

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR Plan et règlements d'urbanisme

Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague a adopté le 19 décembre 2016 les règlements suivants :

- Règlement numéro 16-124 remplaçant le Plan d'urbanisme numéro 03-45
- Règlement numéro 16-125 remplaçant le règlement de zonage numéro 03-49
- Règlement numéro 16-126 remplacement le règlement de lotissement numéro 03-48
- Règlement numéro 16-127 remplaçant le règlement de construction numéro 03-47

Les règlements 16-125 sur le zonage et 16-126 sur le lotissement sont réputés, depuis le 28 février 2017, approuvés par les personnes habiles à voter. De plus, aucune demande d'avis sur la conformité des règlements numéros 16-125 et 16-126 au plan d'urbanisme numéro 16-124 n'a été adressée à la Commission municipale du Québec.

La MRC de Beauharnois-Salaberry a délivré des certificats de conformité à l'égard des règlements numéros 16-124, 16-125, 16-126 et 16-127 le 16 mars 2017. En conséquence, ces règlements sont entrés en vigueur à cette date.

Toute personne intéressée peut prendre connaissance de ces règlements à l'hôtel de ville de la Municipalité situé au 4^e étage du 140, rue Principale à Saint-Louis-de-Gonzague, durant les heures d'ouverture du bureau.

RÉSUMÉ DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 16-124

Le plan d'urbanisme révisé s'articule autour de deux (2) 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 UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE ET HARMONIEUX

Objectifs

- Assurer la qualité des nouveaux développements urbains dans les secteurs propices au développement;
- Favoriser une densification optimale et adaptée au milieu d'insertion;
- Assurer une offre résidentielle complète et variée qui réponde aux besoins de toutes les catégories de population.

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ DES MILIEUX BÂTIS EXISTANTS

Objectifs

- Préserver l'intégrité des zones résidentielles existantes en veillant à conserver leur identité propre;
- Encourager la rénovation résidentielle dans les secteurs à plus forte valeur patrimoniale.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement commercial et industriel

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA STRUCTURE COMMERCIALE ET DE SERVICES DU NOYAU VILLAGEOIS

Objectifs

- Reconnaître le rôle spécifique de la rue Principale en privilégiant la mixité des fonctions;
- Consolider la vocation commerciale de transit de la rue Du Pont;
- Réaménager les principaux axes de circulation (rues Principale et Du Pont) dans une stratégie d'accueil de nouvelles concentrations commerciales.

ORIENTATION 4 : ASSURER LA VITALITÉ DE L'OCCUPATION INDUSTRIELLE DANS UNE PERSPECTIVE DE COHABITATION HARMONIEUSE

Objectifs

- Atténuer les impacts liés aux difficultés de cohabitation d'usages à l'intérieur du périmètre urbain principal;
- Contrôler l'occupation du sol de l'aire d'exploitation de la carrière tout en assurant la qualité de vie du milieu environnant.

Grandes orientations et objectifs à l'égard de la préservation des milieux naturels

ORIENTATION 5 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ DES MILIEUX NATURELS ET DES HABITATS FAUNIQUES DANS UNE OPTIQUE DE VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ

Objectifs

- Protéger l'ensemble des territoires d'intérêt écologique reconnus au Schéma d'aménagement révisé de la MRC;
- Assurer la mise en valeur des boisés et des milieux naturels ainsi que la protection des espèces rares, menacées ou vulnérables appartenant à la faune ou à la flore;
- Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain;
- Protéger les rives, le littoral et les plaines inondables des cours d'eau;
- Assurer un débit et une qualité d'eau respectable dans la rivière Saint-Louis.

Grandes orientations et objectifs à l'égard de la protection et de la mise en valeur du milieu agricole

ORIENTATION 6 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE ET LES 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;
- Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles à l'intérieur d'une zone agricole dynamique;
- Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement des services publics, infrastructures et équipements

ORIENTATION 7 : MAINTENIR ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DES SERVICES À LA POPULATION

Objectifs

- Assurer une desserte adéquate des services de l'éducation et de santé;
- Assurer la disponibilité de parcs et espaces verts adéquats pour la population;
- Garantir la capacité de support des infrastructures de traitement municipales des eaux usées;
- Assurer une gestion efficace des boues de fosses septiques.

ORIENTATION 8 : ASSURER UNE GESTION EFFICACE DES MATIÈRES RÉSIDUELLES PRODUITES SUR LE TERRITOIRE

Objectifs

- Encourager la récupération des résidus domestiques dangereux;
- Poursuivre et accentuer le programme de collecte sélective des matières recyclables domestiques;
- Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques.

ORIENTATION 9 : PLANIFIER ET ENCADRER L'IMPLANTATION ET LE TRANSPORT DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Objectifs

- Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire;
- S'assurer que les nouvelles infrastructures de transport de l'énergie s'implantent de manière respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie de la population.

Grandes orientations et objectifs à l'égard de la mobilité et du transport

ORIENTATION 10 : PLANIFIER ET HARMONISER ADÉQUATEMENT LES DIFFÉRENTS MODES DE TRANSPORT DU TERRITOIRE

Objectifs

- Assurer une vigilance sur les problématiques de circulation sur le pont Saint-Louis;
- Cadrer l'aménagement des entrées du village (périmètre urbain principal) dans une optique d'affirmation de son identité et de renforcement de son attractivité;
- Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire;
- Favoriser l'efficacité et la sécurité sur le réseau routier de la juridiction du MTMDET;
- Mettre en place un réseau cyclable et piétonnier (en chaussée désignée ou en site propre) qui tisse des liens physiques entre les différents quartiers situés au nord et au sud de la rivière Saint-Louis.

ORIENTATION 11 : ASSURER UNE DESSERTE ADÉQUATE DU TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF ADAPTÉ AU MILIEU RURAL

Objectifs

- Favoriser la mobilité active et collective.

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

ORIENTATION 12 : ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS DU TERRITOIRE REPRÉSENTANT UN INTÉRÊT HISTORIQUE, ESTHÉTIQUE ET CULTUREL

Objectifs

- Protéger le cachet particulier du noyau villageois;
- Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale;
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique, dont les percées visuelles sur la rivière Saint-Louis et le canal de Beauharnois.

ORIENTATION 13 : DANS UNE PERSPECTIVE ÉCOLOGIQUE ET RÉCRÉOTOURISTIQUE, DÉVELOPPER LES POTENTIELS D'INTÉRÊT RÉCRÉATIF DU TERRITOIRE

Objectifs

- Collaborer avec la MRC au développement du Parc régional de Beauharnois-Salaberry;
- Mettre en valeur les milieux naturels dans le développement et la pratique d'activités récréatives;
- Promouvoir la navigation de plaisance;
- Assurer la pérennité des sentiers hors route pour la pratique de la motoneige et du quad;
- Promouvoir la force d'attraction de la rue principale (noyau villageois) au profit de l'industrie touristique.

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

ORIENTATION 14 : ASSURER LA SÉCURITÉ PUBLIQUE PAR LE CONTRÔLE DE L'OCCUPATION DES PLAINES INONDABLES

Objectifs

- Protéger les plaines inondables de la rivière Saint-Louis.

ORIENTATION 15 : ASSURER LA GESTION DES IMPACTS LIÉS AUX CONTRAINTES ANTHROPIQUES SUR LES MILIEUX SENSIBLES

Objectifs

- Intégrer certaines dispositions pour minimiser les inconvénients et les risques pour la population;
- Atténuer les nuisances engendrées par l'utilisation du réseau routier;
- Limiter et prévenir les nuisances et les risques associés aux anciens lieux d'élimination des déchets et autres lieux potentiellement contaminés;
- Contrôler l'occupation du sol aux abords du site d'extraction;
- Réduire les risques et les nuisances inhérents à l'exploitation de la carrière;
- Concilier le développement des équipements d'Hydro-Québec avec les aspects esthétiques et environnementaux.

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 quatorze (14) grandes affectations sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague.

L'*affectation agricole dynamique* correspond à la portion du territoire de la municipalité incluse dans la zone agricole permanente. 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.

L'*affectation agricole publique* est située sur la rive sud du canal de Beauharnois et correspond à la portion des propriétés d'Hydro-Québec en zone blanche et à l'intérieur du périmètre urbain principal qui est utilisée à des fins agricoles par des ententes de location concédées par la MRC aux agriculteurs gonzaguais et des municipalités avoisinantes. Cette désignation sur le territoire permet d'assurer et de protéger le caractère agricole et les activités qui s'y déroulent sur les terres publiques en dehors de la zone agricole protégée.

L'*affectation agricole déstructurée* correspond à d'anciennes terres agricoles qui ont été subdivisées avant l'entrée en vigueur de la LPTAA. Faisant encore partie intégrante de la zone agricole, ces regroupements de lots sont occupés par des habitations résidentielles. Ces îlots créent une « rupture » avec le reste du paysage agricole homogène, ce dernier étant encore façonné par les grandes cultures. La présence d'usages non agricoles à l'intérieur de l'affectation agricole peut venir nuire à la cohabitation harmonieuse des activités agricoles. À cet égard, le schéma d'aménagement de la MRC fournit des opportunités à la Municipalité de pouvoir reconnaître certains de ces milieux déstructurés ou d'entreprises ponctuellement installées en zone agricole tout en respectant les politiques régionales qui y sont inscrites.

L'*affectation habitation* se retrouve à deux (2) endroits distincts sur le territoire de la municipalité. Le périmètre urbain secondaire situé sur la montée des Cèdres aux abords de la route 201 se caractérise par la présence d'un secteur résidentiel isolé de faible densité puisque le secteur est non desservi. Le noyau villageois de la municipalité (périmètre urbain principal), pour sa part, est constitué d'une variété d'habitations marquées par la mixité des usages et dont l'architecture traditionnelle a pour effet de donner une identité unique au village. L'affectation désigne les secteurs urbains où prédomine la fonction résidentielle.

L'*affectation commerciale* vise à encourager la consolidation des usages commerciaux et de services structurants et de faire de la rue Du Pont, une artère commerciale de transit, sécuritaire et accessible tant pour les citoyens que pour les visiteurs de passage. Il s'agit de l'emplacement tout indiqué pour accueillir une concentration commerciale et des points de services nécessitant de plus grandes surfaces et des places de stationnements plus importantes.

L'*affectation commerciale mixte (noyau villageois)* vise à encourager la consolidation et la diversité des usages implantés sur la rue Principale dans la partie centrale du village et d'en faire, toute l'année, une destination animée, agréable, sécuritaire et accessible par des transports actifs et collectifs pour les citoyens et les visiteurs. Elle est considérée comme la concentration de services tels des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver tels des commerces de vente au détail et des activités d'hébergement et de restauration.

L'*affectation commerciale mixte* vise à encourager la consolidation et la diversité des usages implantés dans le secteur ouest de la rue Principale. Cette affectation tente de se dissocier de l'autre affectation mixte assimilée au secteur est de la rue Principale situé dans le noyau central du village en raison de son potentiel d'intégration de commerces structurants dans la continuité du tissu résidentiel.

L'*affectation commerciale-industrielle* désigne le seul secteur à l'intérieur du périmètre urbain principal où l'on retrouve des espaces pour le moment occupés à des fins commerciales et industrielles ou vouées à ce type de développement local. Le secteur, accessible par la rue Principale à l'extrémité ouest des limites du périmètre urbain principal accueille de petites et moyennes entreprises dans les domaines liés à la transformation et à la fabrication.

L'*affectation de conservation* vise à maintenir et à protéger des environnements naturels de qualité. Un seul endroit sur le territoire de la municipalité a été identifié par cette affectation. L'objectif est d'assurer la préservation du milieu naturel d'intérêt écologique que constitue le bassin de Canards Illimités aménagé sur les propriétés d'Hydro-Québec.

L'*affectation industrielle extractive* désigne le site d'extraction actuellement en exploitation à la jonction des routes 201 et 236 et vise à limiter le nombre de carrières au sein du territoire.

L'*affectation multifonctionnelle* est destinée aux parties du territoire en transformation qui sont déjà ou sont appelées à devenir des cœurs de quartier alliant d'autres vocations compatibles avec les milieux environnants. Ces espaces se caractérisent généralement par la présence de terrains pouvant faire l'objet de requalification des usages et de redéveloppement en vue d'accueillir des projets structurants qui répondent aux besoins de la collectivité.

L'*affectation publique* renferme dans leurs fonctions, le noyau institutionnel, ainsi que le secteur institutionnel de l'école primaire Omer Séguin qui gravite autour de l'église et le presbytère et situé de part et d'autre de la rue Principale. Elle reflète également la volonté municipale de maintenir une fonction communautaire dans les anciens bâtiments à caractère religieux ou institutionnel.

L'*affectation récréative* englobe essentiellement les limites du Parc régional de Beauharnois-Salaberry ainsi qu'une bonne proportion des propriétés d'Hydro-Québec et de la Corporation de la voie maritime du Saint-Laurent situées sur les rives du canal de Beauharnois. Elle vise à maintenir et à mettre en place des espaces et des équipements récréatifs, des parcs et des espaces verts à vocation locale et régionale dédiés à la pratique des sports et des loisirs, à la détente et à la récréation. Elle répond aussi aux engagements formulés par la Municipalité en ce qui a trait au maintien et au développement d'environnements naturels et de milieux de vie de qualité.

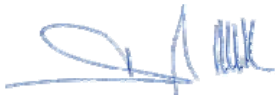
L'*affectation récréotouristique* est associée aux espaces voués au développement des activités récréatives intensives sur la rive nord du canal de Beauharnois, à l'est du pont de Saint-Louis. Ce territoire, localisé en zone blanche hors du périmètre d'urbanisation, constitue un pôle d'attraction important en matière de tourisme régional ou de récréation. Elle vise notamment à bonifier l'offre récréotouristique de la région en permettant, à l'intérieur de pôles ciblés, le développement d'activités récréatives intensives d'envergure régionale répondant ainsi aux demandes et besoins grandissants de diversification des produits d'appels touristiques.

À noter que le projet de 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 et d'un règlement sur les permis et certificats conformes aux objectifs véhiculés par le plan d'urbanisme.

Donné à Saint-Louis-de-Gonzague, ce 27^e jour d'avril 2017.



Dany Michaud

Directrice générale et secrétaire-trésorière