



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE

AVIS PUBLIC

PROMULGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR
DES RÈGLEMENTS

RÉVISANT LE PLAN D'URBANISME ET REMPLAÇANT LES RÈGLEMENTS DE ZONAGE,
DE LOTISSEMENT, DE CONSTRUCTION, SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS, SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Lors d'une séance ordinaire tenue le 2 juin 2025, le conseil municipal de la municipalité de Pointe-Fortune a adopté, par résolution, lesdits règlements et que la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges (MRC) a délivré les certificats de conformité au schéma d'aménagement selon les **règlements** suivants :

399-2024	Le plan d'urbanisme révisé de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le plan d'urbanisme numéro 274 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-01</u>
400-2024	Le règlement de zonage de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le règlement de zonage numéro 276 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-02</u>
401-2024	Le règlement de lotissement de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le règlement de lotissement numéro 275 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-03</u>
402-2024	Le règlement de construction de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le règlement de construction numéro 277 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-04</u>
403-2024	Le règlement sur les permis et certificats de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le règlement sur les permis et certificats numéro 278 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-05</u>
404-2024	Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 320-2012 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-06</u>
405-2024	Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Pointe-Fortune remplaçant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 318-2012 <u>Certificat de conformité numéro : PF 2025-07</u>

L'adoption de ces règlements s'étant fait de manière simultanée dans le cadre d'une révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme et a suivi la procédure y étant rattachée.

Les règlements concernent l'ensemble du territoire de la municipalité.

2. QUE ces règlements sont entrés en vigueur à la date de délivrance du certificat par la MRC, soit le 12 août 2025.
3. Les règlements ci-haut mentionnés et les différents plans qui leur sont annexés peuvent être consultés à l'Hôtel de Ville de la Municipalité situé au 694, rue Tisseur à Pointe-Fortune, durant les heures normales de bureau ou sur le site Internet de la municipalité à l'adresse suivante : www.pointefortune.ca.

Résumé du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme se veut un guide pour planifier le développement de la Municipalité au cours des prochaines années, en accord avec les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité ainsi qu'avec les orientations régionales du schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Cette initiative municipale a permis de réaliser une réflexion profonde sur l'avenir de Pointe-Fortune dans une perspective à moyen et long terme. Le renouvellement des règlements d'urbanisme, pour leur part, vise à doter la Municipalité des outils nécessaires à la réalisation des objectifs identifiés au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement de la MRC.

Le plan d'urbanisme révisé s'articule autour de deux grandes thématiques :

- Les grandes orientations d'aménagement ;
- Les grandes affectations du sol.

1. Les grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les objectifs de la Municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement du territoire.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement résidentiel

Orientation 1 : Assurer une gestion optimale du périmètre urbain en tenant compte de ses particularités

Objectifs :

- Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre urbain
- Optimiser les espaces disponibles dans un contexte d'absence de réseaux d'égout et d'aqueduc

Orientation 2 : Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables

Objectifs :

- Assurer une offre résidentielle favorisant une densification graduelle du territoire et favorisant la mixité sociale
- Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement économique

Orientation 3 : Susciter le renforcement de l'attractivité du noyau villageois dans une perspective d'en assurer sa revitalisation et son animation

Objectifs :

- Reconnaître le rôle spécifique du noyau villageois
- Offrir des lieux de qualité dans une optique de renforcement de l'identité de Pointe-Fortune

Orientation 4 : Mettre en valeur la fonction commerciale périphérique au noyau villageois

Objectifs :

- S'assurer de la complémentarité des fonctions économiques présentes à l'extérieur du noyau villageois
- Accroître les qualités esthétiques et encadrer les entreprises nuisibles ou susceptibles d'entraîner des risques pour la santé, la sécurité ou l'environnement

Orientation 5 : Favoriser le développement récréotouristique par la mise en valeur des composantes récréotouristiques du territoire

Objectifs :

- Soutenir le développement des activités récréotouristiques sur le territoire

Grandes orientations et objectifs à l'égard des éléments d'intérêt

Orientation 6 : Protéger l'environnement et les milieux naturels dans une optique de gestion globale du territoire et de valorisation de la biodiversité

Objectifs :

- Reconnaître la valeur environnementale des aires protégées et des sites naturels
- Assurer la mise en valeur et la protection des boisés et des habitats fauniques et floristiques
- Protéger le couvert forestier en milieu urbain
- Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains
- Limiter les effets des flots de chaleur urbains et des gaz à effet de serre

Orientation 7 : Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel

Objectifs :

- 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
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique et riverains
- Favoriser l'accès aux plans d'eau et à des lieux riverains publics
- Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire

Grandes orientations et objectifs à l'égard du milieu agricole

Orientation 8 : Optimiser l'occupation du territoire afin d'assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles

Objectifs :

- Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole protégée
- Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles et à proximité de secteurs d'intérêt
- Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole
- Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité
- Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans un perspective de protection des ressources

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement communautaire et du transport

Orientation 9 : Maintenir et améliorer la qualité des services à la population

Objectifs :

- Assurer la disponibilité des parcs et espaces verts adéquats pour la population
- Améliorer l'offre en équipements institutionnels, communautaires et de loisirs et en assurer leur accessibilité
- Assurer le maintien de la vie culturelle et communautaire au noyau villageois

Orientation 10 : Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire

Objectifs :

- Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières recyclables
- Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques

Orientation 11 : Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises

Objectifs :

- Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire
- Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective
- Définir les mesures d'accès et d'aménagement pour un environnement fonctionnel et convivial

Grandes orientations et objectifs à l'égard des zones et éléments de contrainte

Orientation 12 : Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques

Objectifs :

- Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques
- Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses
- Atténuer les nuisances sonores engendrées par l'utilisation du réseau routier
- Revoir la vocation des carrières et sablières désaffectées en périmètre urbain
- Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire
- Assurer une intégration optimale des réseaux majeurs par la mise en place de mesures d'intégration minimisant leur impact

2. Les grandes affectations du sol

Le projet de plan d'urbanisme révisé identifie, pour chaque partie du territoire municipal, une vocation dominante. Cette dernière reflète la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol. On distingue sept (7) grandes affectations sur le territoire de Pointe-Fortune qui se déclinent comme suit :

- 1) *L'affectation agricole* 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. Elle est réservée principalement à des activités agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1).
- 2) *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.
- 3) *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.
- 4) *L'affectation commerciale* couvre le pôle économique complémentaire situé en bordure de la route 342 ainsi que certains secteurs situés en bordure du chemin des Outaouais. Elle vise à y concentrer les activités commerciales incompatibles avec le noyau villageois causant certaines nuisances et nécessitant des espaces importants.
- 5) *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.

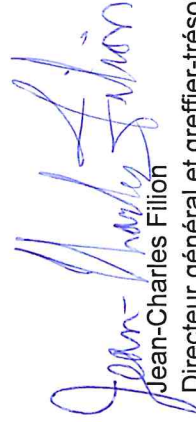
- 6) L'affectation *mixte* est octroyée aux propriétés localisées de part et d'autre du tronçon du Chemin des Outaouais compris dans le noyau villageois. Elle vise à maintenir et consolider les fonctions commerciales liées principalement aux activités nautiques et aux usages qui leur sont complémentaires ainsi qu'aux fonctions répondant aux besoins de la population locale. 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) L'*affectation résidentielle* représente la majeure partie du périmètre d'urbanisation et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation.

À noter que le plan d'urbanisme est accompagné de plans illustrant la délimitation des affectations du sol. Ces plans peuvent être consultés au bureau municipal durant les heures régulières d'ouverture.

Mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé

La mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé repose principalement sur l'adoption d'un règlement de zonage, d'un règlement de lotissement, d'un règlement de construction, d'un règlement sur les permis et certificats, d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble conformes aux objectifs véhiculés par le plan d'urbanisme révisé ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC.

Donné à Pointe-Fortune, ce 13 août 2025.


Jean-Charles Filion

Directeur général et greffier-trésorier