,46	3,68	-	7,89	-	-	1,52	2,23	<b>49,68</b>
Commerciale	5,54 (1)	12,35 (1)	1,19 (1)	-	-	-	-	-	<b>19,08</b>
Mixte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industrielle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publique	0,58	-	-	-	-	-	-	-	<b>0,58</b>
Récréative	-	-	-	-	-	-	10,59	32,56	<b>43,15</b>
<b>Grand total</b>									<b>112,49</b>
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en avril 2025 selon la méthodologie préconisée au schéma d'aménagement de la MRC. Des études futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.									
(1) Ces espaces seront considérés dans les espaces disponibles au développement résidentiel puisqu'il permettra également les habitations au règlement de zonage									

<b>Tableau 5 – Espaces vacants et à redévelopper – Sans zones de contraintes et milieux humides</b>					
Fonction urbaine	Espaces vacants et à redévelopper (ha)	Zones de contraintes au développement en hectares (ZCD)	Milieux humides excédant les zones de contraintes au développement en hectares (MH)	Total des espaces vacants et à redévelopper (ha)	
				Sans ZCD	Sans ZCD et MH
Résidentielle	49,68	10,97	4,81	<b>38,71</b>	<b>33,9</b>
Commerciale	19,08	3,38	6,5	<b>15,7</b>	<b>9,2</b>
Mixte	-	-	-	-	-
Industrielle	-	-	-	-	-
Publique	0,58	-	0,14	<b>0,58</b>	<b>0,44</b>
Récréative	43,15	18,67	7,85	<b>24,48</b>	<b>16,63</b>
<b>Grand total</b>				<b>60,34</b>	<b>46,82</b>
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en avril 2025 selon la méthodologie préconisée au schéma d'aménagement de la MRC. Des études futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.					

## **PLAN 1 – LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER PAR FONCTION URBAINE**

## **PLAN 2 – LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER TENANT COMPTE DES ZONES DE CONTRAINTE AU DÉVELOPPEMENT ET DES MILIEUX HUMIDES**

### 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 et de milieux de vie durables*

- 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. Mettre en valeur la fonction commerciale périphérique au noyau villageois**
- 5. Favoriser le développement récréotouristique par la mise en valeur des composantes récréotouristiques du territoire**

#### *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 ET DE MILIEUX DE VIE DURABLES**

#### **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<sup>e</sup> 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 poursuit 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 façonneront 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 lanières résidentielles et commerciales 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 notamment délimité aux plans 1 et 2 du présent plan d'urbanisme.

### **3.1.1.3 L'évaluation des besoins en espaces résidentiels**

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et comme le démontre le Tableau 5, la municipalité peut compter sur environ 38,71 hectares de superficie disponible à des fins résidentielles, auxquels s'ajoute également une superficie de 15,7 hectares dans certains secteurs commerciaux situés le long du chemin des Outaouais et de la route 342 qui permettront la fonction résidentielle. 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 le 23 janvier 2023, 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 possède pas d'infrastructures d'égout et d'aqueduc et peut donc 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 6, 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 153 nouveaux logements. Ainsi, selon la compilation des espaces vacants et à redévelopper sans contraintes à l'intérieur du périmètre urbain réalisée au tableau 5, ceux-ci

pourront répondre suffisamment à la demande d'accueil de nouvelles résidences jusqu'en 2041. À noter que les milieux humides sont inclus dans les espaces disponibles considérés puisqu'ils ne sont pas protégés.

<b>Tableau 6 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2025</b>		
<b>Espaces vacants et à redévelopper disponibles à des fins résidentielles – Sans zones de contraintes au développement (hectares)</b>	<b>Densité minimale brute (log. / ha)</b>	<b>Capacité d'accueil brute minimale en nombre de logements (arrondie à l'unité supérieure)</b>
Fonction résidentielle : 38,71	2,8	<b>109</b>
Fonction commerciale permettant l'habitation au règlement de zonage : 15,7	2,8	<b>44</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>153</b>

#### 3.1.1.4 Le développement de milieux de vie durables

À travers son schéma d'aménagement, la MRC fait la promotion du développement de milieux de vie durable par l'intégration de différents principes dont les municipalités devront tenir compte dans leur planification.

Les principes retenus sont les suivants :

- Des milieux qui réduisent les nuisances et les gaz à effet de serre et s'adaptent aux changements climatiques;
- Des milieux plus compacts offrant une diversité d'activités urbaines (mixité), une proximité aux commerces, services, équipements publics, lieux d'emplois et une desserte en transport collectif;
- Des milieux valorisant l'utilisation des transports actifs et collectifs par les aménagements favorisant une utilisation accrue, ce qui implique la gestion de l'offre de stationnement la sécurité des piétons et cyclistes et l'apaisement de la circulation automobile (traverses piétonnières surélevées, avancées de trottoir, plantations en bordure de rue, signalisation, etc.);
- Des milieux disposant d'une offre adéquate et variée de logements, des logements pour les familles et les aînés ainsi que des logements abordables et sociaux de qualité;
- Des milieux assurant une gestion intégrée des eaux de ruissellement et des eaux de pluie ;
- Des milieux soutenant l'agriculture et l'agriculture urbaine ainsi que l'accès à une alimentation saine et locale.

Les attentes régionales sont atteintes à travers les différentes sections du chapitre 3 du présent plan d'urbanisme et de façon complémentaire à travers les points suivants :

##### 3.1.1.4.1 La compacité et la mixité

Ces principes sont généralement applicables dans des milieux urbains plus dense que Pointe-Fortune, là où des services d'aqueduc et d'égout sont implantés. Malgré cette prémisse, le secteur du noyau villageois, outre l'évidente mixité qui y sera proposée, pourrait faire place à une plus grande compacité dans le cadre du redéveloppement de certaines propriétés y étant localisées. Cette compacité pourrait être réalisable par la possibilité d'implanter des projets intégrés offrant une variété de typologies résidentielles dans la mesure où la salubrité du milieu ni la qualité et la quantité de la ressource en eau souterraine ne sont pas compromises.

Pour les principaux secteurs à développer, lesquels feront l'objet de l'application d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, des critères seront prévus pour favoriser la diversification des typologies résidentielles également ainsi que la compacité par l'intermédiaire de la possibilité de prévoir des projets intégrés malgré le fait que les

normes de lotissement dans un milieu non desservi ne favorisent pas la compacité des milieux. Quant à la mixité dans ces espaces, il ne serait pas viable pour la municipalité d'y prévoir des fonctions commerciales étant donné qu'elles seront priorisées dans le noyau villageois à des fins de maintien d'une certaine vitalité commerciale dans le principal milieu de vie de la municipalité.

#### **3.1.1.4.2 L'offre adéquate et variée en logements**

Tel que mentionné plus tôt, la diversification de l'offre en matière de logement sera principalement concentrée au noyau villageois et dans les espaces vacants de la municipalité. Pour les secteurs déjà développés, la municipalité compte sur la possibilité de pouvoir aménager des unités d'habitation accessoires attachées et détachées afin d'optimiser l'occupation du territoire. Cette variété permettra de répondre à la fois aux besoins criants en matière de logement.

En ce qui concerne les logements abordables et sociaux, la municipalité compte soutenir l'office régional d'habitation, mais également appuyer les secteurs publics, communautaires et privés en :

- a) prévoyant la possibilité de construire des habitations collectives à l'intérieur de la zone mixte comprenant le centre communautaire entre la rue Tisseur et le chemin des Outaouais;
- b) établissant des critères pour encourager l'établissement de logements familiaux et abordables dans le règlement sur les PAE applicable aux principaux espaces vacants et à redévelopper;
- c) effectuant une veille sur les opportunités de recourir à l'acquisition de terrains stratégiques en vertu du règlement relatif à l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition d'immeubles pouvant répondre à ce besoin;
- d) évaluant la possibilité d'exiger une contribution pour la création de logements sociaux et abordables, à travers la rédaction d'un règlement sur les logements abordables;
- e) évaluant la pertinence d'élaborer un règlement sur le zonage incitatif.

#### **3.1.1.4.3 La gestion intégrée des eaux de ruissellement et de pluie**

Les changements climatiques amènent les municipalités à être plus vigilantes dans la gestion des eaux de ruissellement et de pluie. D'où l'importance de prévoir des objectifs critères et des normes qui seront applicables en la matière.

Outre les critères contenus au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour les nouveaux secteurs de développement résidentiel, la municipalité entend :

- Privilégier le drainage par fossés non canalisés;
- Faire respecter le règlement régional sur l'écoulement de l'eau de lors d'une demande de permis applicable;
- Encourager les propriétaires à aménager les accès et les stationnements par des techniques favorisant la percolation de l'eau;
- Exiger au règlement de zonage un ratio minimal de maintien de couvert végétal sur les propriétés de manière à favoriser l'absorption sur le site des eaux;
- Exiger un plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain lors de l'émission d'un permis de nouvelle construction.

#### **3.1.1.4.4 L'alimentation saine et l'agriculture urbaine**

La Municipalité de Pointe-Fortune entend soutenir la volonté régionale de développer des milieux soutenant l'agriculture urbaine et l'accès à une alimentation saine et locale. Elle favorisera donc l'aménagement de jardins communautaires tout en permettant aux citoyens de pouvoir maintenir leur potager et de construire une serre sur leur propriété. Le

---

partage des produits découlant des jardins communautaires et des potagers privés sera encouragé.

L'accessibilité aux aliments frais se fera également par la mise en place de kiosques de fruits et légumes ou de produits de la ferme pouvant être implantés selon certaines conditions dans le périmètre urbain. Elle compte également sensibiliser la population aux bienfaits d'ajouter des plantes comestibles dans les aménagements paysagers, planter des plantes mellifères ou encore choisir des arbres fruitiers comme arbres décoratifs.

#### **3.1.1.5 La sensibilisation aux pratiques d'aménagement durable**

Une partie de la mise en œuvre des orientations et objectifs en matière de développement durable des milieux de vie passe par la sensibilisation des citoyens et des promoteurs aux différentes techniques et pratiques d'aménagement durable.

Ainsi, la municipalité compte diffuser dans son journal local certaines informations concernant ces pratiques notamment en matière de bâtiments plus résilients, écoénergétiques et écologiques, des sources d'énergie renouvelable, encourager les promoteurs à privilégier la construction plus verte (bâtiments résilients, écoénergétiques et écologiques) et rendre disponibles les guides gouvernementaux disponibles existants à ce sujet.

**3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1.</b>	
<b>Assurer une gestion optimale du périmètre urbain en tenant compte de ses particularités</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre urbain</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les limites du périmètre urbain</li> <li>• 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;</li> <li>• 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).</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Optimiser les espaces disponibles dans un contexte d'absence de réseaux d'égout et d'aqueduc</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ;</li> <li>• Établir le potentiel d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;</li> <li>• 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.</li> </ul>	

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2.</b>	
<b>Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Assurer une offre résidentielle favorisant une densification graduelle du territoire et favorisant la mixité sociale</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> <li>• Permettre les projets intégrés dans certains espaces à développer et à redévelopper;</li> <li>• Inscrire des critères et objectifs au règlement sur les PAE permettant l'application de la densité dans les espaces à développer et à redévelopper;</li> <li>• Soumettre annuellement à la MRC un rapport sur les indicateurs de suivi de la densité du territoire;</li> <li>• 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.) ;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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 en : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ prévoyant la possibilité de construire des habitations collectives à l'intérieur de la zone mixte comprenant le centre communautaire entre la rue Tisseur et le chemin des Outaouais;</li> <li>○ effectuant une veille sur les opportunités de recourir à l'acquisition de terrains stratégiques en vertu du règlement relatif à l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition d'immeubles pouvant répondre à ce besoin;</li> </ul> </li> </ul>	

- évaluant la possibilité d'exiger une contribution pour la création de logements sociaux et abordables, à travers la rédaction d'un règlement sur les logements abordables;
- évaluant la pertinence d'élaborer un règlement sur le zonage incitatif.

**OBJECTIF 2****Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Sensibiliser les citoyens et les promoteurs à des pratiques d'aménagement durable des milieux de vie par la diffusion dans son journal local certaines informations concernant ces pratiques notamment en matière de bâtiments plus résilients, écoénergétiques et écologiques, des sources d'énergie renouvelable et des mesures réglementaires découlant de ces pratiques, par l'encouragement des promoteurs à privilégier la construction plus verte (bâtiments résilients, écoénergétiques et écologiques) et par l'accessibilité aux guides gouvernementaux disponibles existants à ce sujet;
- Favoriser l'agriculture urbaine à l'intérieur des milieux de vie par la mise en place de jardins communautaires sur certaines propriétés municipales et par le maintien de la possibilité pour les citoyens d'aménagement un potager et de construire une serre ;
- Favoriser l'accessibilité aux aliments sains, frais, abordables et de qualité par la mise en partage des produits des potagers et jardins communautaires et la permission d'implanter des kiosques de produits alimentaires sous certaines conditions;
- 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.) .

## **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**

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.

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. Ces deux pôles économiques figurent au plan 3 du présent document.

#### **1) Le secteur du noyau villageois**

Il s'agit du 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. Malheureusement la municipalité ne dispose pas plus de commerces et services répondant aux besoins immédiats des résidents.

Il constitue le noyau commercial de la municipalité en vertu du schéma d'aménagement de la MRC et, afin d'en assurer sa revitalisation, celui-ci doit faire l'objet d'un concept d'aménagement comprenant minimalement les éléments suivants :

- a) L'aménagement et le réaménagement du domaine public dont la configuration est orientée prioritairement pour les piétons et des déplacements sécuritaires ;
- b) La diversification et la mixité des activités et des usages, notamment dans une optique d'animation de l'espace en continu (espace animé à différentes périodes de la journée);
- c) L'occupation au sol, l'architecture, l'affichage et l'aménagement extérieur;
- d) Les espaces de stationnement : localisation, aménagement et réutilisation;
- e) L'accessibilité par les transports actifs, collectifs et en commun;
- f) Les pratiques d'aménagement durable (bâtiments et aménagements extérieurs);
- g) L'intégration de l'agriculture urbaine commerciale et récréative.

En matière d'aménagement du domaine public, le noyau villageois permet les déplacements sécuritaires pour les piétons avec la présence d'un trottoir situé du côté sud du chemin des Outaouais. Cet aménagement devra être complété par l'implantation de traverses piétonnières pour accéder à des propriétés publiques riveraines dont notamment le quai fédéral, le terrain de la marina ainsi que l'accès à l'eau prévu en continuité de la rue Fournier.

Le noyau villageois privilégiera une mixité des fonctions et une diversification des usages répondant prioritairement aux besoins de la population locale, mais proposant également des usages à caractère récréotouristique comme la restauration et l'hébergement afin de potentiellement pouvoir développer une offre intéressante motivée par la présence du traversier et des marinas. Les espaces de stationnement ne semblent pas être un enjeu de premier plan étant donné la faible présence de propriétés municipales et de fonctions commerciales actuellement. La municipalité pourrait envisager l'acquisition de terrains ou convenir d'ententes particulières avec des propriétaires de commerces advenant une évolution importante des fonctions commerciales et récréotouristiques au noyau villageois.

Comme il s'agit à la fois du noyau commercial et du noyau villageois, une attention particulière sera apportée à l'occupation du sol, l'architecture, l'affichage et l'aménagement extérieur. Des normes d'implantation adaptées à l'existant et respectant l'organisation spatiale d'origine seront prévues aux grilles des usages et normes et un encadrement des projets de constructions et d'agrandissement (y compris les aménagements extérieurs et paysagers) ainsi que les projets de rénovations modifiant l'apparence extérieure des bâtiments sera réalisé à travers le règlement sur les PIIA. Cela permettra le maintien du caractère historique et patrimonial de certaines propriétés présentes dans le secteur. Les projets d'enseignes seront également soumis au PIIA les normes y seront relativement réduites par rapport au reste du territoire. Les enseignes sur poteau seront d'ailleurs interdites au noyau villageois.

La municipalité entend aussi prévoir le remplacement du mobilier urbain et bonifier les aménagements paysagers sur les immeubles publics du noyau villageois.

La revitalisation du noyau villageois passe également par une volonté d'évaluer la possibilité de soutenir les commerces et services par l'instauration de divers programmes d'aides financières et de revitalisation. En matière d'aide financière, il pourrait être opportun de développer un programme conjointement avec le DEV Vaudreuil-Soulanges destiné à apporter des améliorations aux immeubles commerciaux ou mixtes afin de les rendre plus attrayants et provoquer un effet d'entraînement dans le secteur. Quant au volet revitalisation, la municipalité évaluera la possibilité de recourir à l'adoption par règlement d'un programme de revitalisation à l'égard du noyau villageois, conformément à l'article 87 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Celui-ci aurait une portée plus large et comprendrait également les immeubles résidentiels afin de pouvoir octroyer une aide financière pour des travaux d'agrandissement et de rénovation.

Le concept d'aménagement, lequel reprend les orientations et objectifs prévus à cet égard et met la table aux dispositions réglementaires y répondant qui seront introduites dans la réglementation d'urbanisme, est illustré au plan 4 du présent document.

## **2) Le secteur de la route 342**

Quant au secteur commercial localisé à l'intersection du Chemin des Outaouais et de la route 342, celui-ci 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 de type artisanal localisées le long du chemin des Outaouais entre les deux pôles économiques mentionnés plus haut pour lesquels une affectation commerciale sera prévue de manière à pouvoir les reconnaître et à y bonifier l'offre. Le portrait est complété par la présence de commerces 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.

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 C7 : Grossistes
- Classe C8 : Piscines et aménagement paysager
- Classe C9 : Bars, salles de billard et salons de paris
- 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.

Notons également la présence du circuit cyclable dénommé « des Cageux » à l'échelle régionale qui permet de relier les principaux pôles récréotouristiques de la municipalité et de créer des liens avec les municipalités voisines de Rigaud et de Hudson. En conséquence, la municipalité ne prévoit pas développer de nouveaux liens, mais compte travailler au maintien de cette boucle cyclable tout en étant impliquée à ce sujet auprès du Ministère des Transport pour les tronçons leur appartenant.

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 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 3 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

## **PLAN 4 – LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU NOYAU COMMERCIAL VILLAGEOIS**

### 3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3.</b>	
<b>Susciter le renforcement de l'attractivité du noyau villageois dans une perspective d'en assurer sa revitalisation et son animation</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Reconnaître le rôle spécifique du noyau villageois</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et délimiter le pôle commercial du noyau villageois dans le plan d'urbanisme ;</li> <li>• 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);</li> <li>• 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;</li> <li>• Évaluer la possibilité de soutenir les commerces et les services par des programmes de revitalisation, d'aide financière ou d'animation urbaine en tentant de développer une aide financière travaillée de concert avec le DEV Vaudreuil-Soulanges et de prévoir l'adoption d'un règlement décrétant un programme de revitalisation conformément à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Offrir des lieux de qualité dans une optique de renforcement de l'identité de Pointe-Fortune</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Poursuivre l'encadrement de l'affichage avec des normes propres à chacun des secteurs à travers le règlement de zonage;</li> <li>• 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 (aménagement de terrain et stationnement) à l'intérieur du noyau villageois;</li> <li>• Encourager l'intégration de l'agriculture urbaine à l'intérieur du noyau villageois et sa périphérie;</li> <li>• Prévoir des aménagements sécuritaires pour les cyclistes et piétons favorisant l'accessibilité au transport actif le long de la partie du chemin des Outaouais comprise dans le noyau villageois ainsi que des traverses sécuritaires pour l'accès aux propriétés publiques riveraines;</li> <li>• Envisager l'acquisition de terrains ou convenir d'ententes particulières avec des propriétaires de commerces advenant une évolution importante des fonctions commerciales et récréotouristiques au noyau villageois afin de répondre aux éventuels besoins en matière de stationnement;</li> <li>• Renouveler le mobilier urbain et l'aménagement des espaces publics compris dans le noyau villageois de manière distinctive.</li> </ul>	

**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**

- Appliquer une affectation commerciale et 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;
- Appliquer une affectation commerciale et autoriser les fonctions commerciales artisanales le long de certains tronçons du chemin des Outaouais entre le noyau villageois et le pôle de la route 342;
- 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 « des Cageux » ;
- Assurer le maintien du réseau cyclable de la boucle « des Cageux » qui permet de relier les différents pôles récréotouristiques de la municipalité et de la région et de créer un lien vers les municipalités voisines;
- 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 ET LE DÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DURABLES**

#### **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 durable des milieux de vie 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 Préservation des milieux naturels 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. À titre complémentaire, la MRC exige par ailleurs qu'une planification soit intégrée au plan d'urbanisme quant au noyau villageois de manière à mettre en valeur son patrimoine bâti et culturel. Celle-ci se trouve en partie dans les actions inscrites dans la mise en valeur du noyau villageois à l'article 3.2.2 et le plan concept figurant au plan 4 ainsi que dans les actions prévues à l'article 3.3.2.

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<sup>er</sup> 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 de l'Eau constitue une portion du chemin des Outaouais dans le noyau villageois et contient principalement le point de vue offert par le terrain municipal occupé par la marina. Son aménagement à l'aide de mobilier et d'espace de détente garantira la contribution de ce site à l'appréciation paysagère de la rivière des Outaouais. L'étroitesse du lot limite le potentiel d'aménagement supplémentaire.

Dans ce contexte, afin de favoriser l'accès aux plans d'eau et à des lieux publics riverains, la municipalité envisage de bonifier l'aménagement des propriétés municipales riveraines constituées du terrain de la marina, tel que mentionné à l'alinéa précédent, ainsi que l'accès à l'eau prévu en continuité de la rue Fournier dont l'aménagement reste à planifier. Elle restera à l'affût des opportunités d'acquisition de propriétés riveraines et pourrait se servir de son règlement de droit de préemption pour y parvenir.

Une propriété possédant un potentiel de lieu riverain structurant est celle du quai fédéral. Ce potentiel est toutefois tributaire d'investissements fédéraux importants pour procéder à sa rénovation puisqu'il est en très mauvais état et de la réelle possibilité d'aménagements compte tenu de sa localisation en plaine inondable. La municipalité entend donc poursuivre les pourparlers avec le gouvernement fédéral pour assurer sa remise en état et favoriser son transfert potentiel à la municipalité. Une planification plus détaillée sera produite suite au transfert, le cas échéant.

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. Ce voie de circulation permet également de bien cerner le paysage agricole présent du côté sud.

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. Elle veillera également à analyser les opportunités qui se présenteront en matière de financement des travaux d'enfouissement des fils électriques le long du chemin des Outaouais tout en les favorisant lors de l'analyse d'un projet de redéveloppement à l'intérieur du noyau villageois soumis au PIIA.

En matière de patrimoine agricole, la MRC est bien consciente de la problématique concernant la perte importante de bâtiments agricoles au cours des dernières décennies et elle prévoit, à travers son PDZA, la réalisation d'un inventaire des bâtiments agricoles. La municipalité entend donc collaborer à la production de cet inventaire et à la détermination d'éventuelles mesures permettant leur conservation.

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 centre communautaire / hôtel de ville pour y développer une certaine offre à l'échelle locale. Outre l'aménagement permettant sa mise en valeur (place publique, design, mobilier verdissement, etc.), la municipalité y permettra les activités culturelles à la grille des usages et des normes afin de saisir les opportunités qui se présenteront pour l'aménagement d'une salle d'exposition.

Les différents éléments d'intérêt de Pointe-Fortune sont illustrés au plan 5.

## **PLAN 5 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT**

### 3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6.</b>	
<b>Protéger l'environnement et les milieux naturels dans une optique de gestion globale du territoire et de valorisation de la biodiversité</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Reconnaître la valeur environnementale des aires protégées et des sites naturels</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographier au plan d'urbanisme les aires protégées et sites naturels du territoire;</li> <li>• Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.);</li> <li>• Poursuivre l'acquisition d'informations sur les milieux afin de soutenir la prise de décisions éclairées par la municipalité (gestion des autorisations) par l'exigence d'études réalisées par un biologiste pour les espaces à développer lors de l'étude d'une demande de PAE ou de plan d'implantation localisant les milieux naturels à des fins d'obtention de permis de construction;</li> <li>• Au moyen d'une affectation de conservation ou agricole 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;</li> <li>• Poursuivre le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer la mise en valeur et la protection des boisés et des habitats fauniques et floristiques</b>	
<b>Moyens de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier tous les peuplements forestiers ayant une valeur environnementale significative et le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges et en encadrer l'abattage des arbres ;</li> <li>• 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;</li> <li>• Dans le cadre d'une réflexion régionale sur une meilleure protection des arbres localisés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, proposer la création d'un comité régional composé de spécialistes qui se penchera sur la réglementation à mettre en place, laquelle serait adoptée en vertu de l'article 79.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;</li> <li>• Prendre les actions nécessaires à la protection et la mise en valeur des habitats fauniques et floristiques reconnus.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Protéger le couvert forestier en milieu urbain</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenir, à travers la réglementation d'urbanisme, du meilleur équilibre possible dans la préservation des boisés situés dans les secteurs potentiels de développement;</li> <li>• Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périmètre urbain ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 4</b>	
<b>Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les milieux hydriques et humides;</li> <li>• Intégrer au règlement de zonage, les dispositions relatives aux rives et au littoral, à la protection des eaux souterraines et à la gestion par bassin versant contenues au schéma d'aménagement et celles incluses dans le régime transitoire gouvernemental;</li> <li>• 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;</li> <li>• Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau;</li> <li>• Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau;</li> <li>• Poursuivre la promotion et la sensibilisation des citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines en rendant disponibles les divers guides et dépliants et en prévoyant divers ateliers à ce sujet avec l'aide d'organismes publics spécialisés comme le COBAVER-VS ou encore le MAPAQ.</li> </ul>	

<b>OBJECTIF 5</b>
<b>Limiter les effets des îlots de chaleur urbains et des gaz à effet de serre</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demander à la MRC de réaliser une étude d'identification des îlots de chaleur urbains sur le territoire de la municipalité;</li> <li>• 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.);</li> <li>• Favoriser la pratique de l'agriculture urbaine;</li> <li>• Multiplier les activités de plantation ponctuelle d'arbres et de végétation dans les espaces publics;</li> <li>• 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.</li> </ul>

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7.</b>
<b>Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>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</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se doter d'outils de planification inspirés des éventuelles attentes de la MRC en matière de protection du patrimoine bâti ;</li> <li>• 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>;</li> <li>• S'approprier la caractérisation patrimoniale contenue dans l'inventaire régional qui sera adopté d'ici le 1<sup>er</sup> 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> ;</li> <li>• 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;</li> <li>• Inscrire au règlement de zonage des dispositions assurant un meilleur encadrement des interventions au patrimoine bâti du noyau villageois;</li> <li>• Collaborer à la réalisation d'un inventaire régional en matière de patrimoine bâti agricole et à la détermination d'éventuelles mesures permettant leur conservation;</li> <li>• Encourager la restauration et la mise en valeur des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• Prévoir des usages favorisant la réutilisation et la mise en valeur de l'ancienne église à des fins culturelles et touristiques;</li> <li>• Offrir des formations sur le patrimoine bâti et paysager aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU);</li> <li>• Analyser les possibilités d'appliquer les principes de l'archéologie en bordure du littoral de la rivière des Outaouais;</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique et riverains</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les principaux sites d'intérêt esthétique et réglementer localement afin d'en assurer sa protection et sa préservation ;</li> <li>• Mettre en valeur le chemin des Outaouais qui constitue à la fois un chemin de paysage riverain et agricole 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;</li> </ul>

- Prévoir un critère favorisant l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipement connexe lors de l'analyse d'un projet de développement ou de redéveloppement à l'intérieur du noyau villageois ou en bordure du chemin des Outaouais soumis au 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**

- Identifier le quai fédéral comme lieu public riverain structurant et poursuivre les démarches de réhabilitation avec le gouvernement fédéral en prévision d'un éventuel transfert à la municipalité;
- Être à l'affût des opportunités d'acquisition graduelle de terrains riverains destinés à des fins publiques et appliquer au besoin le règlement sur le droit de préemption à cet effet;
- Assurer l'aménagement adéquat des espaces publics riverains, dont notamment la propriété municipale riveraine du noyau villageois au bout de la rue Fournier, de manière à favoriser l'observation et la détente en bordure de la rivière des Outaouais;
- Bonifier l'aménagement de la propriété municipale comprenant la marina en bordure du chemin de l'Eau de manière à assurer sa contribution à l'aménagement de vue sur 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**

- Utiliser le potentiel du centre communautaire / hôtel de ville 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.);
- Permettra les activités culturelles à la grille des usages et des normes de la zone du centre communautaire afin de saisir les opportunités qui se présenteront pour l'aménagement d'une salle d'exposition;
- 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 SITUATION<sup>1</sup>**

##### **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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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;

<sup>1</sup> 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.

### 3.4.1.5 Valorisation des terres en friche, de l'agroforesterie et de l'agriculture alternative

La situation des terres en friche peut être expliquée par différents facteurs comme les conditions naturelles du terrain, la superficie, le potentiel agricole, l'accessibilité, relève non existante, etc. Un exercice réalisé par la MRC en 2010 a permis de dégager un total de 35,7 hectares de friches agricoles réparti en trois catégories : herbacée, arbustive et arborée. Cette superficie équivaut à 6,1% de la zone agricole présente sur le territoire de la municipalité. Ainsi, une réflexion partagée avec la MRC doit être élaborée afin de pouvoir permettre une valorisation agricole des terres en friche et d'en permettre une réutilisation.

De plus, la présence de boisés est relativement importante sur le territoire de la municipalité et pourrait permettre une plus grande variété de projets d'agroforesterie, ceux-ci étant permis dans toutes les zones en zones agricoles.

Quant à l'agriculture alternative, laquelle s'éloigne des cultures conventionnelles en favorisant un contrôle biologique de la ressource en eau et en sol, celle-ci pourrait grandement bénéficier à la revalorisation des terres en friche et à la multifonctionnalité de l'agriculture grâce à l'utilisation de terres de plus petites superficie.

À cet égard, il sera important d'encourager les propriétaires à voir le potentiel de leur terre et d'encourager les projets visant l'établissement de la relève agricole, la diversification de l'agriculture et le démarrage de productions émergentes et alternatives. Le règlement de zonage permettra d'ailleurs toutes les activités agricoles au sens de la LPTAA en zone agricole permanente. Le bras économique de la MRC, soit le DEV Vaudreuil-Soulanges pourrait également mettre à profit son expertise pour bien diriger les propriétaires et entreprises existantes.

Une des façons de favoriser la valorisation des terres en friche, de développer l'agroforesterie et l'émergence de projets d'agriculture alternative serait d'assurer la pérennisation à l'échelle régionale du service de jumelage L'Arterre, lequel est un service de maillage axé sur l'accompagnement et le jumelage entre aspirants-agriculteurs et propriétaires. Un projet-pilote a été mené par la CMM pour la MRC, mais n'a pas été renouvelé le 1<sup>er</sup> janvier 2024 afin que le service soit plus à proximité de la clientèle. Il serait important d'entamer des démarches afin de pouvoir au plus grand bénéfice des municipalités. Cette façon de faire permettrait l'implantation de productions agricoles à plus petite échelle. Une offre de formation sur l'agroforesterie et les projets d'agriculture alternative pourrait également être mise sur pied avec la MAPAQ et la financière agricole.

Voir certains éléments touchant la zone agricole au plan 6.

## **PLAN 6 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS**

### 3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8.</b>	
<b>Optimiser l'occupation du territoire afin d'assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole protégée</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• En partenariat avec la MRC, 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 par l'adhésion au service de maillage producteurs-aspirants producteurs « L'Arterre », le développement d'une offre de soutien aux entreprises agricoles par DEV Vaudreuil-Soulanges;</li> <li>• Fournir annuellement, à la MRC, un bilan annuel des nouveaux usages accessoires à l'habitation en zone agricole.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles et à proximité de secteurs d'intérêt</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Intégrer à la réglementation et appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles ;</li> <li>• Maintenir à jour l'inventaire des superficies de plancher des unités d'élevage porcin;</li> <li>• Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaître les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA ;</li> <li>• Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA ;</li> <li>• 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;</li> <li>• Produire un bilan annuel des nouveaux usages non agricoles, principaux et accessoires à l'habitation, en zone agricole;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 4</b>	
<b>Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC;</li> <li>• Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole ;</li> <li>• En partenariat avec la MRC, 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.) par</li> </ul>	

l'adhésion régionale au service l'Arterre et par le développement d'une offre régionale de formation sur l'agroforesterie et les projets d'agriculture alternative avec l'accompagnement du MAPAQ et de la financière agricole.;

- 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.

### **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 publiques 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 mobilité active**

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. Elle compte également réserver les emprises nécessaires à la mise en place d'aménagements favorisant la mobilité active, tels que des pistes multifonctionnelles et des trottoirs, à l'intérieur des nouveaux développements résidentiels susceptibles d'entraîner la création de nouvelles rues ou de sentiers, dans le cadre de l'approbation des plans d'aménagement et des plans de lotissement des zones au *Règlement sur les Plans*

*d'aménagement d'ensemble numéro 405-2024*. Ces emprises de rues et de sentiers pourront par la suite être aménagées en conséquence par le promoteur ou encore la municipalité selon les ententes relatives aux travaux municipaux qui en découleront. La municipalité souhaite également établir des corridors actifs sécuritaires le long des rues et sentiers qui permettent de relier entre eux les espaces publics du secteur ouest du périmètre urbain, y compris le pavillon Pointe-Fortune et le sentier récréatif situé le long de l'ancienne emprise de voie ferrée.

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.

La municipalité n'accueille aucun établissement scolaire sur son territoire et n'a pas identifié de problématique en matière de transport scolaire. Si toutefois une problématique se présentait, cette identification serait portée à l'attention du centre de services scolaire francophone et de la commission scolaire anglophone afin de pouvoir travailler à corriger le tout.

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.

Nous ne retrouvons aucune antenne de télécommunication sur le territoire de la municipalité.

### **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 7 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT**

### 3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9.</b>	
<b>Maintenir et améliorer la qualité des services à la population</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Assurer la disponibilité des parcs et espaces verts adéquats pour la population</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyser la possibilité de bonifier l'offre municipale en parcs et espaces verts ;</li> <li>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 ;</li> <li>Demander aux promoteurs de prévoir des parcs et espaces verts dans leurs projets de développement.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Améliorer l'offre en équipements institutionnels, communautaires et de loisirs et en assurer leur accessibilité</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la présence de mobilier urbain dans les différents espaces publics municipaux ;</li> <li>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 ;</li> <li>Favoriser et poursuivre le partage des équipements et des services communautaires avec la ville de Rigaud.</li> <li>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.</li> <li>Prévoir les critères de localisation des équipements d'intérêt métropolitain au règlement de zonage.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer le maintien de la vie culturelle et communautaire au noyau villageois</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'entente avec la ville de Rigaud pour l'accès aux citoyens à la bibliothèque municipale ;</li> <li>Poursuivre l'offre de services en loisirs sur une base multigénérationnelle;</li> <li>Assurer la pérennité des différents comités de la municipalité dans une perspective de maintien des initiatives communautaires.</li> </ul>	

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

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 11.</b>	
<b>Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier (supérieur, artériel et municipal), du réseau de transport actif et du réseau de camionnage ;</li> <li>• Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier ;</li> <li>• 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;</li> <li>• Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• 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</li> <li>• Réserver les emprises nécessaires pour favoriser la mobilité active et des aménagements de type POD (<i>Pedestrian Oriented Development</i>) à l'intérieur des nouveaux développements résidentiels susceptibles d'entraîner la création de nouvelles rues ou de sentiers dans la cadre de l'approbation des plans d'aménagement d'ensemble et des plans de lotissement des zones sujettes au règlement sur les PAE;</li> <li>• Établir des corridors actifs sécuritaires le long des rues et sentiers qui permettent de relier entre eux les espaces publics du secteur ouest du périmètre urbain, y compris le pavillon Pointe-Fortune et le sentier récréatif situé le long de l'ancienne emprise de voie ferrée;</li> <li>• 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;</li> <li>• Advenant qu'une problématique soit éventuellement identifiée en matière de transport scolaire, la municipalité travaillera de concert avec les centres de services scolaires pour régler la situation.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Définir les mesures d'accès et d'aménagement pour un environnement fonctionnel et convivial</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions relatives au réseau routier supérieur contenues au schéma d'aménagement</li> <li>• Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier ;</li> <li>• 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;</li> <li>• Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd.</li> </ul>	

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

#### 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 7 – Liste des contraintes anthropiques**

<b>Bruit en bordure du réseau routier supérieur</b>	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.
<b>Territoire incompatible à l'activité minière</b>	La municipalité est considérée dans son entièreté comme un territoire incompatible à l'activité minière.
<b>Territoire incompatible à l'énergie éolienne</b>	La municipalité est considérée dans son entièreté comme un territoire incompatible à l'énergie éolienne.

<b>Terrains contaminés</b>	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"> <li>• Lot 4 024 937</li> <li>• Lot 4 024 947</li> <li>• Lot 4 026 168 (Emprise autoroute 40)</li> </ul>
<b>Oléoduc</b>	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.
<b>Corridor de transport d'énergie d'Hydro-Québec</b>	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.

En ce qui concerne les antennes de télécommunication et advenant qu'un projet de construction d'une antenne soit déposé, celui-ci devra être soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assurer une intégration exemplaire au paysage et au milieu d'insertion. Une norme visant à éloigner la présence d'une antenne de communication du chemin des Outaouais (chemin du paysage) et du périmètre urbain sera également intégrée.

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 8 – CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES**

**3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 12.</b>	
<b>Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les zones de contraintes naturelles et anthropiques;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• Identifier, au plan d'urbanisme et au règlement de zonage, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• En collaboration avec la MRC, élaborer une planification régionale de sécurité civile;</li> <li>• Interdire l'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire de la municipalité;</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques;</li> <li>• Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques;</li> <li>• 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;</li> <li>• Inscrire au règlement sur les permis et certificats et appliquer les dispositions de la LAU à l'égard des terrains contaminés;</li> <li>• Participer à la poursuite de la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC;</li> <li>• Interdire la classe d'usages P5 : Gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Atténuer les nuisances sonores engendrées par l'utilisation du réseau routier</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduire les dispositions relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 4</b>	
<b>Revoir la vocation des carrières et sablières désaffectées en périmètre urbain</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attribuer une affectation de récréative aux anciennes sablières du territoire;</li> <li>• Amorcer une réflexion sur le potentiel de redéveloppement de la partie de ces sites pouvant accueillir des projets autres que résidentiels.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 5</b>	
<b>Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insérer dans la réglementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant l'implantation d'éoliennes commerciales</li> </ul>	

**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 par l'imposition du distance minimale avec un chemin du paysage et le périmètre urbain et les soumettre à une approbation en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Interdire tout nouveau projet de pipeline sur le territoire.

---

## 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 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 9 du présent règlement à la page suivante.

## **PLAN 9 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE**

## 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.

Neuf (9) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

A	Agricole
ACONS	Agricole-conservation
AREC	Agricole-récréative
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"> <li>• Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>;</li> <li>• 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"> <li>1) Les usages résidentiels (habitation unifamiliale) suivants :                 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. autorisés en vertu des articles 31, 40, 101 et 105 de la LPTAA;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol> </li> <li>2) Les usages commerciaux suivants :                 <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b. élevage et centre de dressage de chevaux;</li> <li>c. chenils.</li> </ol> </li> <li>3) Les usages publics suivants:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. station de pompage;</li> <li>b. puits communautaire;</li> <li>c. usine de traitement des eaux usées.</li> </ol> </li> <li>4) Les usages de gestion des matières résiduelles suivantes :                 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Centre de valorisation de la matière organique;</li> <li>b. Centre de tri des matières recyclables;</li> <li>c. Élimination des matières résiduelles;</li> <li>d. Lieu d'enfouissement des matières résiduelles.</li> </ol> </li> <li>5) Les usages récréatifs extensifs. Ils correspondent aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisé), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs;</li> <li>6) Les usages visant la conservation des milieux;</li> <li>7) Les usages non agricoles à l'intérieur d'un bâtiment non agricole et non requis pour l'agriculture existant au 25 octobre 2004.</li> </ol> </li> </ul>
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 agricole-conservation (ACONS)

<b>A- Description</b>
L'affectation « Agricole-conservation » vise à maintenir et à protéger des propriétés appartenant à organismes à but non lucratif situées de part et d'autre de l'emprise ferroviaire abandonnée. L'objectif est d'assurer la préservation de ces milieux naturels et autres territoires d'intérêt écologique reconnus. Les usages visant la conservation de ces milieux seront permis ainsi que les usages agricoles compte tenu du fait qu'ils sont situés en zone agricole.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>;</li> <li>• Les usages non agricoles visant la conservation des milieux., sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.3 Affectation agricole-récréative (AREC)

<b>A- Description</b>
L'affectation « Agricole-récréative » recoupe la propriété municipale regroupant l'accès à l'aire écologique du ruisseau à Charrette et le sentier récréatif présent sur l'emprise ferroviaire abandonnée. Ce secteur présente un grand intérêt au point de sa flore et de sa faune et permet des aménagements d'interprétation de la nature, des aménagements fauniques et des sentiers de marche, de raquette et de ski de fond. L'objectif est d'assurer la continuité de la pratique des activités récréatives extensives, d'usages visant la conservation de ces milieux ainsi que les usages agricoles compte tenu du fait qu'ils sont situés en zone agricole.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>;</li> <li>• Les usages non agricoles suivants, sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages récréatifs extensifs. Ils correspondent aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisé), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs;</li> <li>• Les usages visant la conservation des milieux;</li> </ul> </li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

**5.2.4 Affectation commerciale (C)**

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

**5.2.5 Affectation conservation (CONS)**

<b>A- Description</b>
L'affectation « Conservation » vise à maintenir et à protéger des environnements naturels à haute valeur écologique en vertu de leurs qualités. Elle englobe les propriétés municipales acquises 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>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les usages visant la conservation des milieux.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.6 Affectation mixte (MXT)

<b>A- Description</b>
<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>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation ;</li> <li>. Services professionnels (inclus les services intégrés au domicile)</li> <li>. Commerces de proximité et liés aux activités nautiques;</li> <li>. Hébergement ;</li> <li>. Activités culturelles et de divertissement</li> <li>. Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s).</li> <li>. Usages institutionnels;</li> <li>. Équipements publics;</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
2,8 logements à l'hectare. Il s'agit d'un seuil minimal de densité.
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.7 Affectation publique (P)

<b>A- Description</b>
<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>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Équipements institutionnels, récréatifs, culturels et communautaires.</li> <li>. Institutions publiques et scolaires</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.8 Affectation récréative (REC)

<b>A-Description</b>
<p>L'affectation « Récréative » recoupe le secteur sud-est du périmètre urbain de la municipalité où sont concentrées plusieurs contraintes naturelles et anthropiques. À défaut de pouvoir y prévoir des fonctions urbaines plus intensives, ces secteurs peuvent présenter un potentiel en matière d'implantation d'usages récréatifs extensifs respectueux des milieux naturels présents.</p>
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les usages récréatifs intensifs et extensifs en lien avec les milieux écologiques présents;</li> <li>. Les usages visant la conservation des milieux;</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable

**5.2.9 Affectation résidentielle (R)**

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

## **CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE**

### **SECTION 1 DISPOSITION FINALE**

#### **6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

---

Sandra Lavoratore, mairesse

---

Jean-Charles Filion, directeur général et greffier-trésorier

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

**ANNEXE A  
PLANS GRAND FORMAT**

**PLAN 10 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**