

PLAN D'URBANISME

SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE

Adopté le 19 décembre 2016

Copie certifiée conforme
à Saint-Louis-de-Gonzague

le :

7 avril 2017

Dany Michaud
Directrice générale et
Secrétaire-trésorière



RÈGLEMENT
N° 16-124
CONCERNANT
LE PLAN
D'URBANISME

AVIS DE MOTION:	7 DÉCEMBRE 2016
-----------------	-----------------

ADOPTION:	19 DÉCEMBRE 2016
-----------	------------------

ENTRÉE EN VIGUEUR:	16 MARS 2017
--------------------	--------------

LE PLAN D'URBANISME ET SES AMENDEMENTS
CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Date de la dernière mise à jour: 15 décembre 2016

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement n° 16-124 par les règlements suivants:

RÈGLEMENT	AVIS DE MOTION	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.

RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

CONSEIL MUNICIPAL

Yves Daoust, maire et préfet de la MRC

François Leduc, conseiller

Jean-François Poirier, conseiller

Daniel Pitre, conseiller

Christian Brault, conseiller

Mélanie Genesse, conseillère

Paul Lavallière, conseiller

ADMINISTRATION MUNICIPALE

Dany Michaud, directrice générale et secrétaire-trésorière

Manon Darche, adjointe à la direction et au greffe

Gabrielle Daoust Urbaniste, inspectrice municipale

COORDINATION ET RÉDACTION

MRC de Beauharnois-Salaberry - Service de l'aménagement et du développement du territoire

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE LA MRC DE BEAUHARNOIS-SALABERRY

Philippe Meunier Urbaniste, directeur

Marc-André Gagnon Urbaniste, aménagiste

Françoise Hoarau Urbaniste stagiaire, aménagiste

Francis Couture-Bojanowski, technicien en géomatique

Marie-Michèle Côté, chargée de projets

Fier collaborateur à la refonte et à la révision du plan et
des règlements d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

2, rue Ellice, Beauharnois (Québec) J6N 1W6

Tél. : 450 225-0870

Téléc. : 450 225-0872

www.mrc-beauharnois-salaberry.com



MESSAGE DU MAIRE



YVES DAOUST
MAIRE

La Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague connaît depuis quelques années une croissance notable en termes de développement résidentiel et cet essor se poursuivra à court et moyen terme avec la réalisation de projets domiciliaires d'envergure. Cet engouement pour la Municipalité a une influence positive sur les besoins de notre population en matière de services à la collectivité mais également sur l'offre commerciale disponible sur notre territoire.

Dans ce contexte, il devenait impératif pour les élus de revoir le plan d'urbanisme, qui représente le document officiel le plus important en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il viendra notamment établir les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de Saint-Louis-de-Gonzague, en plus d'orienter son évolution et la mise en valeur de son territoire dans les années à venir.

Fruit d'une réflexion mûrie au cours de la dernière année, ce nouveau plan d'urbanisme, dont la mise en œuvre sera traduite à travers la refonte réglementaire qui l'accompagne, permettra à la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague de se doter d'une vision claire de son développement d'ici les quinze (15) prochaines années et répondra, j'en suis convaincu, aux besoins émergents de la Municipalité et de ses citoyens.

Le maire,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Daoust', written in a cursive style.

Yves Daoust



TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	1
La démarche de révision du plan d'urbanisme.....	1
Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme?.....	1
La règle de conformité.....	3
Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme.....	4
Structure du présent document.....	4
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	7
CHAPITRE 2. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ	8
2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES	9
2.2 DÉMOGRAPHIE	11
2.2.1 Une population stable.....	11
2.2.2 Des ménages plus nombreux.....	12
2.2.3 Une dynamique immobilière rurale florissante depuis les dernières années.....	13
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE	14
3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	17
3.1.1 Bilan de la situation.....	17
3.1.1.1 Évolution du cadre bâti.....	17
3.1.1.2 Notion du périmètre d'urbanisation.....	18
3.1.1.3 Secteurs de développement résidentiel.....	19
3.1.1.4 Secteur potentiel de redéveloppement.....	20
3.1.1.5 Vers une stratégie de croissance 2031- l'évaluation des besoins en espaces résidentiels.....	21
3.1.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre.....	27
3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL	29
3.2.1 Bilan de la situation.....	29
3.2.1.1 Occupation commerciale.....	29
3.2.1.2 Occupation industrielle.....	31
3.2.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre.....	32

3.3	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DE LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS	34
3.3.1	Bilan de la situation	34
3.3.1.1	Réseaux hydrographiques et milieux humides	34
3.3.1.2	Sites d'intérêt faunique	35
3.3.1.3	Espaces boisés à valeur écologique	36
3.3.1.4	Limiter l'empreinte écologique	36
3.3.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	41
3.4	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE	42
3.4.1	Bilan de la situation	42
3.4.1.1	Prédominance de l'activité agricole	42
3.4.1.2	Les exploitations agricoles et l'agrotourisme	42
3.4.1.3	La pratique agricole en zone non agricole	43
3.4.1.4	Implantation de nouvelles unités d'élevage générant de fortes charges d'odeurs	44
3.4.1.5	Milieus déstructurés	45
3.4.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	49
3.5	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DES SERVICES PUBLICS, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS	50
3.5.1	Bilan de la situation	50
3.5.1.1	Équipements publics	50
3.5.1.2	Éducation	50
3.5.1.3	Parcs et espaces verts	51
3.5.1.4	Réseau d'assainissement	51
3.5.1.5	Gestion de l'eau	52
3.5.1.6	Gestion des matières résiduelles	52
3.5.1.7	Réseau de gaz naturel	53
3.5.1.8	Réseaux électriques et énergies renouvelables	53
3.5.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	54
3.6	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DE LA MOBILITÉ ET DU TRANSPORT	56
3.6.1	Bilan de la situation	56
3.6.1.1	Transport routier	56
3.6.1.2	Transport de marchandises	57
3.6.1.3	Transport collectif et actif	58
3.6.1.4	Tracé projeté des principales voies de circulation	59
3.6.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	63
3.7	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE	65
3.7.1	Bilan de la situation	65
3.7.1.1	Bâtiments et lieux d'intérêt patrimonial	65
3.7.1.2	Potentiel archéologique	66
3.7.1.3	Composantes paysagères	67
3.7.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	69

3.8	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET CULTUREL	70
3.8.1	Bilan de la situation	70
3.8.1.1	Infrastructures récréatives et récréotouristiques	70
3.8.1.2	Infrastructures culturelles	71
3.8.1.3	Événements communautaires	71
3.8.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	72
3.9	ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE	73
3.9.1	Bilan de la situation	73
3.9.1.1	Contraintes naturelles	73
3.9.1.2	Contraintes anthropiques	73
3.9.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre	79
CHAPITRE 4. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT		81
4.1	L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME	82
4.2	EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	83
CHAPITRE 5. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION		87
5.1	GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	88
5.1.1	Usages autorisés	89
5.1.2	Densité brute	89
5.1.3	Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée ou pour tout autre bâtiment principal	89
5.1.4	Mention spéciale	89
5.2	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL	90
5.2.1	Affectation agricole dynamique	90
5.2.2	Affectation agricole publique	93
5.2.3	Affectation agricole déstructurée	94
5.2.4	Affectation habitation	95
5.2.5	Affectation commerciale	97
5.2.6	Affectation commerciale mixte (noyau villageois)	98
5.2.7	Affectation commerciale mixte	99
5.2.8	Affectation commerciale-industrielle	100
5.2.9	Affectation de conservation	101
5.2.10	Affectation industrielle extractive	102
5.2.11	Affectation multifonctionnelle	103
5.2.12	Affectation publique	104
5.2.13	Affectation récréative	105
5.2.14	Affectation récréotouristique	106
RÉFÉRENCES		107
Liste des documents pertinents en soutien à la préparation du plan d'urbanisme		
ANNEXE		109

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1.	La conformité des outils de planification et de réglementation	3
FIGURE 2.	Localisation de la Municipalité	9

LISTE DES PLANS

PLAN 1.	Évolution du cadre bâti	23
PLAN 2.	Secteurs propices au développement	25
PLAN 3.	Territoires d'intérêts écologiques	39
PLAN 4.	Activités agricoles	47
PLAN 5.	Mobilité et transport	61
PLAN 6.	Contraintes naturelles et anthropiques	77
PLAN 7.	Concept d'organisation spatiale	85

LISTE DES PLANS GRAND FORMAT

PLAN 8.	Utilisation du sol
PLAN 9.1	Grandes affectations du sol - Général
PLAN 9.2	Grandes affectations du sol - Village

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1.	Profil démographique 2001-2011	11
TABLEAU 2.	Perspective démographique 2011-2031	12
TABLEAU 3.	Projection du nombre de ménages en 2031	12
TABLEAU 4.	Nombre de logements entre 2006 et 2015	13
TABLEAU 5.	Valeur moyenne des logements en 2011	13
TABLEAU 6.	Espaces disponible à des fins de développement résidentiel en 2016	21
TABLEAU 7.	Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2016	22
TABLEAU 8.	Les territoires d'intérêt écologique	37
TABLEAU 9.	Sites d'intérêt et éléments identitaires	68
TABLEAU 10.	Liste des contraintes anthropiques	74

LISTE DES ACRONYMES ET SIGLES

CEHQ	Centre d'expertise hydrique du Québec
CES	Coefficient d'emprise au sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1)
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LRQ, chapitre P-41.1)
LQE	Loi sur la qualité de l'environnement (LRQ, chapitre Q-2)
MAMOT	Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MDDELCC	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
MCC	Ministère de la Culture et des Communications
MRC	Municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry
MTMDET	Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec
PAE	Plan d'aménagement d'ensemble
PDZA	Plan de développement de la zone agricole
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
REA	Règlement sur les exploitations agricoles (LRQ, chapitre Q-2, r. 26)
RCI	Règlement de contrôle intérimaire
SAR	Schéma d'aménagement révisé (MRC de Beauharnois-Salaberry, Règlement numéro 165)
VHR	Véhicules hors route
ZIC	Zone d'interdiction de chasses conformément au Règlement sur la prohibition de chasser et de piéger sur certains territoires du Québec (LRQ C-61.1, r. 25)
ZICO	Zones importantes pour la conservation des oiseaux

La situation de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague a passablement évolué depuis l'entrée en vigueur du dernier plan d'urbanisme il y a plus de 10 ans (2003). En effet, malgré une stagnation du développement au cours des années 2000, nous assistons depuis maintenant quelques années à un engouement renouvelé pour le développement, tant résidentiel que commercial et récréotouristique.

C'est dans cet esprit que se sont inscrites plusieurs actions menées par le conseil municipal au cours des deux dernières années, afin de répondre à cet intérêt marqué pour son territoire. Parmi celles-ci, nous retenons prioritairement l'acquisition, en 2014, de près de 60 hectares de terres agricoles appartenant à Hydro-Québec à l'intérieur du périmètre urbain. Cette initiative a permis non seulement d'assurer le développement résidentiel de son territoire pour les prochaines décennies, mais également d'engendrer à long terme l'établissement de nouveaux services et offres commerciales comme le démontre le redéveloppement récent du secteur commercial localisé à l'intersection de la rue Principale et de la rue du Pont.

Toutefois, la gestion du développement de la Municipalité demande une planification sur une plus longue période et, conséquemment, une adaptation de leur réglementation d'urbanisme liée aux nouveaux enjeux émergents dans la Municipalité.

Ainsi, à l'automne 2014, 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 les préoccupations exprimées par ses citoyens en vue de l'arrimage des nombreux projets et enjeux de la Municipalité en matière d'aménagement et de développement du territoire qui se dessinent pour les 15 prochaines années (2016-2031).

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague, 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, chapitre 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.

QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME? (SUITE)

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'intervention, 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, tels que 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 gonzaguoise, 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 opportunités 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 Saint-Louis-de-Gonzague 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 Saint-Louis-de-Gonzague désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée. 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.

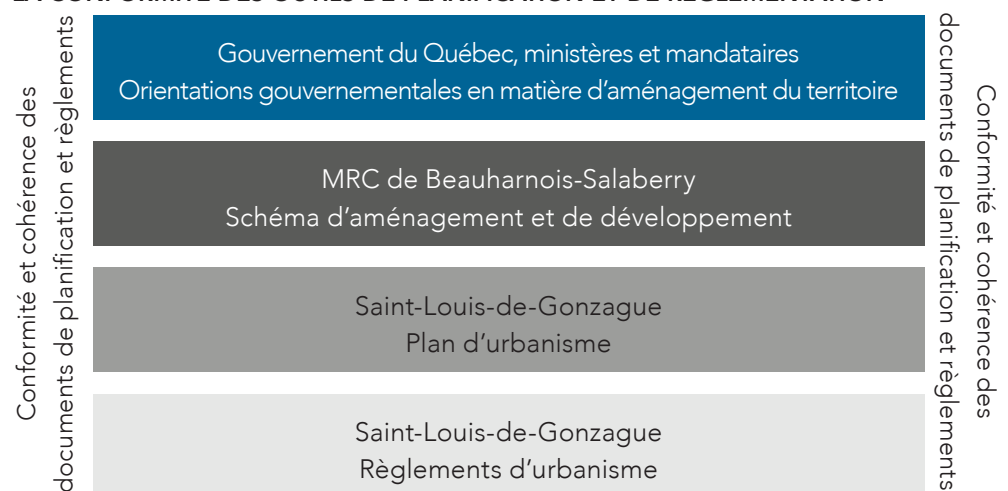
Dans le cas de Saint-Louis-de-Gonzague, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC de Beauharnois-Salaberry et la Municipalité. Chacun de ces trois niveaux possède son domaine de responsabilités propres et l'autonomie qui lui est rattachée.

Compte tenu 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 Saint-Louis-de-Gonzague doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus au schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry, qui lui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

FIGURE 1.

LA CONFORMITÉ DES OUTILS DE PLANIFICATION ET DE RÉGLEMENTATION



LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME

La LAU précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Le contenu obligatoire comporte trois éléments:

- les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la Municipalité ;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation ;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre l'identification des zones à rénover, à restaurer ou à protéger ; la nature et la localisation des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ; les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan ; la nature et l'emplacement des principaux réseaux d'utilités publiques et les aires du territoire pouvant faire l'objet de mesures d'encadrement particulières, tels les plans d'aménagement d'ensemble ou les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT

Le plan d'urbanisme révisé de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague comporte cinq chapitres et des annexes.

- | | |
|---------------|---|
| LE CHAPITRE 1 | fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives. |
| LE CHAPITRE 2 | dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique. |
| LE CHAPITRE 3 | présente les grandes orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire. |
| LE CHAPITRE 4 | est constitué de la vision stratégique d'aménagement et de développement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal. |
| LE CHAPITRE 5 | décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on identifie notamment les fonctions dominantes et complémentaires ainsi que les intentions d'aménagement. |

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné de pièces annexées qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document



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° 16-124 concernant le Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague».

1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague. Les limites territoriales tiennent compte du territoire annexé à Salaberry-de-Valleyfield suite à l'avis paru dans l'édition du 17 septembre 2016 de la Gazette Officielle du Québec.

1.1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le
« Règlement du Plan d'urbanisme n° 03-45 ».

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 droit.

1.2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS

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

1.2.2 AFFECTATIONS DU SOL

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

1.2.3 LIMITES DES AFFECTATIONS DU SOL

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

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au SAR et des parcelles agricoles en zone blanche;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées;
- l'axe central des voies de circulation;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

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

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



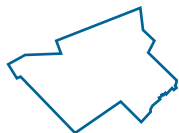
2



PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

2.1

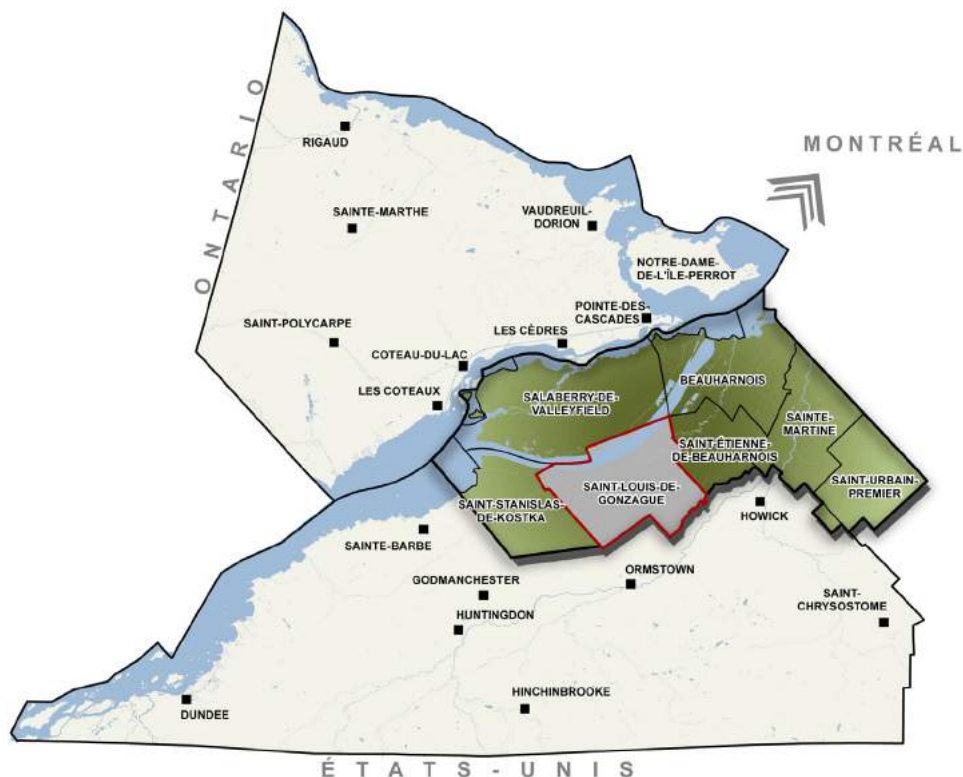
SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES



La Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague est bordée au nord par la ville de Salaberry-de-Valleyfield, au sud par la MRC Haut-Saint-Laurent, à l'ouest par la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka et à l'est par la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois. Traversé par le canal de Beauharnois et la rivière Saint-Louis, le territoire de la Municipalité s'étend sur 78,85 km² et s'articule autour d'un noyau villageois, situé au carrefour de la route 236 (rue Principale) et de la rue du Pont (rang du Quarante).

Saint-Louis-de-Gonzague est la plus grande Municipalité à caractère rural de la MRC, son activité économique reposant principalement sur la fertilité de ses vastes terres agricoles, ainsi que sur un certain nombre d'entreprises commerciales et agroalimentaires. Son cœur villageois présente des atouts intéressants sur les plans architectural et patrimonial, auquel s'ajoute la piste cyclable du Parc régional de Beauharnois-Salaberry qui permet aux résidents de la Municipalité de bénéficier d'un accès direct et privilégié au canal de Beauharnois.

FIGURE 2.
LOCALISATION DE LA MUNICIPALITÉ



Bien qu'elle soit reconnue au plan patrimonial et architectural pour la beauté de son noyau institutionnel, la Municipalité compte un grand nombre d'éléments naturels identitaires qui témoignent de la richesse de son territoire. Ces derniers jouent un rôle déterminant dans le développement de la Municipalité et la définition de ses paysages :

- La *rivière Saint-Louis* - Sillonnant le territoire d'ouest en est, la rivière Saint-Louis a joué un rôle historique dans la croissance de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague. En effet, c'est aux abords de la rivière que la colonisation du secteur a débuté. En plus de scinder le territoire de la Municipalité en deux, la rivière Saint-Louis offre des paysages d'intérêt esthétique distinctifs.
- Le *canal de Beauharnois* - Le canal représente un atout visuel et touristique important pour la Municipalité. Positionné au nord du territoire de Saint-Louis-de-Gonzague, il fait partie intégrante de la voie maritime du Saint-Laurent, ouvrant une fenêtre aux différentes embarcations commerciales et aux plaisanciers qui y naviguent.
- Le *milieu agricole* - La zone agricole, représentant plus de 82 % de la superficie du territoire, joue un rôle important dans le développement et l'économie de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague. En effet, son territoire plat ainsi que les conditions climatiques favorables font de l'activité agricole gonzaguoise l'une des plus prospères de la province.

De par son positionnement central dans la MRC de Beauharnois-Salaberry et son accessibilité aux pôles urbains (Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois), la Municipalité bénéficie d'un pouvoir d'attractivité favorable au plan résidentiel, commercial et récréotouristique. De plus, l'achèvement de l'autoroute 30 permet aux résidents d'optimiser le temps de leurs déplacements vers Montréal et ses régions environnantes.



Noyau villageois

2.2 DÉMOGRAPHIE



2.2.1 UNE POPULATION STABLE

La population gonzaguoise s'élevait à 1 389 habitants en 2011, représentant 2,2 % de la population de la MRC. Entre 2001 et 2011, la population de la Municipalité a augmenté à un rythme inférieur à celui de la MRC, soit à un taux de croissance de 2,4 % contre 4,8 %.

**TABLEAU 1 .
PROFIL DÉMOGRAPHIQUE 2001-2011**

	2001	2011	VARIATION (%) 2001-2011
SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE	1 357	1 389	2,4 %
MRC	59 137	61 950	4,8 %
PART DE LA MUNICIPALITÉ	2,3 %	2,2 %	-

Source: Statistique Canada

La population de la Municipalité est plus jeune que celle de la MRC et du reste du Québec, l'âge médian étant de 39,6 ans contre respectivement 46,1 et 41,9 ans. En 2011, la part des personnes âgées entre 15-64 ans comptait 955 personnes, soit 68,7 % de la Municipalité.

Sur le plan démographique, la Municipalité suit la tendance régionale. L'effectif des 65 ans et plus, soit le nombre d'aînés, a augmenté de 20 % entre 2001 et 2011, passant de 150 à 180 personnes. Cette croissance démographique est davantage impressionnante pour la portion des 75 ans et plus, alors qu'elle atteint 70 %, comparativement à celle observée dans la MRC (34,1 %). Cette progression a entraîné une augmentation du poids de la classe des 65 ans et plus, passant de 11,1 % à 12,9 %.

Entre 2001 et 2011, la population de moins de 25 ans a diminué de 7,6 %, une diminution comparable à celle de la MRC à 7,9 %. Cette décroissance s'est traduite par une réduction de 9,1 % de la population des 0 à 14 ans et une réduction de 5,4 % chez les 15 à 24 ans. À l'instar de l'ensemble de la MRC, la part des jeunes a diminué durant cette période, passant de 33,9 % à 30,6 %.



Rue Principale



Parc-école Omer-Séguin

D'ici 2031, la population de la Municipalité devrait atteindre 1 535 personnes, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2011. Cette croissance démographique est légèrement inférieure à celle prévue de la MRC, évaluée à 14 %. Toutefois, cette donnée pourrait bien être révisée, étant donné que la Municipalité a déjà atteint, en 2016, le nombre de nouveaux logements prévus d'ici 2031. Il sera donc intéressant de voir comment cette situation se traduira dans les prochaines projections démographiques gouvernementales.

TABLEAU 2.
PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2011-2031

	POPULATION TOTALE		VARIATION EN %	POIDS RELATIF EN %	
	2011	2031	2011-2031	2011	2031
SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE	1 400	1 535	10 %	2 %	2 %
MRC	62 435	71 300	14 %	100%	100 %

Source: Statistique Canada, recensement 2011
*ISQ, scénario A, 2015

2.2.2 DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX

Bien que la population ait diminué de 1,1 % entre 2006 et 2011, le nombre de ménages a augmenté de 2,9 % pour la même période à Saint-Louis-de-Gonzague. Ainsi, la Municipalité connaît une progression plus rapide du nombre de ménages que d'habitants.

En 2011, la Municipalité comptait 530 ménages, soit 40 ménages de plus qu'en 2001, représentant une hausse de 8 %. Il s'agit d'une progression moins forte que celle de la MRC (10 %) et du Québec (13 %). Par ailleurs, Saint-Louis-de-Gonzague se distingue par une taille des ménages supérieure à la moyenne de la MRC et du Québec, un ménage comptant 2,6 personnes, contre respectivement 2,2 et 2,3.

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague connaîtra une augmentation de 19 % d'ici 2031, soit 102 ménages de plus qu'en 2011. Toutefois, la construction nette de plus de 72 nouveaux logements entre 2011 et 2015 nous permet de croire que ces projections ne tiennent actuellement pas compte de la demande observée et nous permet d'affirmer que la Municipalité aura à faire face à une demande accrue en logements au cours des prochaines années.

TABLEAU 3.
PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2031

	2011	2031	ÉCART 2011-2031	VARIATION (%) 2011-2031
SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE	527	629	102	19 %
MRC	27 685	32 423	4 738	17 %

Source: *ISQ, scénario A, 2015

2.2.3 UNE DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE RURALE FLORISSANTE DEPUIS LES DERNIÈRES ANNÉES

Depuis quelques années, la construction résidentielle reprend de la vigueur à Saint-Louis-de-Gonzague. En effet, depuis 2006, une centaine de logements (103) ont été construits, représentant ainsi en moyenne 10,3 logements générés annuellement sur le territoire de la Municipalité. D'ailleurs, la période couvrant les années 2011 à 2015 a connu la plus forte croissance résidentielle avec la construction de 72 logements.

TABEAU 4.
NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2006 ET 2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL	MOYENNE ANNU- ELLE DE LOGEMENTS
SLG	5	4	4	3	15	5	17	6	18	26	103	10,3
MRC	307	302	436	353	467	367	516	357	345	319	3 769	376,9

Source: MRC, Compilation des permis 2015

Selon le recensement de Statistique Canada de 2011, la résidence unifamiliale isolée domine, représentant un peu plus de 90 % du parc de logements à Saint-Louis-de-Gonzague. Pour leur part, les immeubles de moins de 5 étages et les duplex figurent parmi les typologies résidentielles les plus marginales, avec des pourcentages respectifs de 5,6 % et de 2,8 %.

Selon le recensement de Statistique Canada de 2011, les habitants de Saint-Louis-de-Gonzague sont parmi les mieux nantis de la MRC, alors qu'ils ont des revenus plus élevés et que leurs résidences ont une valeur moyenne supérieure. En 2011, on évaluait le coût moyen d'un logement à 237 271 \$, se classant au deuxième rang des valeurs les plus élevées de la MRC.

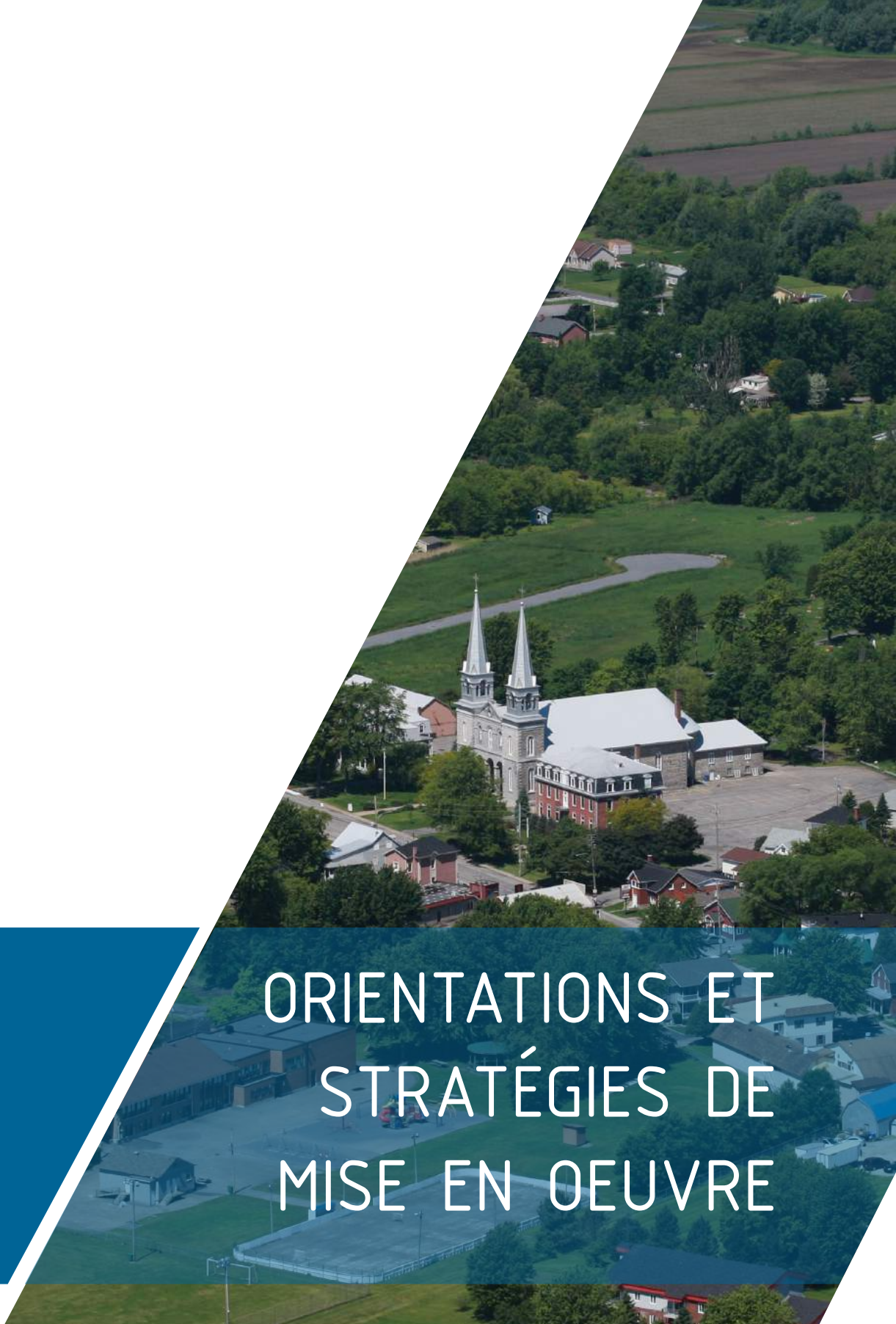
TABEAU 5.
VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS EN 2011

MUNICIPALITÉS	VALEUR DU LOGEMENT (MOYENNE)
1. Saint-Urbain-Premier	290 438 \$
2. Saint-Louis-de-Gonzague	237 271 \$
3. Sainte-Martine	212 068 \$
4. Beauharnois	206 455 \$
5. Salaberry-de-Valleyfield	187 321 \$
6. Saint-Etienne-de-Beauharnois	186 718 \$
7. Saint-Stanislas-de-Kostka	144 672 \$
MRC	196 346 \$

Source: Statistique Canada, enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011

3

ORIENTATIONS ET
STRATÉGIES DE
MISE EN OEUVRE



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 Saint-Louis-de-Gonzague d'ici 2031. Elles établissent un consensus politique sur le rôle et le niveau d'engagement qu'entend jouer la Municipalité, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de développement se veulent une réponse au portrait du territoire dressé par la MRC au chapitre 2 et modélisent directement la vision d'aménagement et de développement de la Municipalité qui sera dévoilée au chapitre 4.

Elles 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 volets :

- I. UN BILAN DE LA SITUATION ;
- II. L'IDENTIFICATION DES ORIENTATIONS ET DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT AINSI QUE LEURS MOYENS DE MISE EN ŒUVRE.

Les quinze orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des neuf thématiques suivantes :

LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

- 1. Assurer un développement résidentiel durable et harmonieux
- 2. Préserver et mettre en valeur la qualité des milieux bâtis existants

LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

- 3. Renforcer la structure commerciale et de services du noyau villageois
- 4. Assurer la vitalité de l'occupation industrielle

LES MILIEUX NATURELS

- 5. Protéger la qualité des milieux naturels et des habitats fauniques dans une optique de valorisation de la biodiversité

LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

- 6. Protéger et mettre en valeur le territoire et les activités agricoles

LES SERVICES PUBLICS, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

7. Maintenir et améliorer la qualité des services à la population
8. Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire
9. Planifier et encadrer l'implantation et le transport des ressources énergétiques

LA MOBILITÉ ET LE TRANSPORT

10. Planifier et harmoniser adéquatement les différents modes de transport du territoire
11. Assurer une desserte adéquate du transport collectif et actif adapté au milieu rural

LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE

12. Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel

LE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET CULTUREL

13. Dans une perspective écologique et récréotouristique, développer les potentiels d'intérêt récréatif du territoire

LES ZONES ET LES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE

14. Assurer la sécurité publique par le contrôle de l'occupation des plaines inondables
15. Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les milieux sensibles

3.1

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



*Cette évolution est
d'ailleurs représentée
au plan 1 du présent
document.*

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION

3.1.1.1 ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI

Saint-Louis-de Gonzague est un territoire au caractère exceptionnel, qui se définit notamment par la qualité de ses exploitations agricoles et de ses plans d'eau, lesquels ont énormément influencé l'organisation spatiale du territoire. La Municipalité compte divers secteurs, certains sont anciens et d'autres plus récents, comportant des caractéristiques relatives aux grandes périodes de développement.

Le noyau central correspond évidemment au secteur le plus ancien de Saint-Louis-de-Gonzague. Le développement est regroupé autour du noyau religieux, de part et d'autre de la rivière Saint-Louis, sur les rues Principale, Saint-Joseph (au sud de la rue Sainte-Marie) ainsi que sur une portion de la rue Saint-Thomas. Majoritairement développé avant 1941, ce secteur recèle une forte concentration de bâtiments patrimoniaux. De plus, le secteur se distingue notamment par une trame urbaine plus serrée regroupant une mixité des fonctions urbaines. Durant cette même période, certaines résidences ponctuelles se sont notamment établies le long de la rivière Saint-Louis, sur la rue Sainte-Marie. Ces parcelles sont toutefois beaucoup plus grandes que les autres. Au cours des deux décennies suivantes, le développement s'inscrit en continuité des années précédentes, soit essentiellement autour du noyau central et vers l'ouest, sur la rue Principale.

À partir des années soixante, le prolongement naturel du développement se fait dans les secteurs adjacents au noyau central, sur les rues Daoust, du Pont, Saint-Thomas, Saint-Joseph (au nord de la rue Sainte-Marie) et se poursuit, vers l'ouest, le long de la rue Sainte-Marie. Ces secteurs présentent une trame urbaine plus régulière, où la fonction résidentielle est prédominante. Le cadre bâti est composé en majeure partie de résidences unifamiliales isolées.

Enfin, les secteurs des rues Sainte-Marie et de la Fabrique ainsi que le secteur du Domaine du Huart correspondent aux secteurs les plus récents de Saint-Louis-de-Gonzague. Développés en majeure partie après les années 2000, ces secteurs regroupent essentiellement des résidences unifamiliales isolées, à l'exception de la rue de la Fabrique, qui se distingue par des bâtiments de plus forte densité, de type multifamilial.

3.1.1.2 NOTION DE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Depuis le décret de la zone agricole pour les Basses-Terres du Saint-Laurent, le 9 novembre 1978, deux périmètres urbains ont été créés afin de mettre un terme à l'urbanisation diffuse en milieu agricole : celui de la « Pointe-des-Cèdres » qui est localisé le long de la route 201 au nord de la rivière Saint-Louis et le périmètre urbain principal qui correspond au noyau villageois. Ceux-ci correspondent aux portions du territoire où se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils délimitent majoritairement les territoires urbanisés de la zone agricole permanente. Pour la Municipalité, seul le périmètre urbain principal (secteur « village ») est apte à recevoir l'expansion urbaine annoncée au plan d'urbanisme – d'ici 2031.

Bien que la portion nord de ce périmètre urbain demeure toujours utilisée en grande partie à des fins agricoles, les propriétés d'Hydro-Québec situées de part et d'autres du canal de Beauharnois ont à l'origine servi de lieu de dépôt du déblai engendré par le creusage du canal de Beauharnois. En 2014, la Municipalité procédait à l'acquisition de près de 60 hectares de ces terres agricoles appartenant à Hydro-Québec en zone blanche à l'intérieur du périmètre urbain principal. Il y a donc aujourd'hui à Saint-Louis-de-Gonzague un véritable potentiel de développement disponible aux abords du canal de Beauharnois, permettant ainsi le rayonnement de la Municipalité, ainsi que la consolidation et le redéveloppement de certains secteurs existants.

Enfin, la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague a la particularité d'inclure d'importantes étendues de terres du domaine public (propriétés d'Hydro-Québec) aux abords du canal de Beauharnois, constituant ainsi des zones blanches qui sont, pour la plupart, exclues des limites des périmètres d'urbanisation.

3.1.1.3 SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Alors que la Municipalité a maintenu une croissance soutenue tout au long de la dernière décennie, la révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les nouveaux secteurs résidentiels de la Municipalité. À l'intérieur du périmètre urbain principal, on dénombre quatre grands secteurs propices au développement :

- 1 Secteur du Canal communément appelé le « Quartier du Canal »
- 2 Secteur des rues Sainte-Marie / Saint-Joseph
- 3 Secteur du Domaine du Huart
- 4 Secteur des rues des Domaines et du Pont

Le développement de ces secteurs permet d'accroître, de façon optimale, l'urbanisation dans les milieux bâtis existants et contribue à créer une nouvelle dynamique de quartier. De cette manière, la Municipalité gère de façon prioritaire les terrains qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'égout, diminuant ainsi la pression du développement en périphérie.

Le **Quartier du Canal** représente le plus grand secteur d'accueil à vocation résidentielle de la Municipalité, permettant ainsi d'offrir un potentiel de développement de plus de 400 terrains dans un environnement partiellement desservi par l'implantation des réseaux d'égout. Le projet se réalisera en plusieurs phases en fonction du rythme de la croissance de la Municipalité. La première phase, en cours de planification, prévoit le développement d'une centaine de lots d'une superficie minimale de 1 000 mètres carrés à raison de 8,7 logements à l'hectare. De plus, la possibilité d'aménager des accès pédestres, des parcs ou des espaces verts orientés vers le Parc régional de Beauharnois-Salaberry représente un atout important pour ce secteur de grande envergure. Notons que la Municipalité entend toujours poursuivre la vocation agricole d'origine en permettant aux agriculteurs de louer certaines parcelles situées à l'intérieur et en périphérie des phases subséquentes en fonction de la progression du développement.

Le secteur des rues **Sainte-Marie / Saint-Joseph**, de par sa localisation stratégique entre le cœur institutionnel et le nouveau *Quartier du Canal*, révèle un potentiel de développement intéressant. Bien que les extrémités du secteur y soient déjà planifiées par un lotissement à la pièce, l'espace central mérite une nouvelle planification afin de maximiser son potentiel de développement tout en assurant un lien avec le *Quartier du Canal* et les quartiers existants.



Rue Sainte-Marie

3.1.1.3 SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL (SUITE)

Avec l'offre de grands terrains situés en plein cœur du noyau villageois et de la rivière Saint-Louis, le secteur du **Domaine du Huart** est en voie d'être complété par la planification de la dernière phase, dont le plan de lotissement a été approuvé par la Municipalité en juin 2016. Elle permettra de relier officiellement la rue du Domaine du Huart à la rue Principale et de construire essentiellement des maisons unifamiliales isolées à l'exception des terrains situés en bordure de la rivière qui accueilleront des duplex et des multilogements. La grandeur moyenne des lots sera de 1000 mètres carrés.

Le secteur de la rue **des Domaines** se distingue avant tout par sa proximité avec la rue **du Pont**, une voie de circulation importante pour la Municipalité et menant directement à l'autoroute 530 en direction nord. Ce secteur constitue également le principal point d'entrée vers le nouveau secteur du *Quartier du Canal* et est donc appelé à se développer de manière parallèle à la première phase du *Quartier du Canal*.

Ainsi, en orientant le développement des terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la Municipalité contribue à dynamiser la vie de quartier, en assurant une cohabitation harmonieuse et structurée des milieux de vie. La mise en place de balises d'aménagement permettra d'encadrer la consolidation de ces secteurs en se conformant aux caractéristiques propres des milieux bâtis existants.

3.1.1.4 SECTEUR POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT

En regard à l'idée de gérer de façon optimale l'urbanisation de son territoire, la Municipalité identifie un secteur présentant un potentiel indéniable de redéveloppement en plein cœur du noyau villageois. Bordé au nord par la rue Sainte-Marie, à l'est par la rue Saint-Joseph et au sud par la rivière Saint-Louis, l'ensemble formé par le site de l'ancien abattoir Billette et la vaste propriété localisée à l'ouest semble être un lieu tout indiqué de requalification des usages et de redéveloppement en vue d'accueillir des projets structurants pour la Municipalité, dont environ 50 % pourrait faire l'objet d'un projet domiciliaire. Ainsi, sur une superficie totale de 3,73 hectares, plus de 1,86 hectare serait potentiellement dédié à la fonction résidentielle.

Afin de mieux orienter le calcul des besoins en espaces résidentiels, un inventaire des espaces disponibles est présenté sous la forme du tableau suivant :

TABLEAU 6.

ESPACES DISPONIBLES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN 2016

TYPE DE SECTEURS	SECTEURS IDENTIFIÉS	SUPERFICIE		
		ESPACE À DÉVELOPPER (HA)	ESPACE À REDÉVELOPPER (HA)	ESPACE DISPONIBLE (HA)
SECTEURS À DÉVELOPPER	Secteur Quartier du canal	60,87		60,87
	Secteur des rues Sainte-Marie / Saint-Joseph	6,90		6,90
	Secteur Domaine du Huart	5,97		5,97
	Secteur de la rue des Domaines (Note 1)	0,53		0,53
SECTEUR À REDÉVELOPPER	Secteur multifonctionnel		1,86	1,86
TOTAL DES ESPACES		74,27	1,86	76,13

Source : Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de la rencontre du 18 mars 2015. Les superficies représentées dans ce tableau reflètent les données des espaces vacants validés en mai 2016 par la MRC et la Municipalité. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.

Note 1 : L'espace à développer total incluant les rues des Domaines et du Pont totalise 3,07 ha. L'espace vacant réservé aux fins résidentielles ne représente que 0,53 ha. L'espace excédentaire à développer de ce secteur, environ 2,54 ha, serait destiné davantage à des fins commerciales aux abords de la rue du Pont.

3.1.1.5 VERS UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE 2031 - L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation principal et comme le démontre le tableau 6, la Municipalité compte quatre secteurs ayant un potentiel de développement résidentiel ainsi qu'un secteur potentiel à redévelopper. Afin d'évaluer les besoins de la Municipalité en espaces résidentiels, on retient normalement le nombre de ménages projetés d'ici 2031 par l'ISQ. Toutefois, ayant démontré au chapitre 2 que les projections de nouveaux logements produites par le gouvernement sont déjà presque atteintes, nous établirons une projection correspondant à une moyenne de 72 logements à tous les cinq ans, afin de refléter la réalité vécue au cours de la période 2011-2015. Ainsi, au cours des 15 prochaines années, une cible potentielle réaliste de 216 nouveaux logements pourrait être atteinte d'ici 2031.

3.1.1.5 VERS UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE 2031 - L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS (SUITE)

En fonction de la projection 2016-2031 décrite plus tôt (une augmentation de l'ordre de 216 nouveaux ménages d'ici 2031) et de la capacité d'accueil de nouveaux logements en 2016 inscrite au tableau 7, les besoins en espaces résidentiels de Saint-Louis-de-Gonzague d'ici 2031 pourront facilement être comblés, puisque les secteurs propices au développement résidentiel de la Municipalité permettraient actuellement d'accueillir environ 547 nouveaux logements. Cette estimation tient évidemment compte de la poursuite de l'expansion urbaine dans un milieu partiellement desservi doté seulement d'un réseau d'égout municipal. Ainsi, les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain principal et inventoriés en 2016 pourront répondre suffisamment à la demande d'accueil de nouvelles résidences jusqu'en 2031.

TABLEAU 7.
CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2016

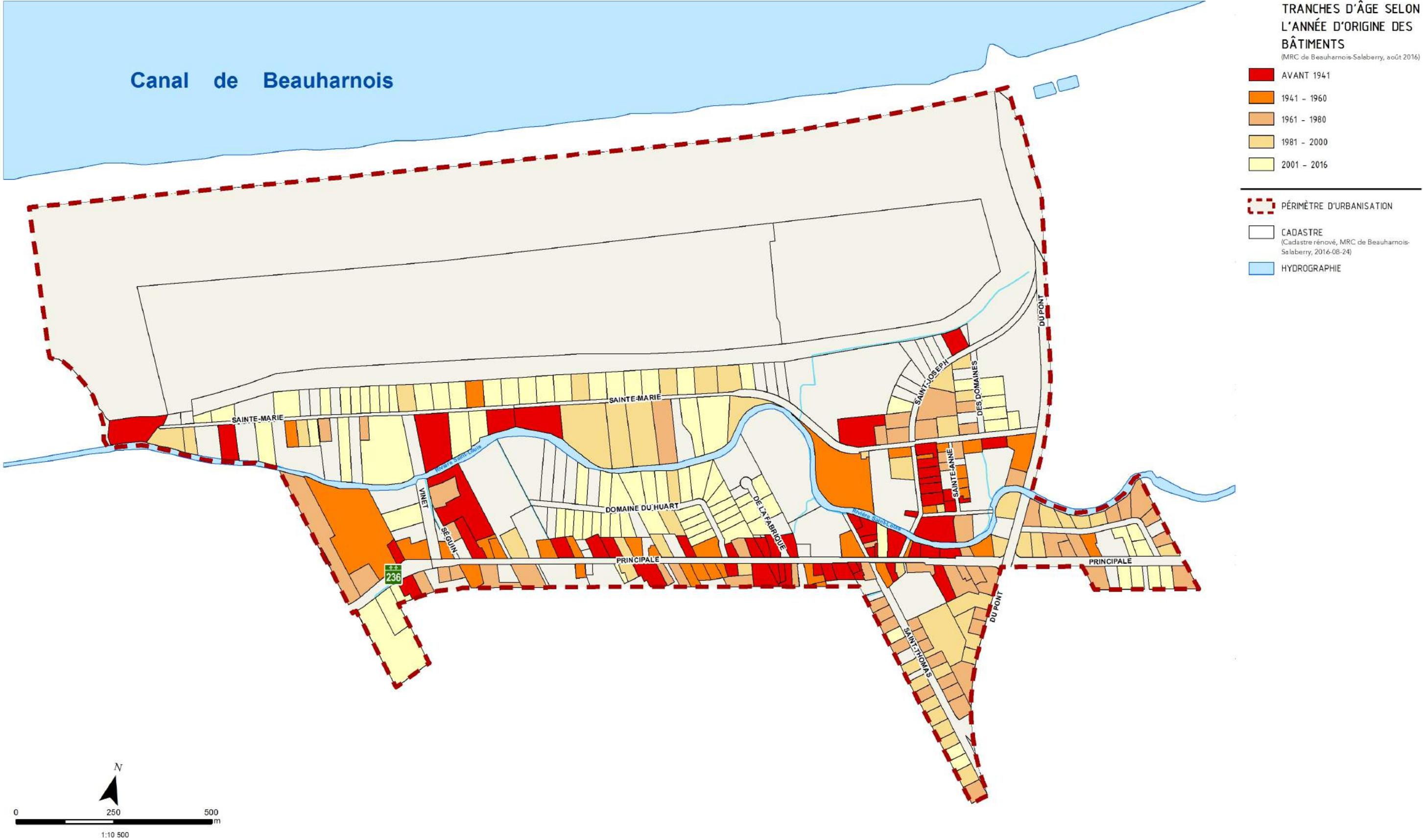
TYPE DE SECTEURS	SECTEURS IDENTIFIÉS	SUPERFICIE BRUTE EN HECTARES	SEUIL DE DENSITÉ MINIMALE BRUTE MOYEN	CAPACITÉ D'ACCUEIL BRUTE MINIMALE (NOTE 2)
			LOGEMENTS / HA	N ^{BRE} DE LOGEMENTS
SECTEURS À DÉVELOPPER	Secteur Quartier du canal	60,87	7,5	456
	Secteur des rues Sainte-Marie / Saint-Joseph	6,90	6	41
	Secteur Domaine du Huart	5,97	6	36
	Secteur de la rue des Domaines (Note 1)	0,53	6	3
SECTEUR À REDÉVELOPPER	Secteur multifonctionnel	1,86	6	11
TOTAL DES ESPACES				547

Les espaces à développer et à redévelopper sont illustrés au plan 2 du présent document.

Note 1 : La densité minimale brute moyenne et la capacité d'accueil brute du Quartier du canal ont été calculé en fonction de la planification de la première phase du développement qui prévoit offrir 111 lots de 1 000 m².

Note 2 : La capacité d'accueil brute minimale tient compte uniquement de l'établissement de résidences unifamiliales et pourra être supérieure en fonction de la typologie résidentielle affectée à chacun des secteurs.

PLAN 1. ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI



PLAN 2. SECTEURS PROPICES AU DÉVELOPPEMENT



3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 1 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE ET HARMONIEUX

OBJECTIF 1 : ASSURER LA QUALITÉ DES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS URBAINS DANS LES SECTEURS PROPICES AU DÉVELOPPEMENT

Moyens de mise en oeuvre :

- Élaborer des outils d'urbanisme discrétionnaires (PAE, PIIA etc.) prévus par la LAU pour assurer l'intégration optimale des nouveaux développements urbains dans leur environnement;
- Exiger des plans d'aménagement d'ensemble développés selon une approche intégrée impliquant la collaboration multidisciplinaire de professionnels pour tout développement des espaces à développer et à redévelopper;
- Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser une cohérence pour les aménagements de rues, de voies cyclables et piétonnières;
- Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de favoriser la mixité des usages et la diversité dans les types d'habitation et le mode de tenure en respect des quartiers existants.

OBJECTIF 2 : FAVORISER UNE DENSIFICATION OPTIMALE ET ADAPTÉE AU MILIEU D'INSERTION

Moyens de mise en oeuvre :

- Circonscrire le développement à l'intérieur des limites des périmètres d'urbanisation;
- Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser la densification des secteurs ciblés;
- Faire la promotion des secteurs propices au développement résidentiel.

OBJECTIF 3 : ASSURER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE COMPLÈTE ET VARIÉE QUI RÉPONDE AUX BESOINS DE TOUTES LES CATÉGORIES DE POPULATION

Moyens de mise en oeuvre :

- Travailler de concert avec les promoteurs à la préservation d'une diversité intéressante d'offres de logements dans les ensembles résidentiels projetés;
- Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin d'adapter les superficies minimales des lots en fonction du type d'usage résidentiel autorisé à la zone.

3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE (SUITE)

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

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ DES ZONES RÉSIDENIELLES EXISTANTES EN VEILLANT À CONSERVER LEUR IDENTITÉ PROPRE

Moyens de mise en œuvre :

- 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;
- Évaluer la possibilité d'adopter un règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) à certains secteurs ou à certaines catégories de projets.

OBJECTIF 2 : ENCOURAGER LA RÉNOVATION RÉSIDENIELLE DANS LES SECTEURS À PLUS FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Moyens de mise en œuvre :

- Évaluer la possibilité de mettre en œuvre un programme d'aide à la rénovation résidentielle pour accroître la qualité des logements;
- Élaborer et mettre en œuvre un programme incitatif et/ou de reconnaissance et/ou de sensibilisation pour la rénovation résidentielle;
- Mettre en valeur les immeubles publics de la Municipalité dans le respect des qualités architecturales d'origine et du milieu patrimonial environnant.

3.2

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL



3.2.1 BILAN DE SITUATION

L'activité commerciale de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague est principalement axée sur les services de premières nécessités répondant aux besoins courants des résidents ainsi que de commerces ou d'industries spécialisés. Une vingtaine de commerces à desserte locale sont dénombrés à l'intérieur du périmètre urbain principal, dont une concentration d'entreprises industrielles. De plus, on dénombre quelques commerces spécialisés œuvrant en zone agricole conformément aux droits acquis maintenus et reconnus par la LPTAA. De ces faits, la majorité des gonzaguais dépendent des pôles commerciaux urbains limitrophes disposant d'une plus grande variété commerciale et de services, dont principalement la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Les routes régionales de transit (201, 236, rue du Pont et rang du Quarante) combinées à l'autoroute 30 permettent à la population d'accéder plus facilement à d'autres concentrations commerciales d'envergure dans la région métropolitaine de Montréal. Afin de contribuer au rayonnement du centre du village et de favoriser son attractivité, la Municipalité doit assurer une plus grande diversité de commerces et services de qualité à l'image de son milieu.

3.2.1.1 OCCUPATION COMMERCIALE

La Municipalité compte deux secteurs à vocation commerciale. Les commerces de la Municipalité se concentrent principalement dans le noyau villageois, notamment sur la rue Principale ainsi que sur la rue du Pont. Ces deux secteurs s'illustrent tant par leur positionnement stratégique que par la disponibilité d'espaces qu'ils offrent. En optimisant l'utilisation de ces espaces disponibles, la Municipalité renforce ses axes commerciaux tout en limitant la pression sur la zone agricole, tel qu'il est préconisé au plan d'urbanisme.



Station d'essence rue du Pont



Pharmacie et dentiste rue du Pont

3.2.1.1 OCCUPATION COMMERCIALE (SUITE)

Du point de vue de l'aménagement, les différents secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- La rue Principale est caractérisée par sa fonction de transit régional et local, ce qui lui confère un atout important en ce qui a trait à sa visibilité en tant que rue commerciale de quartier. La portion ouest de la rue Principale présente une intensification des usages commerciaux et industriels. On constate que les établissements commerciaux sont relativement dispersés à travers la rue. Elle offre en général peu de grands terrains encore disponibles pour l'établissement de nouveaux commerces. L'offre commerciale se concentre, quant à elle, principalement entre la rue de la Fabrique et la rue du Pont. Conformément à l'inventaire commercial produit par le CLD, on y retrouve quelques commerces et services de proximité dont une institution bancaire, un bureau notarial, des dépanneurs, des boucheries, des restaurants locaux, ainsi que quelques commerces offrant des soins personnels.

Cette dynamique commerciale passe également par une requalification des bâtiments résidentiels, soit en usages mixtes ou par la reconversion de logements en commerces. La rue Principale est caractérisée par une importante présence institutionnelle et de bâtiments à caractère patrimonial. L'intégration d'établissements commerciaux à même le tissu résidentiel existant doit se faire dans le respect des caractéristiques architecturales, afin de préserver le caractère historique du noyau villageois. De plus, en promouvant l'aménagement de quelques terrasses aux abords des commerces, la Municipalité contribue à une expérience positive sur la rue Principale.

- La rue du Pont bénéficie aussi d'un pouvoir intéressant en termes de visibilité. Véritable porte d'entrée de la Municipalité, elle profite de l'achalandage généré par l'accès au Pont Saint-Louis, au Parc régional de Beauharnois-Salaberry ainsi qu'à la rampe de mise à l'eau. On constate qu'une concentration d'établissements commerciaux (station d'essence, COOP agricole, quincaillerie, pharmacie, dentiste) s'est récemment développée au carrefour de la rue Principale. La rue du Pont dispose encore de grands terrains disponibles intéressants à des fins de développement et de requalification. En renforçant les activités commerciales dans le secteur de la rue du Pont, la Municipalité entend créer un axe commercial stratégique.

La Municipalité a également identifié un potentiel de redéveloppement dans le secteur des rues Saint-Joseph/Sainte-Marie, où se situe de l'ancien abattoir Billette. Bien que la Municipalité ait considéré ce secteur comme un espace potentiel à redéveloppement, la possibilité d'y accueillir des fonctions résidentielles, commerciales ou communautaires mériterait une réflexion plus approfondie de la Municipalité.

3.2.1.2 OCCUPATION INDUSTRIELLE

La mitoyenneté entre les fonctions industrielles et le milieu de vie environnant implique des enjeux importants sur le territoire de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague. Ne possédant aucun parc industriel, les activités industrielles de Saint-Louis-de-Gonzague se sont implantées à différents endroits sur le territoire, tant à l'intérieur du périmètre urbain qu'en zone agricole permanente.

- Le secteur ouest de la rue Principale, situé à l'intérieur du périmètre urbain, est caractérisé par une concentration d'entreprises industrielles œuvrant dans le domaine de la transformation agroalimentaire, du meuble, du transport et du métal. Étant localisées à proximité d'un secteur résidentiel, les nuisances reliées aux activités industrielles présentent des enjeux considérables. Puisque l'espace disponible étant actuellement limité, le secteur ne permet plus d'accueillir de nouvelles entreprises, limitant ainsi les projets d'expansion des entreprises existantes.
- La zone agricole compte également quelques entreprises œuvrant dans le domaine industriel spécialisé et bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA. On retrouve premièrement un site d'exploitation de carrière, dont les impacts en territoire agricole liés à ses activités demeurent un enjeu important pour les milieux de vie environnants. La carrière est, d'ailleurs, identifiée au schéma de la MRC en tant qu'affectation industrielle de nature extractive. Cette reconnaissance permet de limiter et contrôler le site d'extraction sur le territoire de la Municipalité, notamment sur le territoire agricole protégé. Une concentration de commerces a aussi été identifiée aux abords du rang du Cinq et de la route 201. Étant donné leur localisation dans la zone agricole, toute modification ou expansion à leur usage nécessite un contrôle de la CPTAQ en vertu de la LPTAA.

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

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

OBJECTIF 1 : RECONNAÎTRE LE RÔLE SPÉCIFIQUE DE LA RUE PRINCIPALE EN PRIVILÉGIANT LA MIXITÉ DES FONCTIONS

Moyens de mise en œuvre :

- Assurer la mise en œuvre de la stratégie de revitalisation (réaménagement) du noyau villageois élaborée par Fondation Rues Principales;
- Maintenir sur la rue Principale une mixité des usages (logements, commerces, services et bureaux) de manière à soutenir l'animation des lieux et les activités de socialisation à proximité du noyau institutionnel;
- Affecter deux zones particulières de concentration commerciale mixte (Habitations et commerces) de la rue Principale (entre la rue du Pont et la limite ouest du périmètre urbain) et en déterminer les usages autorisés;
- Favoriser une harmonisation de l'implantation des commerces, du cadre bâti, des types d'activités (entrepôtage), de l'affichage, de l'éclairage et du stationnement afin de limiter leur impact sur le milieu de vie résidentiel;
- Sensibiliser les commerçants aux bénéfices de la restauration des immeubles commerciaux pour mettre en évidence les qualités architecturales d'origine des bâtiments;
- Promouvoir l'aménagement de terrasses sur les terrains privés;
- Offrir des espaces commerciaux dans les immeubles publics de la Municipalité, notamment l'hôtel de ville et le presbytère;
- Poursuivre le programme d'aide financière de rénovation de façades commerciales établi en janvier 2016;
- Évaluer la possibilité d'élaborer un programme de rénovation intérieure, afin de favoriser l'installation de commerces au rez-de-chaussée et de logements et bureaux aux étages supérieurs.

OBJECTIF 2 : CONSOLIDER LA VOCATION COMMERCIALE DE TRANSIT DE LA RUE DU PONT

Moyens de mise en œuvre :

- Définir une affectation particulière à vocation commerciale sur la rue du Pont entre les rues Saint-Joseph et Principale et en déterminer les usages commerciaux autorisés;
- Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage pour modifier la classe « Commerce » et préciser de nouvelles catégories et sous-catégories d'usages applicables au secteur de la rue du Pont.

OBJECTIF 3 : RÉAMÉNER LES PRINCIPAUX AXES DE CIRCULATION (RUES PRINCIPALE ET DU PONT) DANS UNE STRATÉGIE D'ACCUEIL DE NOUVELLES CONCENTRATIONS COMMERCIALES

Moyens de mise en œuvre :

- Mettre en place un concept de design urbain alliant la rue Principale et ses différents attraits récréatifs, commerciaux et institutionnels tout en respectant les conditions imposées par le MTMDET;
- Assurer dans le périmètre urbain principal un environnement agréable et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes en favorisant, particulièrement sur la rue Principale :
 - les aménagements paysagers,
 - l'installation de mobilier urbain en cour avant et sur rue;
 - l'éclairage à échelle humaine;
 - l'aménagement de terrasses sur rue.
- En collaboration avec le MTMDET :
 - réaménager certaines entrées et sorties de rues donnant sur la rue Principale et du Pont;
 - élaborer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée à l'intérieur du périmètre urbain principal, afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes;
 - élaborer des stratégies de signalisation directionnelle et de stationnement claires, efficaces et originales.
- En collaboration avec le CLD et la MRC, mettre à jour régulièrement l'inventaire des commerces et des services situés à l'intérieur du périmètre urbain principal et en zone agricole (nature et localisation).

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE (SUITE)

ORIENTATION 4 ASSURER LA VITALITÉ DE L'OCCUPATION INDUSTRIELLE

OBJECTIF 1 : ATTÉNUER LES IMPACTS LIÉS AUX DIFFICULTÉS DE COHABITATION D'USAGES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN PRINCIPAL

Moyens de mise en oeuvre :

- Maintenir la vocation industrielle du secteur à l'extrémité ouest des limites du périmètre urbain principal;
- Privilégier les activités industrielles légères ayant peu d'impacts négatifs sur les milieux de vie environnants;
- Maintenir au règlement de zonage des dispositions relatives à l'aménagement de zones tampons pour les industries à proximité d'usages sensibles;
- Favoriser la venue d'entreprises qui créent une valeur ajoutée (image et rayonnement de Saint-Louis-de-Gonzague);
- Faire un inventaire des terrains et bâtiments industriels désaffectés et en assurer leur réutilisation.

OBJECTIF 2 : CONTRÔLER L'OCCUPATION DU SOL DE L'AIRE D'EXPLOITATION DE LA CARRIÈRE TOUT EN ASSURANT LA QUALITÉ DE VIE DU MILIEU ENVIRONNANT

Moyens de mise en oeuvre :

- Délimiter une affectation propre à l'exploitation de la carrière;
- Prévoir, localement, des zones tampons et des mesures visant l'amélioration du cadre esthétique;
- Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage en conséquence;
- Accompagner le propriétaire de la carrière dans sa démarche de réhabilitation de son site d'extraction en tenant compte de la réglementation provinciale.

3.3

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DE LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS



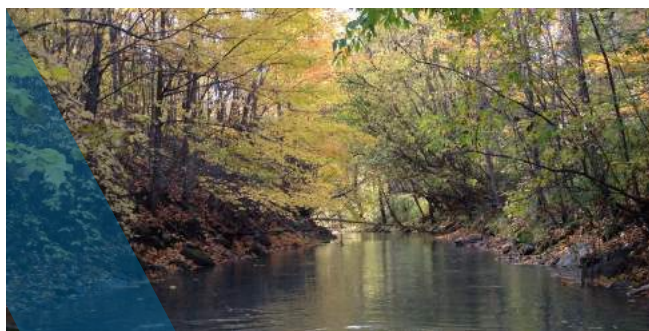
3.3.1 BILAN DE LA SITUATION

L'environnement naturel de la Municipalité s'illustre à travers l'étendue de ses vastes terres agricoles, ses couverts forestiers ainsi que son réseau hydrographique, soit la rivière Saint-Louis et le canal de Beauharnois, lesquels renferment des richesses naturelles indéniables sur son territoire. La qualité de ces milieux naturels a d'ailleurs été reconnue dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC suite à l'identification de certains territoires d'intérêt écologique. À la lumière de ce qui précède, il est opportun de mettre en place des règlements et des mesures qui assurent un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire.

3.3.1.1 RÉSEAUX HYDROGRAPHIQUES ET MILIEUX HUMIDES

La Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague est desservie par un réseau hydrographique important qui contribue à renforcer la biodiversité des milieux naturels du territoire. Traversé par le canal de Beauharnois et par la rivière Saint-Louis, le territoire de la MRC bénéficie d'une grande diversité en matière de milieux humides. En effet, Saint-Louis-de-Gonzague, Beauharnois et Salaberry-de-Valleyfield accueillent 85 % de tous les milieux humides à l'échelle de la MRC, ce qui représente une proportion de 693 ha au sein du territoire de la Municipalité. Principalement situés sur les bandes du canal (en zone blanche hors des périmètres urbains), ces milieux humides sont dominés par des marais et marécages. Constituant l'habitat d'une variété d'espèces fauniques et floristiques, la préservation de ces écosystèmes est essentielle d'autant plus qu'ils confèrent une richesse naturelle réelle à la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague.

Les problématiques liées à l'érosion et au débit de la rivière Saint-Louis demeurent préoccupantes. La Municipalité doit assurer le contrôle sur l'aménagement de ses rives afin d'améliorer la qualité de la rivière ainsi que l'écoulement naturel de ses eaux. Notamment, en appliquant la réglementation en vigueur sur la protection des rives, du littoral et de la plaine inondable. La préservation et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les services écologiques (maintien de la qualité de l'eau, diminution du risque d'inondation) qu'ils apportent au territoire de la Municipalité.



Rivière Saint-Louis

3.3.1.2 SITES D'INTÉRÊT FAUNIQUE

En termes de zones d'intérêts fauniques, la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague est bordée par le secteur du canal de Beauharnois qui détient un grand potentiel en la matière. Entre autres, l'aire de repos du canal de Beauharnois constitue un habitat privilégié pour les faunes ailées diversifiées qui s'y reproduisent. En plus des dispositions de la Municipalité visant l'interdiction de la chasse dans cette zone, elle a été désignée «Zone d'interdiction de chasse» (ZIC) par le Service canadien de la Faune.

À même cette aire de repos, sur les rives sud et nord du canal, reposent les bassins aménagés du canal de Beauharnois. La réalisation de ces aménagements, entrepris en 1979 par Canards Illimités Canada, a permis d'augmenter les potentialités écologiques du milieu, favorisant l'accueil d'une multitude d'espèces fauniques et floristiques.

Situé au nord-ouest du Pont Saint-Louis, le bassin adjacent au canal de Beauharnois se situe dans un endroit stratégique du Parc régional de Beauharnois-Salaberry. En effet, l'accessibilité au site de rassemblement d'oies blanches et au site de la frayère représente un atout important pour la Municipalité en termes de potentiel récréotouristique. La Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague a tout intérêt à protéger et mettre en valeur cet espace, tout en assurant une cohabitation harmonieuse entre les usagers des infrastructures récréatives et touristiques régionales et les milieux fauniques d'intérêt.

Par ailleurs et afin d'assurer un développement cohérent de ce secteur, la Municipalité entend participer à l'élaboration d'un plan de conservation des milieux naturels pour le territoire des bandes du canal. Ce plan, piloté par la MRC, permettra de bien cibler les potentiels de développement récréotouristique et de mise en valeur écologique de ces espaces.

Il est à noter que les rives du canal du côté sud sont visées par un projet d'habitat légal de la rainette faux grillon de l'ouest (*Pseudacris triseriata*) émanant du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec. L'identification de cette espèce désignée vulnérable depuis 2001, en vertu de la Loi sur les espèces menacées ou vulnérables du Québec (L.R.Q., c. E-12.01), force la Municipalité à adopter des mesures qui permettraient d'assurer la pérennité de l'espèce. Notamment, ses objectifs de développement devront considérer les conséquences possibles sur l'espèce et son habitat en attendant l'adoption d'un plan de conservation à l'échelle régionale visant le secteur de la Municipalité.



Oie blanche

3.3.1.2 SITES D'INTÉRÊT FAUNIQUE (SUITE)

Par ailleurs, le secteur englobant le Parc régional de Beauharnois-Salaberry, le canal de Beauharnois ainsi que ses abords est également visé par deux des trois ZICO (Zones importantes pour la conservation des oiseaux) du Parc régional de Beauharnois-Salaberry. D'abord, mentionnons la ZICO du Canal-de-Beauharnois qui englobe, sur le territoire de la Municipalité, le canal et l'étang de Saint-Louis-de-Gonzague. Cette ZICO revêt une importance nationale, continentale, voire mondiale en raison du nombre d'espèces dépassant le seuil de 1 % des effectifs totaux lors de la nidification, de la migration ou de l'hivernage. La deuxième ZICO présente sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague est celle du Marais-de-Saint-Étienne, située aux abords du canal. Cette ZICO est considérée d'importance nationale en raison des effectifs de trois espèces aviaires qui dépassent également le seuil de 1% de la population nationale. La désignation de ces ZICO contribue à protéger et conserver les sites abritant des oiseaux, dont la survie est en péril. Elle permet notamment de reconnaître l'importance de ce patrimoine écologique, tout en favorisant sa mise en valeur.

3.3.1.3 ESPACES BOISÉS À VALEUR «ÉCOLOGIQUE»

La Municipalité compte deux boisés d'intérêt sur son territoire, tous deux situés à l'extérieur du périmètre urbain. Ces espaces boisés se concentrent d'une part en zone agricole (Domaine privé) et d'autre part, aux abords du canal de Beauharnois (Propriété d'Hydro-Québec). La valeur écologique de ces espaces boisés étant reconnue par la MRC, des mesures concernant le contrôle sur l'abattage d'arbres sont nécessaires afin d'assurer la sauvegarde de ces peuplements forestiers. Néanmoins, Hydro-Québec étant le plus important propriétaire foncier des boisés situés sur les bandes du canal de Beauharnois, cette zone bénéficie d'une protection indirecte liée par le contrôle de la société d'État et de la Corporation de Gestion de la Voie maritime du Saint-Laurent.

3.3.1.4 LIMITER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

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 de 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.

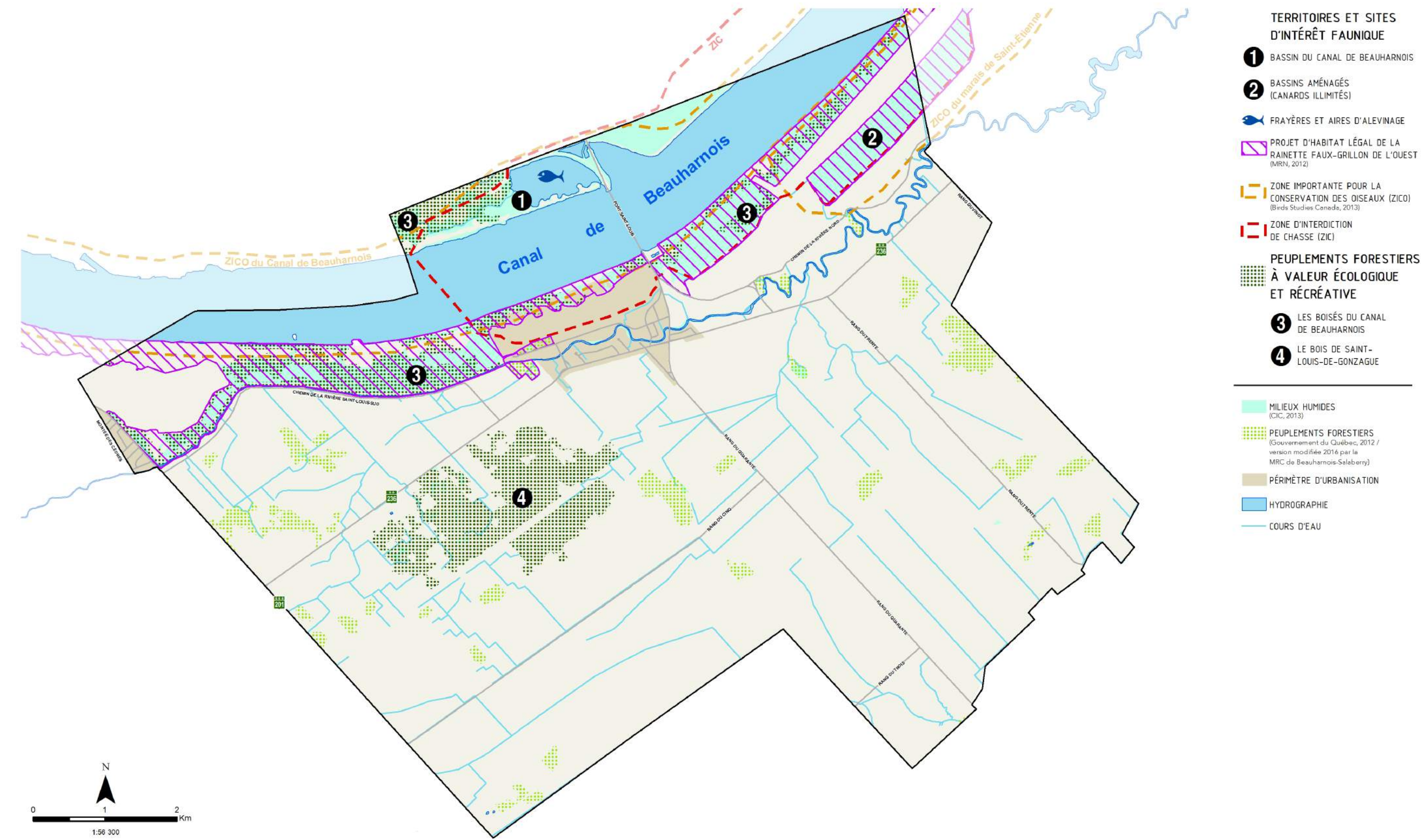
TABLEAU 8 .

LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

SITES D'INTÉRÊTS FAUNIQUES	LOCALISATION
Partie des Bassins aménagés du canal de Beauharnois (Canards Illimités Canada)	Rive sud du canal de Beauharnois
Bassin adjacent au canal de Beauharnois	Rive nord du canal de Beauharnois, immédiatement à l'ouest du Pont Saint-Louis
Aire de repos du canal de Beauharnois (désignée «ZIC» : Zone d'interdiction de chasse et de piégeage)	Territoire du canal de Beauharnois tel que décrit au plan numéro P-418 du Ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche, daté du 12 juin 1985 à l'échelle 1 :100 000, en annexe IV du Règlement sur la prohibition de chasser et de piéger sur certains territoires (LRQ C-61.1, r. 25)
Deux zones uniques au Québec – 3e samedi de septembre jusqu'au 26 décembre annuellement.	
Habitat projeté de la rainette faux-grillon	Rive sud du canal de Beauharnois
FRAYÈRE ET AIRES D'ALEVINAGE	LOCALISATION
Canal de Beauharnois proximité du Pont St-Louis	Rive nord du canal de Beauharnois, immédiatement à l'est du Pont St-Louis
ESPACES BOISÉS	LOCALISATION
Les bandes du canal de Beauharnois	Rives sud et nord du canal de Beauharnois
Le bois de Saint-Louis-de-Gonzague	Territoire situé entre la route 236 et le rang du Cinq

Les principaux territoires d'intérêts écologiques sont identifiés au plan 3 du présent document.

PLAN 3. TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE



3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

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

OBJECTIF 1 : PROTÉGER L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE RECONNUS AU SAR DE LA MRC

Moyens de mise en œuvre :

- Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, protéger les bassins et l'aire de repos du canal de Beauharnois au bénéfice des différentes frayères et aires d'alevinage, les boisés d'intérêts, les milieux humides et toutes espèces (animales et floristiques) rares, menacées ou vulnérables présentes sur le territoire de la Municipalité;
- Restreindre les usages et constructions dans les bassins et l'aire de repos du canal de Beauharnois au bénéfice des sites naturels protégés et d'intérêt faunique.

OBJECTIF 2 : 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

Moyens de mise en œuvre :

- Identifier et caractériser tous les boisés ayant une valeur environnementale significative;
- Appliquer une affectation récréative ou de conservation au plan d'urbanisme à l'endroit des milieux naturels à protéger;
- Prévoir, au règlement de zonage, certaines dispositions visant à régir ou restreindre les usages, l'excavation du sol, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et remblai à l'intérieur du bois de Saint-Louis-de-Gonzague;
- Assurer la concordance avec la réglementation provinciale relative à la protection des espèces fauniques et floristiques;
- Exiger la preuve qu'une intervention dans un milieu naturel n'affecte pas une espèce végétale ou animale menacée ou vulnérable ou que des mesures adéquates seront prises pour protéger l'espèce.

OBJECTIF 3 : PROTÉGER ET AUGMENTER LE COUVERT FORESTIER EN MILIEU URBAIN

Moyens de mise en œuvre :

- Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres;
- Évaluer la possibilité d'inclure des conditions particulières de protection ou de reboisement dans le cadre du règlement sur les PAE et sur les ententes relatives aux travaux municipaux;
- Miser sur l'aménagement d'espaces verts publics de qualité qui participent à la biodiversité naturelle des milieux urbanisés.

OBJECTIF 4 : PROTÉGER LES RIVES, LE LITTORAL ET LES PLAINES INONDABLES DES COURS D'EAU

Moyens de mise en œuvre :

- Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, exiger les normes de protection et régir les ouvrages et constructions admissibles conformément aux normes prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC;
- Intégrer la politique provinciale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

OBJECTIF 5 : ASSURER UN DÉBIT ET UNE QUALITÉ D'EAU RESPECTABLE DANS LA RIVIÈRE SAINT-LOUIS

Moyens de mise en œuvre :

- Travailler de concert avec la MRC, les Municipalités voisines, Hydro-Québec et les ministères concernés à la recherche de solutions concernant les différents problèmes.

3.4

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



3.4.1 BILAN DE LA SITUATION¹

3.4.1.1 PRÉDOMINANCE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Saint-Louis-de-Gonzague est une Municipalité principalement agricole, dont le territoire plat et la présence de conditions climatiques parmi les plus favorables au Québec y favorisent la grande culture. À échelle de la MRC, la Municipalité possède la plus grande superficie en zone agricole protégée, totalisant 6 462 ha. Cette superficie représente 17 % de la zone agricole totale de la MRC.

En 2010, on dénombrait 54 exploitations agricoles sur le territoire, soit une perte de 12,9 % depuis 2004. Par ailleurs, la superficie exploitée est passée de 5 894 à 6 040 ha, représentant une hausse de 2,5 %. Ce phénomène est dû en partie à la consolidation des exploitations agricoles sur le territoire.

Ces exploitation agricoles occupent près de 94 % du territoire agricole de la municipalité. Cette superficie d'occupation est légèrement supérieure à celle de la MRC, dont 89 % de la superficie est exploitée.

Dans les faits, l'agriculture constitue la principale activité économique de la Municipalité. En 2013, la proportion des revenus fonciers découlant des activités agricoles représentait plus de 40 % des revenus. Néanmoins, il s'agit d'une baisse par rapport à 2007, puisqu'environ 50 % des revenus fonciers de la Municipalité provenait des exploitations agricoles sur le territoire. Cette tendance à la baisse peut s'expliquer par le fort dynamisme immobilier qu'a connu la Municipalité au cours des dernières années.

3.4.1.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET L'AGROTOURISME

L'établissement d'entreprises familiales agricoles florissantes sur le territoire de la Municipalité démontre tout le savoir-faire des agriculteurs actuels et l'héritage des anciennes générations. Les revenus fonciers provenant des exploitations agricoles sont générés tant par les productions végétales qu'animales. Sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague, les productions végétales sont dominées par les céréales et protéagineux, lesquels représentent 78 % des superficies cultivées, soit un pourcentage presque similaire à celui de la MRC (80 %). Les fourrages (12 %), les légumes (6 %), les autres productions végétales (2 %), les pâturages (1 %) et l'acériculture (1 %) sont également cultivés sur les terres exploitées de la Municipalité.

En ce qui concerne les productions animales, la production laitière constitue la principale source de revenus sur le territoire de la Municipalité. Les fermes de bovins laitiers représentent 88 % des unités animales destinées aux productions animales, pour un total de 23 fermes. La production de bovins de boucherie, porcine et ovine demeure minoritaire sur le territoire, comptant une ferme pour chaque production.

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

La municipalité compte également quelques industries et commerces bien établis œuvrant dans le domaine de la transformation, l'abattage et le conditionnement de la viande, ainsi que dans la mise en marché de produits agroalimentaires de la région.

Quant au développement d'activités associées à l'agrotourisme ayant lieu sur une propriété agricole, celles-ci demeurent marginales sur le territoire de la municipalité. Le dynamisme de l'agriculture sur le territoire semble faire en sorte que les producteurs agricoles démontrent peu d'intérêt pour une diversification vers l'agrotourisme. La présence d'un boisé d'intérêt entre la route 236 et le rang du Cinq en plein cœur de la zone agricole permanente constitue un élément phare contribuant ainsi à la biodiversité de ce milieu fortement cultivé. Toutefois, et compte tenu de la proximité du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, qui présente un atout récréotouristique important, il serait opportun d'encourager davantage l'implantation d'activités agrotouristiques en milieu agricole sur le territoire de la municipalité.

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 six ans (2015-2020) représente un outil d'orientation précieux pour l'agriculture de demain, particulièrement pour les municipalités rurales comme Saint-Louis-de-Gonzague. D'ici 2031, la municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague entend donc appuyer la vision du PDZA sur son territoire.



Ferme laitière

3.4.1.3 LA PRATIQUE AGRICOLE EN ZONE NON AGRICOLE

La pratique de l'agriculture n'est pas réservée exclusivement à la zone agricole. Les propriétés d'Hydro-Québec accueillent la plus grande proportion des terres agricoles en location située sur les bandes du canal en zone blanche et ce, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre urbain. En ce qui concerne les terres localisées à l'intérieur du périmètre urbain, les activités agricoles cesseront graduellement au fur et à mesure que le développement urbain progressera.

3.4.1.4 IMPLANTATION DE NOUVELLES UNITÉS D'ÉLEVAGE GÉNÉRANT DE FORTES CHARGES D'ODEURS

Le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 199-1 de la MRC, entré en vigueur le 30 mai 2006, régit entre autres, l'implantation de nouvelles unités d'élevage générant de fortes charges d'odeurs. Les dispositions de ce RCI devront être intégrées à la réglementation d'urbanisme municipale.

Le RCI a été rédigé en tenant compte des enjeux régionaux suivants :

- a) le développement durable des exploitations agricoles, forestières et des autres usages du territoire;
- b) le maintien d'une agriculture forte, dynamique et diversifiée;
- c) la cohabitation harmonieuse des usages du territoire en zone agricole et non agricole;
- d) le maintien de la biodiversité par la protection des écosystèmes, la protection de la qualité des ressources eau, sol et air;
- e) la mise en place de produits complémentaires, transformés et raffinés dans la région afin de diversifier l'agriculture et ses sous-produits et la difficulté d'importer et d'exporter de façon efficace les produits et sous-produits sur voie routière.

Le RCI introduit un zonage des productions agricoles et délimite :

- a) une zone de protection des périmètres urbains dans laquelle l'implantation de nouvelles unités d'élevage générant de fortes charges odeurs est interdite;
- b) une zone de protection des milieux sensibles et des zones blanches, l'implantation de nouvelles unités d'élevage générant de fortes charges d'odeurs y est interdite;
- c) une zone d'autorisation de nouvelles unités d'élevage générant de fortes charges d'odeurs.

Ces zones de productions agricoles sont représentées au plan 4 du présent document.

De plus, une superficie totale maximale de plancher des aires d'élevage porcin est fixée par Municipalité et une distance minimale de 2 kilomètres entre deux unités d'élevage est prescrite.

3.4.1.5 MILIEUX DÉSTRUCTURÉS

Le plan d'urbanisme identifie les milieux agricoles déstructurés tels que délimités sur le plan des activités agricoles (Plan 4) à l'intérieur de la zone agricole protégée. Il comprend principalement les lots utilisés à des fins non agricoles ou vacants en bordure de la route 236, entre la limite du périmètre urbain principal et la limite municipale de Saint-Étienne-de-Beauharnois. La Municipalité reconnaît également un autre secteur à l'extrémité du rang du Cinq confiné aux limites de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

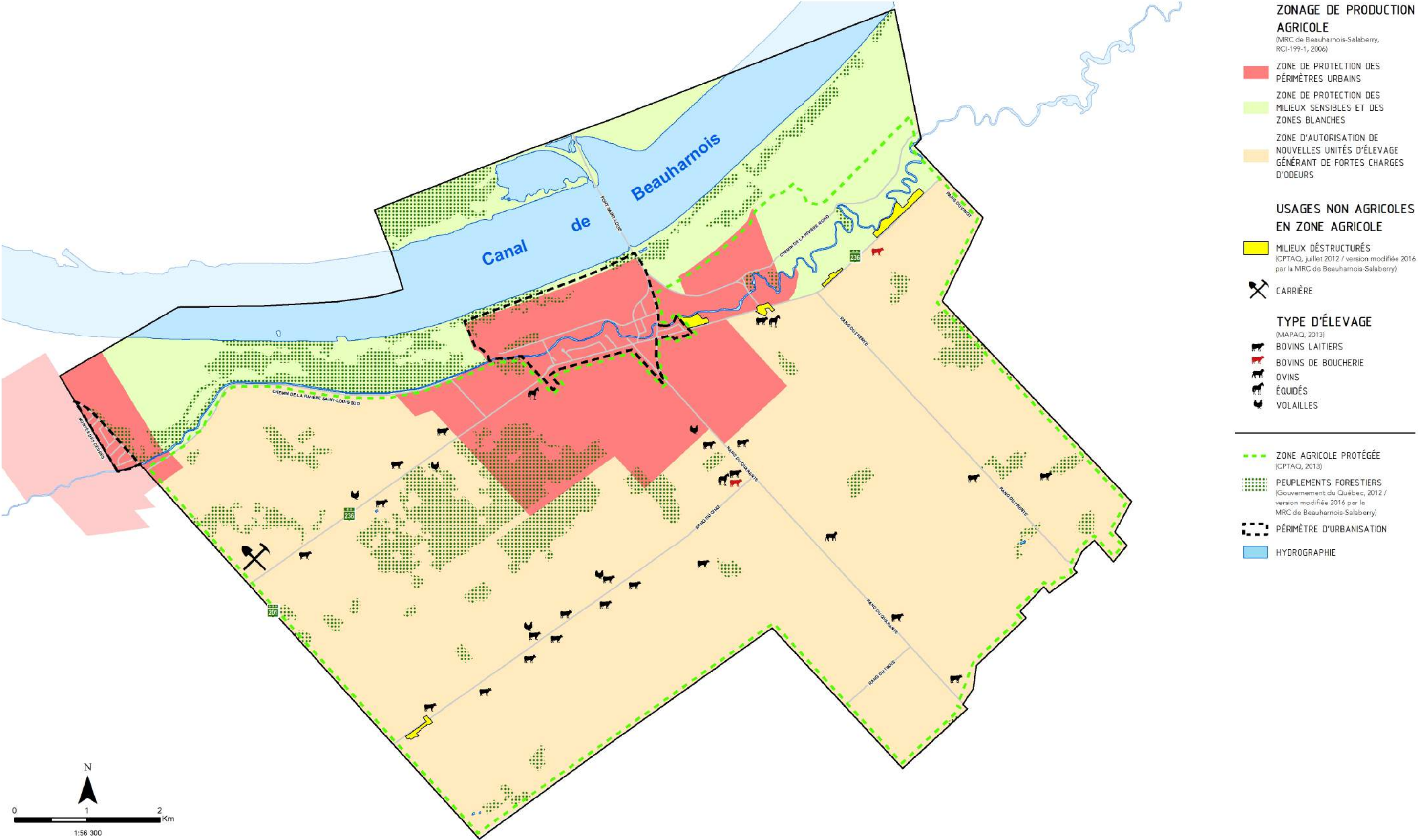
Ces espaces satisfont les critères énoncés au SAR de la MRC, servant à l'identification et à la délimitation d'un milieu déstructuré :

- a) étant donné qu'il est circonscrit par l'étendue d'usages non agricoles existants, il ne permettra pas de prolonger le développement en zone agricole;
- b) il ne comprend que des espaces bâtis ou partiellement bâtis dont la réutilisation à des fins agricoles est pratiquement impossible;
- c) aux moins les deux tiers de sa superficie sont déjà utilisés à des fins non agricoles.

La reconnaissance de ce milieu déstructuré ne l'exclut pas de la zone agricole, mais confirme l'intention de la Municipalité d'y autoriser, sur une partie ou la totalité de cet espace, des usages non agricoles appropriés, de manière à favoriser sa consolidation par l'utilisation des immeubles inoccupés par l'amélioration des constructions et par le développement d'occupations du sol existantes.

La délimitation exacte d'un îlot agricole déstructuré, correspondant à une zone au règlement de zonage, peut varier légèrement de celle du milieu agricole déstructuré identifié sur le plan des grandes affectations du sol, sans pour autant excéder les limites du milieu agricole déstructuré.

PLAN 4. ACTIVITÉS AGRICOLES



3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 6 PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

OBJECTIF 1 : ACCORDER LA PRIORITÉ AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE DANS LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

Moyens de mise en oeuvre :

- Déterminer au plan d'urbanisme une affectation « agricole dynamique » sur la totalité de la zone agricole telle que décrétée par la CPTAQ;
- Prévoir au règlement de zonage les usages compatibles à cette affectation « agricole dynamique ».

OBJECTIF 2 : ASSURER EN ZONE AGRICOLE, UNE COHABITATION HARMONIEUSE DES UTILISATIONS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Moyens de mise en oeuvre :

- Appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes à certaines pratiques agricoles;
- Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer les dispositions du RCI ° 199-1 de la MRC concernant l'implantation de nouvelles unités d'élevage générant de fortes charges d'odeurs;
- Interdire certaines productions animales dans les zones tampons identifiées;
- Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole.

OBJECTIF 3 : RÉGIR L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS AUTRES QU'AGRIQUES À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE AGRICOLE DYNAMIQUE

Moyens de mise en oeuvre :

- Reconnaître les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA;
- Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA;
- Permettre l'implantation de certaines activités non agricoles dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles;
- Circonscrire localement des îlots déstructurés en milieu agricole, en tenant compte des critères déterminés au schéma d'aménagement révisé;
- Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles;
- Permettre, à certaines conditions, l'agrandissement d'usages autres qu'agricoles bénéficiant de droits acquis en tenant compte des critères déterminés au schéma d'aménagement révisé.

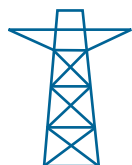
OBJECTIF 4 : PROMOUVOIR LE TERRITOIRE AGRICOLE EN Y INTÉGRANT LES ACTIVITÉS AGRICOLES À LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Moyens de mise en oeuvre :

- Participer à la mise en oeuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC;
- Promouvoir la concertation entre les groupes aux intérêts divergents, pour établir un équilibre et une acceptabilité sociale dans l'utilisation de l'espace rural;
- Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole;
- Élaborer et mettre en oeuvre une stratégie de mise en valeur des activités agricoles locales.

3.5

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DES SERVICES PUBLICS, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS



3.5.1 BILAN DE LA SITUATION

3.5.1.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Situé au cœur du noyau villageois, le pôle institutionnel de la Municipalité regroupe les principaux services publics essentiels à sa population. Afin de contribuer à la valorisation du secteur, la Municipalité doit assurer le maintien et le développement de ces équipements publics. À cet effet, la Municipalité a procédé, en 2015, à un réaménagement important des locaux de son centre municipal incluant les bureaux de l'administration (hôtel de ville), la salle du conseil ainsi que la bibliothèque municipale. Ces travaux de réaménagement comprenaient également l'édification d'un ascenseur pour améliorer l'accessibilité aux différents étages du centre municipal. Cette réfection majeure de cet ancien couvent permet maintenant de renforcer les capacités institutionnelles de la Municipalité, tout en contribuant à offrir des services encore plus efficaces et accessibles à la population gonzaguoise.

Quant aux bâtiments religieux, maintenant propriétés de la Municipalité, le presbytère actuellement vacant offre un potentiel de requalification intéressant en plein cœur du noyau villageois, alors que l'église poursuit ses activités religieuses tout en y permettant également des événements à caractère culturel et social.

Enfin, d'autres équipements sont mis à la disposition des gonzaguois, soit la salle communautaire, le local pour aînés, ainsi que l'espace public au pourtour du centre municipal.

3.5.1.2 ÉDUCATION

Le développement récent du secteur résidentiel *de la Fabrique*, ainsi que de la deuxième phase du secteur du Domaine du Huart ont grandement contribué à la hausse de fréquentation de l'école primaire Omer-Séguin, forçant notamment la Commission scolaire de la Vallée-des-Tisserands à envoyer des élèves à l'école primaire de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka. Cette situation, causée également par l'obligation de respecter le nombre d'élèves par enseignant, a amené la Municipalité à amorcer des discussions avec les partenaires institutionnels et politiques du milieu dans le but de pouvoir ouvrir de nouvelles classes, mais aussi de pouvoir planifier un agrandissement de l'établissement scolaire concerné. Il s'agit d'un enjeu important pour le développement de la Municipalité, car il s'agit d'un atout impératif pour attirer de jeunes familles sur son territoire.

3.5.1.3 PARCS ET ESPACES VERTS

La Municipalité compte sur deux principaux parcs qui permettent actuellement de répondre aux besoins de la population, soit le Parc pour aînés aux abords de la rivière Saint-Louis, ainsi que le Parc-école de l'école primaire Omer-Séguin, lequel compte de nombreux équipements récréatifs. La présence du Parc régional de Beauharnois-Salaberry permet également aux citoyens de bénéficier d'un accès direct aux abords du canal de Beauharnois pour pratiquer leurs activités récréatives favorites.

Toutefois, dans une perspective de croissance des besoins de la Municipalité, celle-ci s'est dotée, en 2015, d'un plan directeur, afin de cerner ses besoins de développement en matière d'espaces verts et récréatifs. Le Plan directeur des parcs et espaces verts de la Municipalité est un outil de consultation essentiel qui permet à la Municipalité de visualiser, de façon stratégique, les possibilités d'aménagement de l'espace public sur l'ensemble de son territoire.

La Municipalité s'engage donc à revoir l'aménagement de ses espaces verts 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, et ce, conformément aux objectifs visés par la Politique familiale et des aînés adoptée en 2013.



Parc-école Omer-Séguin

3.5.1.4 RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement est assuré par un réseau d'égout séparé, c'est-à-dire que les eaux de ruissèlement sont collectées dans un égout pluvial et les eaux usées dans un égout sanitaire. Le réseau d'égout pluvial est principalement composé d'un réseau appartenant au MTMDET, le long de la rue Principale, et de canalisations non autorisées de fossés ailleurs dans le périmètre d'urbanisation. Quant au réseau d'égout sanitaire, il fut implanté au début des années 90 et dessert la presque totalité des immeubles compris à l'intérieur du périmètre urbain principal tout en progressant vers les secteurs propices au développement.

3.5.1.4 RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT (SUITE)

En ce qui concerne l'assainissement des eaux, la Municipalité détient des équipements de traitement des eaux usées aux abords du canal de Beauharnois, il s'agit d'un système de traitement biologique. Cette technologie est issue du traitement par étangs aérés permettant le stockage des boues sur une longue période. Or, la méthode de disposition de ces boues et le lieu n'ont pas encore été déterminés. Les eaux traitées sont rejetées dans le canal de Beauharnois pour ensuite se déverser dans le fleuve Saint-Laurent. Considérant le potentiel élevé d'espaces disponibles aux fins résidentielles, la Municipalité procède actuellement à l'analyse de l'expansion et/ou de la modernisation le cas échéant de ses bassins d'épuration. Le choix se serait récemment arrêté sur une technologie offerte par la compagnie Bionest qui optimisera le traitement des bassins existants.

Quant aux résidences situées en zone agricole permanente, celles-ci doivent requérir à des installations septiques et des ouvrages de captage d'eau conformément aux normes provinciales en vigueur. La Municipalité examine l'opportunité de se tourner vers une gestion régionale de la vidange des fosses septiques advenant qu'un projet en ce sens soit proposé par la MRC.

3.5.1.5 GESTION DE L'EAU

L'approvisionnement en eau destiné à la consommation humaine est assuré par des installations privées de prélèvement d'eau souterraine constituées de puits creusés par forage applicable à l'intégralité du territoire de la Municipalité. La nappe phréatique étant relativement accessible et de bonne qualité, les gonzaguois ne sont enclins à aucun problème de prélèvement d'eau souterraine.

3.5.1.6 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 de limiter l'empreinte écologique. Au niveau 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.

De son côté, par l'entremise de la MRC, la Municipalité a pour objectif d'informer les citoyens et les organismes du milieu sur les bonnes habitudes à adopter ainsi que les services offerts à la population en termes de gestion des matières résiduelles. On constate que sur le territoire de la Municipalité, deux sites sont mis à la disposition des citoyens, soit un site pour déposer les branches et un site de compostage, où il est possible de déposer le gazon et les feuilles. À ces sites s'ajoute l'écocentre de Salaberry-de-Valleyfield qui peut accueillir la plupart des autres matières conformément à l'entente intervenue entre les deux Municipalités.

Il est à noter également qu'afin de favoriser l'amélioration de la gestion des matières résiduelles, la Municipalité a mis en place un règlement permettant de mieux gérer la collecte des déchets conformément aux objectifs gouvernementaux prévus, dont celui de bannir l'enfouissement des matières organiques putrescibles d'ici 2020. Par le biais de ce règlement, la Municipalité envisage de réduire la quantité de déchets envoyés annuellement à l'enfouissement, diminuant également les coûts liés à la collecte. Enfin, la Municipalité s'engage à poursuivre ses efforts au niveau municipal à l'égard de la gestion des matières résiduelles.

3.5.1.7 RÉSEAU DE GAZ NATUREL

La Municipalité bénéficie d'un réseau d'alimentation de l'entreprise Gaz Métropolitain, laquelle assure un approvisionnement stable en gaz naturel à certaines entreprises et quelques résidents de la Municipalité. Par ailleurs, l'alimentation du réseau de Gaz Métropolitain est quant à elle assurée par le gazoduc de TransCanada PipeLines traversant le territoire de la MRC, qui permet notamment le transport du gaz naturel haute pression sur de longues distances. Ainsi, une conduite majeure de 2 400 kPa partant du poste de distribution de TransCanada PipeLines situé à Beauharnois sur la route 236, assure la distribution de gaz vers la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague en passant par la route 236 et emprunte ensuite les rangs du Quarante et du Cinq pour aller desservir la MRC avoisinante.

3.5.1.8 RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Hydro-Québec étant l'un des propriétaires fonciers publics les plus importants sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague, la Municipalité accueille deux lignes de transport d'énergie importantes traversant sa zone agricole. Plus précisément, le réseau hydroélectrique regroupe des lignes de 120 kV et 315 kV et des lignes de très haute tension de 735 kV. Sur le plan esthétique, la présence de ces lignes hydroélectriques constitue un enjeu visuel au paysage rural.

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. Elle offre également aux Municipalités la responsabilité de régir elles-mêmes les éoliennes domestiques et à vocation agricole sur leur territoire.

- L'éolienne commerciale – Parcs éoliens
 - « est une éolienne permettant l'alimentation en électricité, par l'intermédiaire du réseau public de distribution et de transport d'électricité, une ou des activités hors du terrain sur laquelle elle est installée. »

La Municipalité est tenue d'appliquer le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) numéro 209 de la MRC, entré en vigueur le 18 mai 2007.

En 2016, Saint-Louis-de-Gonzague ne comptait aucune éolienne commerciale sur son territoire.

3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

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

OBJECTIF 1 : ASSURER UNE DESSERTE ADÉQUATE DES SERVICES DE L'ÉDUCATION ET DE SANTÉ

Moyens de mise en œuvre :

- Poursuivre les négociations avec les partenaires institutionnels et politiques du milieu dans le but de pouvoir ouvrir de nouvelles classes, mais aussi de pouvoir planifier un agrandissement de l'école primaire Omer-Séguin;
- Finaliser la mise sur pied d'un projet de clinique de santé avec services connexes.

OBJECTIF 2 : ASSURER LA DISPONIBILITÉ DE PARCS ET ESPACES VERTS ADÉQUATS POUR LA POPULATION

Moyens de mise en œuvre :

- Mettre en application les recommandations contenues dans le plan directeur des parcs et espaces verts de la Municipalité ;
- Favoriser la création d'un réseau de parcs et places publiques interreliés;
- Demander aux promoteurs de prévoir des parcs et espaces verts dans leurs ensembles résidentiels.

OBJECTIF 3 : GARANTIR LA CAPACITÉ DE SUPPORT DES INFRASTRUCTURES DE TRAITEMENT MUNICIPALES DES EAUX USÉES

Moyens de mise en œuvre :

- Mettre à niveau les installations et équipements de production de traitement des eaux usées;
- Assurer la desserte en égout de tout nouveau secteur de développement;
- Assurer la protection accordée aux prélèvements d'eau effectués à des fins de consommation humaine ou de transformation alimentaire.

OBJECTIF 4 : ASSURER UNE GESTION EFFICACE DES BOUES DE FOSSES SEPTIQUES

Moyens de mise en œuvre :

- Participer à l'élaboration d'un projet régional de caractérisation et d'entretien des fosses septiques des résidences isolées;
- Sensibiliser les citoyens concernés à la nécessité du maintien de la conformité de leurs installations septiques.

3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE (SUITE)

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

OBJECTIF 1 : ENCOURAGER LA RÉCUPÉRATION DES RÉSIDUS DOMESTIQUES DANGEREUX

Moyens de mise en oeuvre :

- En collaboration avec la MRC, sensibiliser la population et faciliter l'accès à des sites de dépôt des résidus domestiques dangereux.

OBJECTIF 2 : POURSUIVRE ET ACCENTUER LE PROGRAMME DE COLLECTE DES MATIÈRES RECYCLABLES DOMESTIQUES

Moyens de mise en oeuvre :

- En collaboration avec la MRC, sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération.

OBJECTIF 3 : UTILISER LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS RÉGIONAUX DESTINÉS À LA RÉCUPÉRATION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES ET À LA COLLECTE DES MATIÈRES ORGANIQUES

Moyens de mise en oeuvre :

- Maintenir l'accès à l'écocentre de Salaberry-de-Valleyfield;
- Évaluer la possibilité d'implanter un écocentre municipal sous la forme d'un partenariat avec le privé;
- Participer à la collecte de matières organiques sur le territoire de la Municipalité en vue du projet de complexe intermunicipal de valorisation des matières organiques de Beauharnois-Salaberry et de Roussillon.

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

OBJECTIF 1 : ENCADRER L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES SUR LE TERRITOIRE

Moyens de mise en oeuvre :

- Appliquer la réglementation régionale pour l'implantation d'éoliennes commerciales;
- Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, prévoir des dispositions particulières afin d'encadrer l'implantation d'éoliennes à vocation domestique et agricole.

OBJECTIF 2 : 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

Moyens de mise en oeuvre :

- Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, établir des normes d'encadrement de l'implantation des infrastructures de transport de l'énergie;
- Établir des partenariats avec les compagnies et sociétés concernées lors des projets d'implantation de nouvelles infrastructures;
- Sensibiliser la population aux divers projets et infrastructures en place sur le territoire de la Municipalité.

3.6

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DE LA MOBILITÉ ET DU TRANSPORT



3.6.1 BILAN DE LA SITUATION

3.6.1.1 TRANSPORT ROUTIER

En décembre 2012, l'ouverture de l'autoroute 30 a permis à la Municipalité de se connecter à un réseau supérieur important qui donne notamment accès au reste de la Montérégie et au Grand Montréal. Accessible à quelques kilomètres (8 km) du noyau villageois, via le boulevard Pie XII à Salaberry-de-Valleyfield, l'autoroute 30 permet d'entrevoir l'avenir de la Municipalité avec optimisme, notamment aux niveaux économique et démographique.

Le réseau routier de Saint-Louis-de-Gonzague est supporté par un **réseau régional** avec les routes 236 et 201. Principal axe de développement de la Municipalité, la route 236, ou rue Principale, traverse le territoire d'est en ouest et relie les Municipalités de Beauharnois, Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague et Saint-Stanislas-de-Kostka. Quant à la route 201, elle bénéficie d'un accès à la route 132 lui permettant de rejoindre facilement l'autoroute 530 dans l'agglomération de Salaberry-de-Valleyfield. Elle constitue également un accès à la MRC du Haut-Saint-Laurent et à la route 138.

Le **réseau collecteur** de la Municipalité est composé des rues du Pont et du rang du Quarante, lesquelles donnent aussi un accès privilégié au territoire campivallensien et à l'autoroute 530 par le boulevard Pie XII. Cet axe nord-sud de transit permet notamment de rejoindre la route 138 donnant accès au territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent. La rue du Pont possède des entrées et sorties de rues peu sécuritaires qui mériteraient un réaménagement complet. Compte tenu du potentiel de développement commercial aux abords de cette rue et de l'achalandage qu'elle pourrait éventuellement générer par le développement résidentiel du Quartier du Canal, la Municipalité souhaite revoir la configuration routière complète de ce secteur en collaboration avec les autorités compétentes.

Le réseau collecteur accueille également un pont levant au-dessus de la Voie maritime du Saint-Laurent permettant ainsi à la population et aux usagers de la route de traverser le canal de Beauharnois. Le Pont de Saint-Louis offre une voie bidirectionnelle de circulation (une voie par direction). Toutefois, la problématique de liens demeure contraignante pour les véhicules automobiles à cause des arrêts occasionnés par la levée du Pont, mais également pour les adeptes de vélo empruntant la Route Verte qui désirent traverser le canal pour aller rejoindre les infrastructures récréatives de l'autre côté. Le trafic généré par la circulation de transit régional en bordure de ces voies peut occasionner des nuisances affectant ainsi la qualité de vie des résidents de la Municipalité. Il importe que la Municipalité travaille de concert avec les autorités compétentes afin de réduire les nuisances occasionnées par la circulation de transit et voir également au réaménagement de certaines voies de circulation incluant leurs entrées et sorties.

S'ajoute à ces réseaux, le **réseau local** de la Municipalité, dont les rues sont essentiellement concentrées à l'intérieur des deux périmètres urbains. En général, le réseau local permet des déplacements faciles et sécuritaires, à l'exception de deux rues présentant des risques potentiels plus élevés pour la sécurité et le bien-être des personnes. L'augmentation du trafic routier, l'élargissement des chaussées et la configuration de certaines voies de circulation du réseau collecteur ont eu des impacts considérables sur l'environnement immédiat, plus particulièrement aux entrées du village.

En ce qui concerne la rue Principale (route 236) et le rang du Quarante, les vitesses de circulation sont préoccupantes pour la sécurité routière à l'intérieur du périmètre urbain, mais également pour les nuisances sonores. La Municipalité a tout intérêt à réévaluer ces corridors de circulation en proposant des aménagements mieux adaptés au milieu de vie, c'est-à-dire qui favorise la cohabitation des différents usages, le contrôle optimal de l'implantation au sol des bâtiments et le ralentissement de la circulation aux endroits stratégiques. Cependant, ces tronçons routiers étant sous juridiction provinciale, des pourparlers devront être entamés avec le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des Transports.

De plus, la requalification des entrées du village constitue également un enjeu majeur en termes de sécurité routière et de cadre de vie. À cet égard, le Plan de réaménagement de la rue Principale (2015, Fondation Rues Principales) constitue un outil de planification pour la Municipalité visant à proposer des aménagements adaptés à la rue Principale.

3.6.1.2 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, de la Mobilité durable et de l'Électrification des Transports 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 Saint-Louis-de-Gonzague, on dénombre deux classes. D'abord, on retrouve une route de transit, la route 236, dont l'accès est autorisé à tout véhicule lourd et comporte un minimum de restrictions à la circulation des véhicules lourds. Ensuite, on retrouve deux routes restreintes, soit la rue du Pont et le rang du Quarante, dont l'accès est autorisé à tout véhicule lourd, mais qui comportent quelques restrictions à la circulation de véhicules lourds.

Le **canal de Beauharnois** est une voie de navigation gérée par la Corporation de gestion de la Voie maritime du Saint-Laurent depuis 1959 (année d'inauguration). Des écluses sont aménagées au nord de la centrale Beauharnois pour faire passer les bateaux de marchandises sur le canal. Le canal de Beauharnois fait donc partie intégrante d'un axe majeur de transport maritime donnant accès aux Grands Lacs.

3.6.1.3 TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF

Depuis 2012, la Municipalité bénéficie d'un service de taxibus « porte-à-porte ». Le service de transport régional est offert à l'ensemble des Municipalités rurales de la MRC et dessert exclusivement son territoire et ses environs : Châteauguay, Mercier, Howick, Ormstown et Huntingdon.

En ce qui concerne le transport interrégional, la Municipalité n'est pas directement desservie par un service de transport collectif. Par ailleurs, sa situation géographique la positionne à proximité de deux services de transport collectif par autobus, soit le CIT du Sud-Ouest (CITSO) et le CIT du Haut-Saint-Laurent (CITSHL), lesquels assurent une liaison vers Montréal. De plus, un service de transport adapté est également offert aux citoyens de Saint-Louis-de-Gonzague qui ont des besoins spécifiques. La gestion régionale de ce service est assumée par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

En termes de déplacements actifs, la Municipalité bénéficie de la présence du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, dont le réseau cyclable récréatif, comportant une partie de la Route Verte, permet des déplacements faciles et sécuritaires sur l'ensemble du territoire de la MRC. Par ailleurs, l'absence d'accotement aux abords des routes régionales, à l'exception de la portion située dans le village, entraîne un sentiment d'insécurité chez les cyclistes circulant sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague. Au niveau local, le réseau actuel favorise peu le transport actif. Le manque de connectivité entre la rue Principale, les différents secteurs résidentiels et le Parc régional constituent les principaux obstacles aux déplacements actifs. Ainsi, la Municipalité souhaite revoir l'aménagement de son réseau piétonnier et cyclable afin d'améliorer et augmenter les déplacements actifs à l'intérieur de son périmètre urbain principal et de favoriser les interconnexions avec le nouveau développement du Quartier du Canal. Afin de développer une vision claire, la Municipalité s'est dotée, depuis 2015, de deux outils de référence, soit le Plan de réaménagement de la rue Principale (Fondation Rues Principales) et le Plan directeur des parcs et espaces verts (Ici et Là COOP d'aménagement), lesquels proposent des aménagements répondant aux besoins actuels et futurs, notamment en termes de développement de transport actif.



Parc régional Beauharnois-Salaberry

3.6.1.4 TRACÉ PROJETÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION

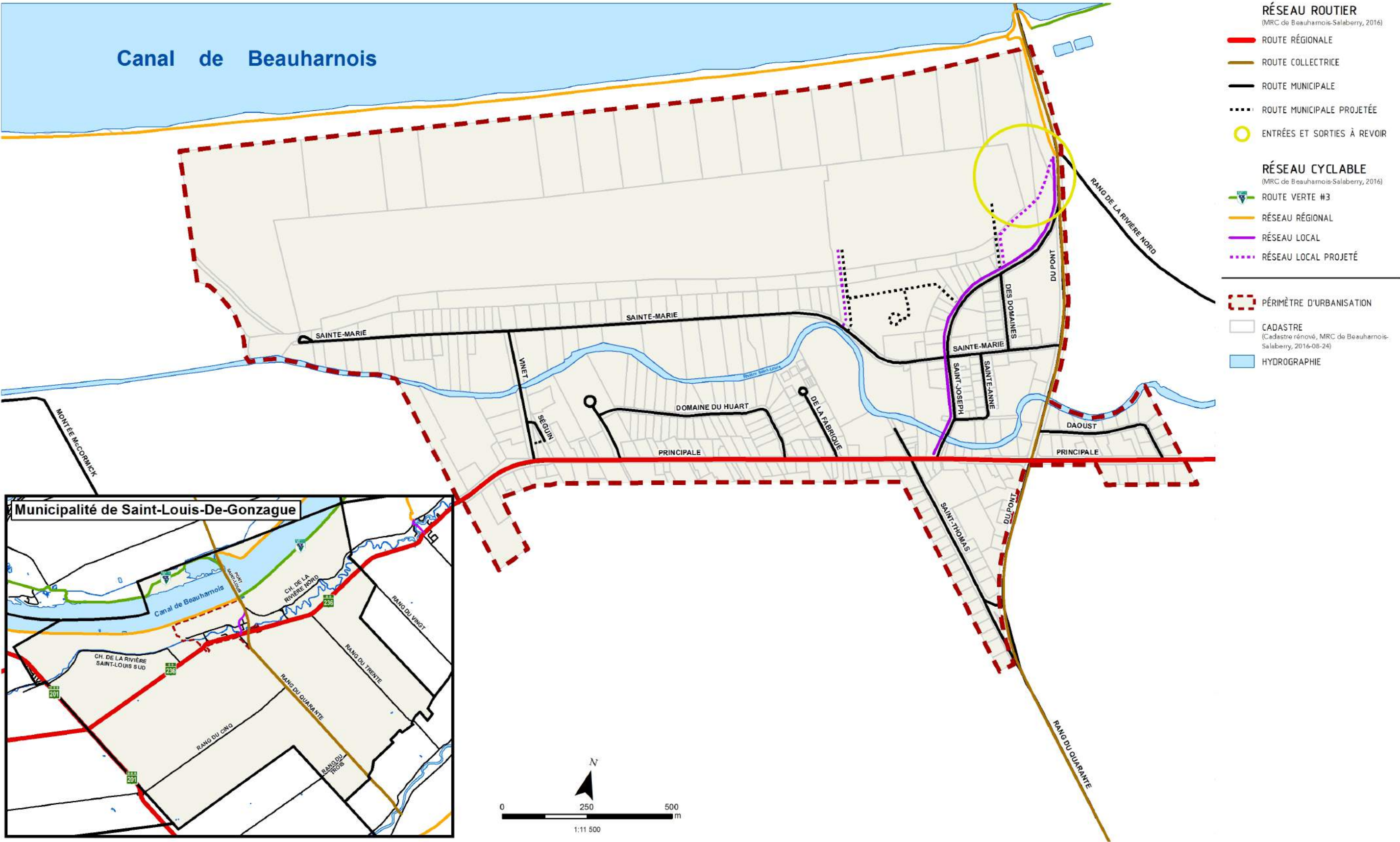
Cette section concerne uniquement le réseau routier et la Municipalité entend s'assurer que les secteurs de développement soient soumis à l'obligation de respecter le tracé projeté. Ce tracé est illustré au Plan 5. Mobilité et transport.

Pour les secteurs en développement, le conseil déterminera la configuration des rues et autres voies de circulation, à savoir les parcelles de terrain qui seront converties à terme en emprise de voie publique. Ces ramifications de futures voies de circulation sont représentées au Plan 5. Mobilité et transport joint au présent plan d'urbanisme.



Rue Domaine-du-Huart

PLAN 5. MOBILITÉ ET TRANSPORT



3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

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

OBJECTIF 1 : ASSURER UNE VIGILANCE SUR LES PROBLÉMATIQUES DE CIRCULATION SUR LE PONT SAINT-LOUIS

Moyens de mise en oeuvre :

- Informer l'ensemble des intervenants concernés de toute problématique observée sur le Pont de Saint-Louis afin d'y assurer une circulation adéquate et sécuritaire.

OBJECTIF 2 : CADRER L'AMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DU VILLAGE (PÉRIMÈTRE URBAIN PRINCIPAL) DANS UNE OPTIQUE D'AFFIRMATION DE SON IDENTITÉ ET DE RENFORCEMENT DE SON ATTRACTIVITÉ

Moyens de mise en oeuvre :

- Se doter d'études, d'analyses portant sur le diagnostic paysager des secteurs stratégiques aux entrées et sorties des rues Principale et du Pont;
- Mettre en place une réglementation d'urbanisme normative et discrétionnaire adaptée à ces secteurs notamment sur l'affichage publicitaire, l'éclairage, la plantation et l'abattage d'arbres, l'implantation des réseaux de fils aériens, etc.

OBJECTIF 3 : CONCILIER LA VOCATION DES PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT AVEC L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Moyens de mise en oeuvre :

- Limiter et réduire (si possible), localement, les accès directs et les intersections avec le réseau supérieur;
- Développer des normes d'aménagement pour les principales voies de circulation régionales;
- Assurer la cohérence de l'ensemble du réseau de camionnage lourd.

OBJECTIF 4 : FAVORISER L'EFFICACITÉ ET LA SÉCURITÉ SUR LE RÉSEAU ROUTIER DE LA JURIDICTION DU MTMDDET

Moyens de mise en oeuvre :

- Encourager la correction des configurations des entrées qui ne respectent pas les normes de visibilité et de distance de sécurité;
- Apporter des corrections aux intersections des axes routiers qui forment des angles aigus.

OBJECTIF 5 : METTRE EN PLACE UN RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTONNIER (EN CHAUSSEE 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

Moyens de mise en oeuvre :

- Évaluer la possibilité de se doter d'un plan directeur du réseau cyclable (utilitaire et récréatif);
- Identifier les liaisons cyclables possibles à partir du Parc régional de Beauharnois-Salaberry jusqu'au centre du village en collaboration avec la MRC et tout autre intervenant concerné;
- Favoriser la création d'un réseau de parcs et places publiques reliés par des liens piétonniers et cyclables.

3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE (SUITE)

ORIENTATION 11

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

OBJECTIF 1 : FAVORISER LA MOBILITÉ ACTIVE ET COLLECTIVE

Moyens de mise en œuvre :

- Maintenir un service de transport collectif régional « porte-à-porte » sur le territoire de la Municipalité;
- Élaborer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, particulièrement au centre du village, afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes;
- Réviser les dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser l'aménagement, en fonction du type de voies de circulation et des quartiers, d'infrastructures permettant et encourageant les modes de transport actifs;
- Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de rénovation des trottoirs existants, particulièrement dans les secteurs centraux du noyau villageois et à proximité de l'école primaire ou de garderies;
- Contrôler et moduler le stationnement sur rue en fonction des types de voies de circulation;
- Assurer un environnement agréable et confortable aux piétons et aux cyclistes;
- Élaborer et mettre en œuvre une stratégie incitative ou réglementaire favorisant l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos, lorsque nécessaire;
- Mettre en place un programme encourageant les déplacements actifs vers l'école primaire, notamment en favorisant l'aménagement de corridors ou de parcours scolaires balisés la reliant aux secteurs résidentiels.

3.7

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE



3.7.1 BILAN DE LA SITUATION

L'histoire de Saint-Louis-de-Gonzague a fortement marqué l'évolution de son territoire. La présence d'un grand nombre d'éléments identitaires sur le territoire témoigne des différents moments qui ont marqué l'histoire locale et régionale. Le noyau villageois, les rives des cours d'eau, le canal de Beauharnois ainsi que le paysage agricole renferment plusieurs éléments d'intérêt historique et esthétique remarquables qui confèrent une valeur patrimoniale indéniable à l'identité gonzaguoise.

Les notions de patrimoine ayant évolué au cours des dernières années, l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC, finalisé en 2015, aura permis d'identifier 49 éléments de plus que les inventaires des années 1970 et 1990, portant ainsi le total à 90 éléments inventoriés dans la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague. Plus de 70 % de ces éléments correspondent à un patrimoine construit. Les patrimoines religieux, maritime naturel et agraire suivent avec des pourcentages respectifs de 17 %, 4 % et 2 %. Il y a donc aujourd'hui à Saint-Louis-de-Gonzague plusieurs sites d'intérêt et éléments identitaires à protéger et à mettre en valeur.

3.7.1.1 BÂTIMENTS ET LIEUX D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Le noyau villageois représente un site patrimonial identitaire de très haute valeur, particulièrement pour la qualité de son cadre bâti ancien et de ses éléments patrimoniaux intimement liés au développement de la Municipalité. La concentration de bâtiments et de sites à valeur patrimoniale dans ce secteur reflète le riche passé de la Municipalité. Notamment, le cœur institutionnel constitue la terre d'accueil de plusieurs lieux de cultes. Que ce soit l'église, le cimetière, la grange du curé, le presbytère, le pont du Bedeau ou l'hôtel de ville (ancien couvent), tous témoignent de la forte culture religieuse de l'époque et confirment la valeur historique du secteur.

Au-delà du noyau villageois, le territoire est également enrichi par la présence de plusieurs bâtiments et lieux présentant des caractéristiques architecturales typiques et singulières aux différentes époques de l'histoire municipale.



Presbytère et église



145, rue Principale

Au terme de l'inventaire de la MRC, environ le quart des éléments répertoriés sont en excellent ou en très bon état physique, c'est-à-dire que l'architecture reflète en grande partie les composantes originales ou que les rénovations espérées sont mineures. Quant aux éléments jugés en bon état, ils représentent environ 20 % des éléments inventoriés. Cette attribution est due aux quelques lacunes repérées, dont la perte des matériaux et des éléments architecturaux d'origine. Notamment, l'utilisation soutenue de matériaux contemporains faiblit la valeur du patrimoine architectural dans certains secteurs.

Au vu de ces éléments, la Municipalité a 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. À cet effet, le plan de réaménagement de la rue Principale se veut également un outil de planification essentiel en ce qui concerne la mise en valeur de cet axe patrimonial.

Par ailleurs, considérant le déclin des activités religieuses, la Municipalité devra aussi se positionner sur la vocation future de ses institutions religieuses. Des réflexions devront être faites afin de déterminer le potentiel de reconversion ou de réutilisation de ces bâtiments. À cet effet, la Municipalité devra également concevoir des critères d'évaluation portant sur la qualité des projets proposés. La révision de la réglementation d'urbanisme à cet effet permettra d'assurer la requalification éventuelle des bâtiments à caractère religieux tout en respectant la valeur patrimoniale de ces sites.

3.7.1.2 POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE

La MRC a réalisé, en 2016, une étude de potentiel archéologique laquelle a permis de localiser les zones de potentiel archéologique historique et préhistorique connues pour les Municipalités. Cette mise à jour du potentiel archéologique du territoire de la MRC a d'abord permis de prendre connaissance des nouvelles données acquises depuis l'étude sur le patrimoine archéologique réalisée en 1986. Le potentiel historique de la Municipalité est surtout caractérisé par la présence des premiers moulins, du cœur institutionnel, d'une ancienne gare et d'une usine de lin aux abords de la rivière Saint-Louis. Il demeure également possible de retrouver des témoins archéologiques, soit des vestiges ou des artefacts aux abords du canal de Beauharnois.

L'étude de potentiel archéologique se veut un outil de gestion qui facilitera le travail de planification des projets d'aménagement et de développement au sein des différentes Municipalités de la MRC. Ainsi, la MRC pourrait inclure, dans le cadre de sa révision du schéma d'aménagement révisé, des orientations qui permettront d'assurer régionalement la protection et la mise en valeur des secteurs susceptibles de comporter des vestiges archéologiques. La *Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q, chapitre P-9.002) exige que toute découverte de ressource archéologique soit déclarée au MCC.

3.7.1.3 COMPOSANTES PAYSAGÈRES

En plus des éléments du patrimoine construit, le territoire de la Municipalité bénéficie de composantes paysagères de grande qualité qui forgent son identité. Identifié au SAR en tant que territoire d'intérêt esthétique, le canal de Beauharnois se distingue pour la qualité de ses berges et l'accès à des points de vue d'intérêt exceptionnel. De son côté, la rivière Saint-Louis détient une valeur historique remarquable en plus d'offrir des vues magnifiques. Dans un contexte de mise en valeur locale et régionale, la Municipalité reconnaît les bénéfices socioéconomiques reliés à la beauté de ces paysages. Afin de mettre en valeur ces espaces naturels uniques, la Municipalité devra en améliorer leur accès tout en misant davantage sur les possibilités de percées visuelles.

Le paysage de la Municipalité est en grande partie influencé par l'activité agricole qui domine sur la presque totalité de son territoire. De ce fait, le patrimoine agricole constitue un témoin marquant de l'histoire de la production agricole axée principalement sur les grandes cultures et la production laitière. L'inventaire patrimonial de la MRC a par ailleurs révélé qu'environ 50 % d'éléments patrimoniaux inventoriés proviennent de la zone agricole protégée. Ayant marqué l'organisation des terres, les rangs et les routes régionales qui sillonnent le territoire de la Municipalité constituent des emblèmes au paysage rural, tant pour la qualité du cadre bâti ancien qu'on y retrouve que pour les points de vue d'intérêt incroyable qu'ils offrent sur le paysage agricole. À ce chapitre, la rue Principale, le rang du Cinq ainsi que la route 236 regroupent à eux seuls environ 60 % des bâtiments patrimoniaux. En identifiant les composantes du patrimoine agricole, la Municipalité reconnaît le rôle important de ces éléments dans l'évolution du territoire et contribue à renforcer le sentiment d'appartenance de la communauté.

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. Par ailleurs, la Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q chapitre P-9.002) donne aux Municipalités la possibilité de citer un bien dont elle reconnaît la valeur patrimoniale et pour lequel, la protection présente un intérêt public. Or, aucun bâtiment ou site n'a encore fait l'objet de citation municipale sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague. La révision du plan d'urbanisme est l'occasion d'y inscrire les bâtiments et sites d'intérêt patrimonial identifiés dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC afin de favoriser leur connaissance. Les principaux éléments ont été identifiés au tableau 9.

Le tableau suivant énumère les sites d'intérêt et éléments identitaires jugés les plus intéressants tels que reconnus par l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC. Ces sites et éléments identitaires recensés représentent une liste non exhaustive.

TABLEAU 9.
SITES D'INTÉRÊT ET ÉLÉMENTS IDENTITAIRES

LIEUX	ADRESSE	ANNÉE DE CONSTRUCTION	TYPE ARCHITECTURAL
1. Canal de Beauharnois	N/A	1932	N/A
2. Église Saint-Louis-de-Gonzague	146, rue Principale	1863	Bâtiment religieux
3. Presbytère	146, rue Principale	1870	Maison à mansarde – toit brisé à quatre eaux
4. Grange du curé	146, rue Principale	*	Bâtiment de ferme ou secondaire
5. Cimetière catholique	146, rue Principale	*	Patrimoine religieux
6. Pont du Bedeau	146, rue Principale	1923	Passerelle piétonnière
7. Centre municipal (ancien couvent)	140, rue Principale	1895	Bâtiment institutionnel
8. Cimetière protestant Knox United	230, rue Principale	*	Patrimoine religieux
9. Maison	2, rang de la rivière Nord	1883	Maison à mansarde – toit brisé à quatre eaux
10. Maison	145, rue Principale	1850	Cottage avec lucarne-pignon dans la toiture
11. Maison	118-120, rue Principale	1900	Maison urbaine à toit plat
12. Maison	233, rue Sainte-Marie	1826	Maison traditionnelle québécoise
13. Maison	5, chemin de la rivière St-Louis Sud	1830	Maison traditionnelle québécoise
14. Maison	4, rue Saint-Thomas	1880	Maison à toit pavillon carré (cubique ou Four square)
15. Maison	5, montée Boyer	1860	Cottage avec lucarne-pignon dans la toiture

*Année de construction inconnue



Grange du curé



Pont du Bedeau

3.7.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

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

OBJECTIF 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CACHET PARTICULIER DU NOYAU VILLAGEOIS

Moyens de mise en œuvre :

- Se doter d'outils de planification inspirés des éventuelles attentes de la MRC en matière de protection du patrimoine bâti;
- Diffuser localement l'inventaire régional des bâtiments présentant une valeur historique ou architecturale particulière;
- Procéder au réaménagement de la rue Principale dans une perspective de revitalisation de l'espace public et de mise en valeur du patrimoine en intervenant sur les stationnements, intersections, mobiliers urbains, l'éclairage, terrasse, trottoir, marquage aux sols, entrées des parcs et du village, etc;
- Évaluer la possibilité de désigner au plan d'urbanisme les zones à rénover, à restaurer ou à protéger en précisant les objectifs et les intentions d'aménagement;
- Évaluer la possibilité d'instaurer des mesures incitatives financières afin d'encourager les investissements privés nécessaires à la revitalisation de certains secteurs de la Municipalité présentant un intérêt élevé.

OBJECTIF 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATTRAITS PARTICULIERS QUI TÉMOIGNENT DE L'HISTOIRE LOCALE ET RÉGIONALE

Moyens de mise en œuvre :

- Identifier les principaux éléments d'intérêt d'ordre historique et culturel et réglementer localement afin d'en assurer leur protection et leur préservation;
- S'approprier la caractérisation patrimoniale contenue dans l'inventaire régional produit par la MRC et évaluer le potentiel de reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LRQ, c. P-9.002);
- Encourager la restauration des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale;
- Élaborer des fiches-conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la Municipalité;
- En collaboration avec la MRC, sensibiliser la population locale aux éléments d'intérêt culturel et patrimonial du territoire régional;
- Offrir des formations sur le patrimoine bâti et paysager aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

OBJECTIF 3 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE, DONT LES PERCÉES VISUELLES SUR LA RIVIÈRE SAINT-LOUIS ET LE CANAL DE BEAUHARNOIS

Moyens de mise en œuvre :

- Réglementer l'utilisation du sol aux sites d'intérêt;
- Identifier les principaux sites d'intérêt esthétique et réglementer localement afin d'en assurer leur protection et leur préservation;
- Mettre en valeur les percées visuelles de la rivière Saint-Louis et du canal de Beauharnois dans l'aménagement des lieux publics (parcs et espaces verts);
- Assurer le maintien des dispositions normatives régionales concernant l'implantation des éoliennes.

3.8

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET CULTUREL



3.8.1 BILAN DE LA SITUATION

3.8.1.1 INFRASTRUCTURES RÉCRÉATIVES ET RÉCRÉOTOURISTIQUES

De par sa position géographique, la Municipalité bénéficie d'attraits naturels considérables en matière de développement récréotouristique. Le corridor du canal de Beauharnois représente un atout important, particulièrement la portion du Parc régional de Beauharnois-Salaberry qui longe les rives du canal et qui présente plusieurs opportunités en termes d'activités récréatives et touristiques. Notamment, la piste multifonctionnelle, s'étendant sur plusieurs kilomètres, met en réseau une variété d'espaces naturels, récréatifs et culturels. L'emplacement stratégique de la Municipalité au centre du Parc régional de Beauharnois-Salaberry lui confère un potentiel d'attractivité touristique fort intéressant. Toutefois, d'autres aménagements devront être planifiés afin d'attirer davantage la clientèle du Parc régional vers le cœur du village de la Municipalité et ainsi, renforcer le développement récréotouristique municipal.

S'ajoute à ces attraits, la présence de trois haltes d'interprétation du Parc régional aux abords du canal de Beauharnois: la Halte des Villages, la Halte des Pêcheurs et la Halte de la Presqu'île. Aire de pique-nique, station d'interprétation, site d'observation des oiseaux et site de pêche blanche sont tous des éléments qui attirent actuellement un grand nombre de résidents et touristes. Plus précisément, le secteur de la halte des Villages comporte deux éléments distinctifs qui en font l'endroit par excellence pour accéder au canal de Beauharnois : la rampe de mise à l'eau et son aire de stationnement qui permettent aux plaisanciers de pouvoir accéder au plan d'eau ainsi qu'à la piste cyclable. La MRC travaille d'ailleurs sur un projet de reconfiguration du stationnement afin d'assurer une meilleure fluidité.

Il est à noter que le Plan de valorisation du Parc régional de Beauharnois-Salaberry (2015) reconnaît le potentiel récréotouristique de ces trois haltes et présente plusieurs propositions d'aménagement à cet effet. En collaboration avec la MRC, la Municipalité entend exploiter les possibilités de développement récréotouristique qui contribueront au rayonnement du territoire ainsi qu'à son développement économique et social, le tout dans le respect de l'environnement.



Halte des Villages

La Municipalité bénéficie de la présence de deux sentiers hors route aménagés pour la pratique de la motoneige et du quad. Le fort achalandage généré par les VHR tout au long de l'année témoigne de l'intérêt marqué pour ces activités récréatives. À l'aube de la planification des premières phases de développement du *Quartier du Canal*, la Municipalité souhaite mettre en œuvres des moyens concrets afin de favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usagers de VHR et les résidents, tout en assurant la protection et la mise en valeur des milieux naturels environnants.

Enfin, la diversité du patrimoine bâti et naturel, la richesse de la rivière Saint-Louis et le potentiel d'attractivité du cœur institutionnel sont également quelques exemples de ce que le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague peut offrir aux touristes et excursionnistes.

3.8.1.2 INFRASTRUCTURES CULTURELLES

Le circuit patrimonial d'interprétation du noyau villageois est un bel exemple de mise en valeur du patrimoine qui favorise la vitalité culturelle sur le territoire de la Municipalité. Situé au cœur du village, le parcours composé de sept panneaux d'interprétation permet d'identifier les richesses patrimoniales uniques de la localité, favorisant du fait même leur conservation et leur mise en valeur. En plus de stimuler la fierté et le sentiment d'appartenance de la collectivité, le circuit patrimonial favorise le contact entre la Municipalité et les visiteurs.

Parmi les sites d'intérêt culturel, la Municipalité possède une bibliothèque municipale, dont la rénovation en 2015 a permis de diversifier et d'élargir les services offerts à la population. L'agrandissement de la bibliothèque inclut une salle qui permet désormais d'accueillir divers événements et activités familiales à saveur culturelle, lesquels sont plutôt populaires à Saint-Louis-de-Gonzague. Notons également la présence de quelques lieux présentant un potentiel de développement culturel soit l'église, le presbytère, le parc-école ainsi que la salle communautaire du centre municipal.

3.8.1.3 ÉVÈNEMENTS COMMUNAUTAIRES

La Municipalité accueille et propose annuellement plusieurs événements auxquels les citoyens sont invités. Ces événements rassemblent plusieurs commerçants, producteurs et artisans de la région, ce qui contribue notamment au développement récréotouristique et culturel au sein de la Municipalité.



Défi bike & run



Spectacle à l'église

3.8.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 13

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

OBJECTIF 1 : COLLABORER AVEC LA MRC AU DÉVELOPPEMENT DU PARC RÉGIONAL DE BEAUHARNOIS-SALABERRY

Moyens de mise en oeuvre :

- Arrimer les projets de développement récréotouristique de la Municipalité à la vision stratégique de développement du Parc régional de Beauharnois-Salaberry;
- Évaluer les opportunités de développement touristique régional en termes de :
 - Services complémentaires s'adressant à la clientèle touristique (cyclistes, plaisanciers, véhicules hors route (VHR), randonneurs) ;
 - Offre d'hébergement pour augmenter la rétention des visiteurs (ex: camping et gîtes touristiques) ;
 - Autres potentiels de développement (ex: attraits/services aux visiteurs ou aux résidents des Municipalités limitrophes).
- Encourager les initiatives ayant pour but le développement d'activités et d'équipements récréotouristiques d'envergure régionale;
- Offrir de nouveaux liens cyclables/piétons pour faciliter l'accès au réseau cyclable du Parc régional de Beauharnois-Salaberry;
- Procurer aux cyclistes un lien interrives sécuritaire sur le canal de Beauharnois.

OBJECTIF 2 : METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS DANS LE DÉVELOPPEMENT ET LA PRATIQUE D'ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES

Moyens de mise en oeuvre :

- Mettre en valeur les sites d'intérêt écologique et patrimonial, notamment en bordure du canal de Beauharnois et sur le territoire de la Municipalité;
- Autoriser les activités récréatives compatibles avec la stratégie d'intervention identifiée pour le Parc régional de Beauharnois-Salaberry, qui est de miser sur les ressources biophysiques du milieu pour créer un environnement propice à la pratique d'activités de plein air.

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LA NAVIGATION DE PLAISANCE

Moyens de mise en oeuvre :

- Évaluer l'opportunité d'aménager un port de plaisance en bordure du canal de Beauharnois;
- Accompagner la MRC dans son travail d'optimisation des équipements et des infrastructures destinés au nautisme à la Halte des Villages.

OBJECTIF 4 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES SENTIERS HORS ROUTE POUR LA PRATIQUE DE LA MOTONEIGE ET DU QUAD

Moyens de mise en oeuvre :

- En collaboration avec la MRC, évaluer les alternatives d'aménagement ou de réaménagement des sentiers de VHR afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec les résidents et l'environnement, la sécurité des utilisateurs de VHR et la protection de la faune et des habitats fauniques;
- Adopter et appliquer un règlement municipal sur la circulation des VHR en vertu de la *Loi sur les véhicules hors route* (L.R.Q. chapitre V-1.2).

OBJECTIF 5 : PROMOUVOIR LA FORCE D'ATTRACTION DE LA RUE PRINCIPALE (NOYAU VILLAGEOIS) AU PROFIT DE L'INDUSTRIE TOURISTIQUE

Moyens de mise en oeuvre :

- Attirer les usagers du Parc régional vers les différents attraits du noyau villageois (commerces, lieux culturels et patrimoniaux, etc.);
- En collaboration avec le CLD, diffuser l'information touristique disponible lors d'événements ayant lieu sur son territoire;
- Mettre en place une signalisation appropriée et distinctive pour les équipements et les activités récréotouristiques offertes.

3.9

ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE



3.9.1 BILAN DE LA SITUATION

3.9.1.1 CONTRAINTES NATURELLES

La présence de ressources naturelles, telles que la rivière Saint-Louis et le canal de Beauharnois sur le territoire, constitue à la fois des atouts et des contraintes au développement de certains secteurs.

Sur le territoire de la Municipalité, certaines zones à risque d'inondation affectent principalement les secteurs riverains de la rivière Saint-Louis. En effet, des plaines inondables de grand courant à récurrence 0-20 ans et de faible courant, à récurrence 20-100 ans, ont été cartographiées à deux endroits stratégiques de la rivière dans le cadre du Programme de détermination des cotes de crues (PDCC) du Centre d'expertise hydrique du Québec (CEHQ) en 2004. En combinant cette cartographie avec celle du secteur de la rivière Saint-Louis à risque de crues réalisée par la firme consultante G.F. Bolduc le 30 août 1994, la Municipalité assure un contrôle de l'utilisation du sol dans ces secteurs jugés à risques pour la sécurité publique. L'identification de ces zones permet également d'assurer la protection environnementale des plaines inondables. À noter qu'aucune zone à risque d'érosion ni de coulée naturelle n'ont été identifiées sur son territoire.

Avis aux utilisateurs des cotes de crues

- Une cote de crue indique le niveau d'eau atteint lors d'une crue donnée.
- Les cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans déterminées dans le rapport du CEHQ (2004) sont associées à des probabilités théoriques d'occurrence. Par exemple, une cote de crue de récurrence 20 ans signifie que chaque année, la probabilité que le niveau de l'eau atteigne cette cote est de 5 %. Ainsi, le fait d'être situé à l'intérieur de la zone inondable délimitée par une cote d'une certaine récurrence ne constitue pas une certitude, mais plutôt une probabilité d'inondation. Aussi, le fait d'être situé à l'extérieur des limites de la zone inondable ne constitue pas une certitude de ne jamais être inondé, mais plutôt une probabilité beaucoup plus faible de l'être.

3.9.1.2 CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Certaines contraintes d'origine anthropique ont également été localisées sur le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague. 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 10.
LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

CONTRAINTE SONORE DES VOIES DE CIRCULATION RÉGIONALE	Dû au fort débit de véhicules qui y circulent et à la présence significative de véhicules lourds, certaines routes génèrent des nuisances sonores aux secteurs urbanisés à proximité. C'est le cas des routes 201 et 236 ainsi que du rang du Quarante (du Pont) sous la juridiction du MTMDET.
CARRIÈRE	Les Carrières Régionales, propriété du Groupe Bauval, produisent des granulats. Les impacts globalement observés des activités d'exploitation de la carrière affectent l'environnement naturel et social du milieu avoisinant (bruit, vibration, émanations de poussière, circulation de camions lourds, projection de cailloux, détérioration des chemins par le camionnage lourd généré par cette activité, détérioration des résidences causée par le dynamitage, assèchement de puits privés, abaissement et contamination éventuelle possible de la nappe phréatique). La carrière figure également au Répertoire des terrains contaminés du MDDELCC (sol contaminé par des produits pétroliers).
IMMEUBLES ET ACTIVITÉS PRÉSENTANT DES RISQUES D'ACCIDENTS MAJEURS	La meunerie, propriété de l'entreprise Gérard Maheu Inc., située sur le lot 5 123 639 (Cadastre du Québec) en zone agricole, fabrique de la moulée et de l'engrais chimique. Les risques encourus par les produits chimiques sont susceptibles d'affecter la santé humaine et la qualité de l'environnement.
GAZODUC	La présence du réseau de gaz naturel sur le territoire engendre des risques potentiels pour la santé de la population et l'environnement en cas d'accident ou de défaillance.
ANCIEN SITE D'ÉLIMINATION DE DÉCHETS	L'ancien site d'élimination de déchets (fermé en 1982) situé sur le lot 5 125 413 (Cadastre du Québec), dont le sol est potentiellement contaminé par les pratiques, peut contraindre la réhabilitation du site à d'autres fins.
ANCIENNE VOIE FERRÉE DÉSFFECTÉE	Le tronçon ferroviaire traversant le territoire de la Municipalité en direction de la Municipalité de Notre-Dame-du-Mont-Carmel (MRC du Haut-Richelieu) a été abandonné par la Canadien National au début des années 1980. Cet abandon a entraîné le démantèlement d'environ 12 km de voie ferrée, dont la partie aménagée à même le pont Saint-Louis. Il y a donc aujourd'hui à Saint-Louis-de-Gonzague une emprise ferroviaire abandonnée dont le sol est potentiellement contaminé. Cette emprise est actuellement la propriété de la Municipalité qui la démantèle graduellement en vendant la pierre servant d'assise, et ce, dans un souci de respect de l'environnement.
CORRIDOR DE TRANSPORT D'ÉNERGIE D'HYDRO-QUÉBEC	L'utilisation du sol et la qualité paysagère du territoire sont affectées par la présence de deux corridors de transport électrique.
ÉQUIPEMENT DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES	L'usine de traitement des eaux usées dessert le réseau d'égout du périmètre urbain principal. En raison des risques environnementaux potentiels, l'occupation du sol à proximité des étangs aérés doit être encadrée.

TABLEAU 10.

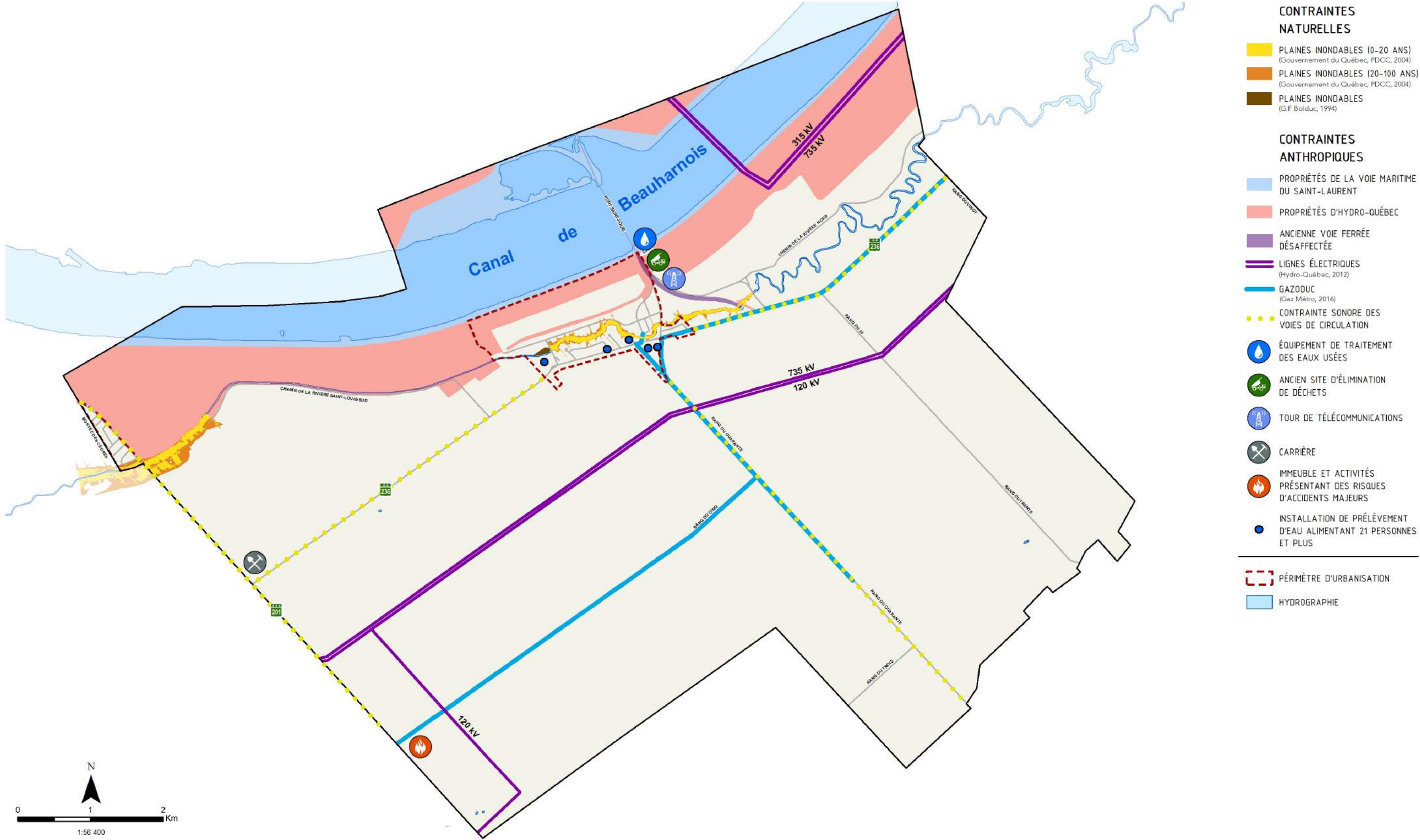
LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES (SUITE)

INSTALLATIONS DE PRÉLÈVEMENT D'EAU SUBORDONNÉS À L'AUTORISATION DE LA LOE	Le périmètre urbain compte 5 installations de prélèvement d'eau alimentant 21 personnes et plus : l'école primaire Omer-Séguin, du centre municipal, la Coopérative d'habitation (33, rue du Pont), la Maison pour retraité(e)s non autonomes (174, rue Principale) et l'ébénisterie EBSU (226, rue Principale). Des distances minimales d'éloignement et de protection viennent limiter l'occupation du sol à proximité.
TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATIONS	L'utilisation du sol est affectée par la présence d'une tour de télécommunications située sur le lot 5 125 412 (Cadastre du Québec) appartenant à la Municipalité.

L'ensemble des contraintes naturelles et anthropiques sont indiquées au plan 6 du présent document.

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.

PLAN 6. CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES



3.8.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

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

OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES PLAINES INONDABLES DE LA RIVIÈRE SAINT-LOUIS

Moyens de mise en oeuvre :

- Encadrer le développement des secteurs touchés par la plaine inondable;
- Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, régir les ouvrages et constructions en plaine inondable conformément aux normes prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC;
- Intégrer au règlement de zonage, le rapport du CEHQ, (janvier 2004) PDCC numéro 16-019 du Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et 100 ans de la rivière Saint-Louis ainsi que les cartes (à l'échelle 1 : 2000) correspondantes réalisées par le Ministère de l'Environnement et le Ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs portant les numéros : 31G01-020-1617-S, 31G01-020-1618-S, 31G01-020-1820-S et 31H04-020-1801-S;
- Intégrer au règlement de zonage, la carte numéro 9428PM03 (à l'échelle 1 : 5000) des zones inondables 0-20 ans (sans cotes identifiées) produite par G. F. Bolduc, 1994.

3.8.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE (SUITE)

ORIENTATION 15

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

OBJECTIF 1 : INTÉGRER CERTAINES DISPOSITIONS POUR MINIMISER LES INCONVÉNIENTS ET LES RISQUES POUR LA POPULATION

Moyens de mise en oeuvre :

- Cartographier les contraintes anthropiques;
- Contrôler les usages à proximité de ces sites;
- Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques;
- Introduire à la réglementation d'urbanisme des dispositions relatives aux sites de carcasses automobiles.

OBJECTIF 2 : ATTÉNUER LES NUISANCES ENGENDRÉES PAR L'UTILISATION DU RÉSEAU ROUTIER

Moyens de mise en oeuvre :

- Préciser et hiérarchiser les mesures d'atténuation à mettre en place, notamment en bordure des routes de juridiction provinciale (201, 236, du Pont et rang du Quarante).

OBJECTIF 3 : LIMITER ET PRÉVENIR LES NUISANCES ET LES RISQUES ASSOCIÉS AUX ANCIENS LIEUX D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS ET AUTRES LIEUX POTENTIELLEMENT CONTAMINÉS

Moyens de mise en oeuvre :

- Faire un suivi de la restauration des anciens lieux d'élimination des déchets et des autres lieux contaminés;
- Maintenir à jour une liste des terrains contaminés de la Municipalité;
- Contrôler, localement, l'occupation du sol à proximité des lieux de déchets;
- Examiner l'opportunité de réutilisation de ces sites.

OBJECTIF 4 : CONTRÔLER L'OCCUPATION DU SOL AUX ABORDS DU SITE D'EXTRACTION

Moyens de mise en oeuvre :

- Délimiter une affectation propre à l'exploitation de la carrière afin d'éviter tout débordement;
- Prévoir des zones tampons et des mesures visant l'amélioration du cadre esthétique.

OBJECTIF 5 : RÉDUIRE LES RISQUES ET LES NUISANCES INHÉRENTS À L'EXPLOITATION DE LA CARRIÈRE

Moyens de mise en oeuvre :

- Déterminer des mesures correctrices et d'atténuation des nuisances suscitées par les activités de la carrière sur le milieu récepteur;
- Tenir compte, lors d'agrandissement de la carrière, de la vocation des usages à proximité et des impacts négatifs pouvant être engendrés sur le milieu récepteur.

OBJECTIF 6 : CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS D'HYDRO-QUÉBEC AVEC LES ASPECTS ESTHÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Moyens de mise en oeuvre :

- Tenir compte de la portée sur le milieu des impacts négatifs pouvant être inhérents à l'exploitation et à la présence des postes et autres équipements;
- Contrôler l'implantation de nouveaux usages à proximité des postes et des autres équipements;
- Favoriser l'insertion harmonieuse des ouvrages du réseau électrique dans le paysage avec le moindre impact;
- Examiner l'intérêt d'implanter des pylônes à apparence visuelle améliorée (AVA) dans le cadre des nouveaux projets.



4

VISION
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT

4.1

L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME

La vision s'articule autour de quatre déclarations phares qui ont pour objectifs de confirmer les positions stratégiques que la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague entend mettre à l'avant-plan et auquel tous les gonzaguois (ses) pourront se rallier, ce qui optimiserait les conditions favorables aux types d'aménagement et aux développements souhaités d'ici 2031.

1. **UNE DESTINATION RURALE INCONTOURNABLE EN BORDURE DU CANAL DE BEAUHARNOIS**
 - Un noyau villageois dynamique doté de plusieurs services et commerces de proximité et d'une économie variée et vivante et traversé par la rivière Saint-Louis
 - Un accès privilégié au Parc régional de Beauharnois-Salaberry donnant sur des milieux naturels uniques ainsi qu'aux rives du canal de Beauharnois.
2. **UNE MUNICIPALITÉ UNIE QUI SAIT TIRER PROFIT DE SON IDENTITÉ PATRIMONIALE ET QUI SERT DE VITRINE AU SAVOIR-FAIRE ET AU DYNAMISME DE SA POPULATION**
 - Une rue principale consolidée, réinventée et dynamique.
 - Un cadre bâti historique protégé et reconnu pour leur valeur patrimoniale.
 - Des commerces et industries soucieux de leur intégration dans les milieux résidentiels.
 - Des entrées du village améliorées et valorisées.
 - Des milieux de vie (secteurs et quartiers résidentiels) disposant de typologies variées d'habitation répondant autant aux jeunes ménages qu'aux personnes retraitées.
 - Une cohabitation harmonieuse entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers résidentiels.
 - Un nombre suffisant de services institutionnels liés à l'éducation et à la santé.
3. **UNE MUNICIPALITÉ QUI MAÎTRISE SA CROISSANCE ET LIMITE SON EMPREINTE ÉCOLOGIQUE**
 - Une zone agricole vaste et fertile, un patrimoine collectif à protéger.
 - Une densification optimale et adaptée au milieu d'insertion des nouveaux développements résidentiels.
 - Un environnement naturel conservé.
 - Un environnement aux limites et capacités respectées.
 - Une gestion intégrée des eaux de ruissellement, simple et peu coûteuse.
4. **UNE MUNICIPALITÉ FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT ACTIFS**
 - Des voies de circulation de qualité et à l'échelle du piéton.
 - Un partage équilibré de l'espace public et privé sur le territoire.
 - Un réseau d'espaces publics valorisé et interconnecté.
 - Un développement intégré des réseaux récréatifs cyclables et piétonniers.

4.2

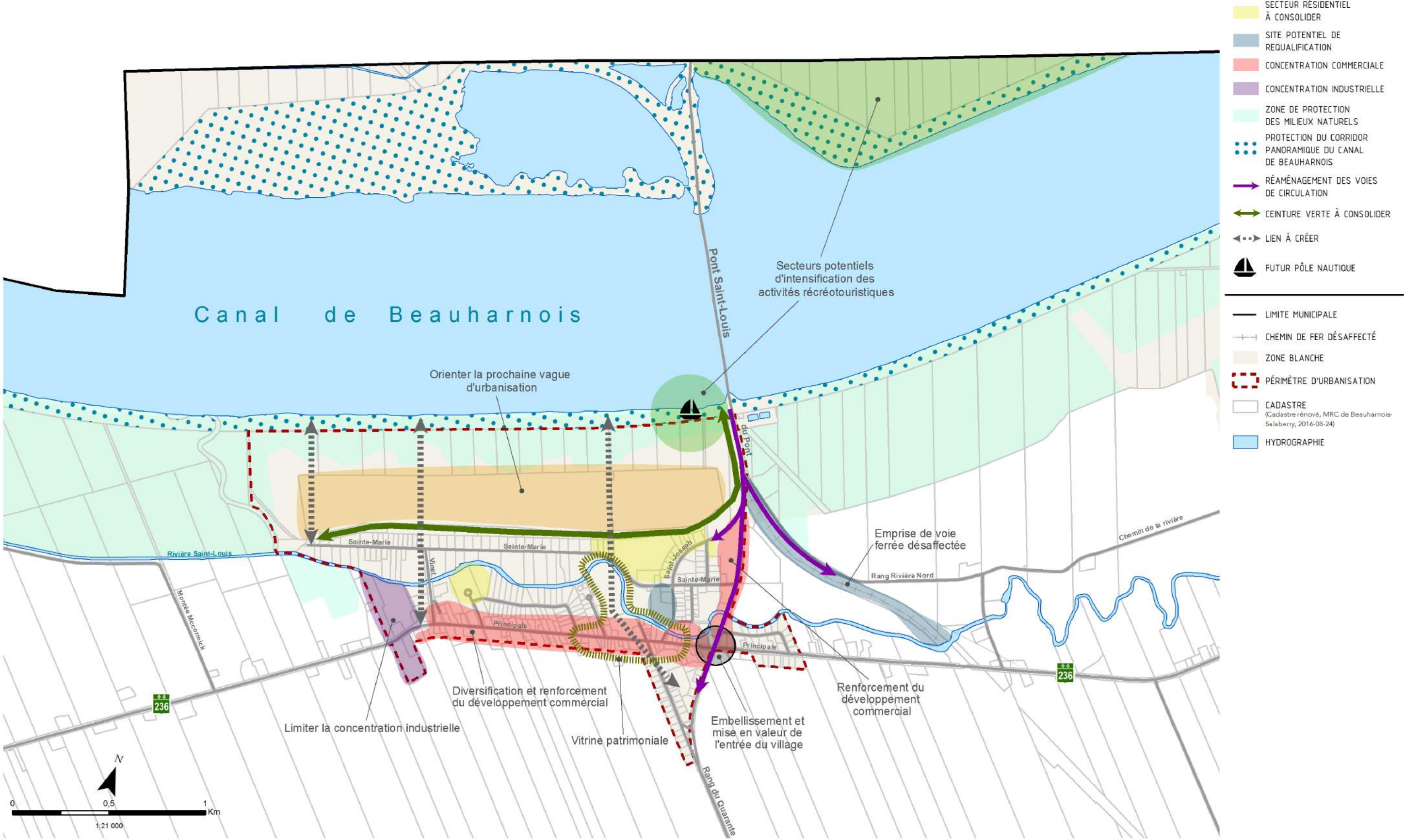
EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

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

- La consolidation des futurs développements résidentiels doit se faire à même le périmètre urbain principal, dans le *Quartier du Canal*, le *Domaine du Huart* dans les autres secteurs d'habitation, dont les rues *Sainte-Marie* et des *Domaines*.
- La diversification et le renforcement de la présence commerciale autour du pôle institutionnel y sont prévus. La rue du Pont, pour sa part, nécessite l'établissement d'une nouvelle concentration commerciale afin de renforcer sa centralité et d'encourager l'arrimage avec le tissu urbain existant.
- Les principaux liens d'accès à prévoir entre le *Quartier du Canal* et le reste des entités existantes du village doivent non seulement être renforcés et bien aménagés, mais également configurés afin de satisfaire les principaux objectifs en matière de liaisons sécuritaires, tant vers le pôle communautaire qu'à travers l'ensemble des parcs et espaces récréatifs (ceux existants ou en voie de développement) de la Municipalité.
- La « vitrine » patrimoniale de la rue Principale, les entrées du village et les corridors panoramiques du canal de Beauharnois constituent des forces d'attraction à exploiter et à mettre en valeur.
- Le site de l'ancien abattoir Billette représente un potentiel attrayant de requalification de par sa localisation stratégique en plein cœur du village, adossé à la rivière Saint-Louis. La possibilité d'y accueillir des fonctions résidentielles, commerciales ou communautaires mériterait une réflexion plus approfondie de la Municipalité.
- La concentration des fonctions commerciales et industrielles plus intensives à l'extrémité ouest des limites du périmètre urbain sur la rue Principale est de mise afin de préserver la quiétude du milieu de vie résidentiel environnant.
- Les milieux naturels d'intérêt écologique doivent être protégés. L'aménagement d'infrastructures piétonnières et cyclables ainsi que l'implantation de nouvelles activités récréatives en bordure du canal de Beauharnois peuvent être considérées, dans la mesure où celles-ci ont un faible impact sur l'environnement et qu'elles répondent à la stratégie de développement du Parc régional de Beauharnois-Salaberry.
- Le réaménagement de certaines voies de circulation du réseau routier régional, collecteur ou local doit être conçu de manière à rendre leurs accès, intersections et leurs corridors cyclables et piétonniers plus sécuritaires et adaptés aux besoins des différents usagers.

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

PLAN 7. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



5

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 d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée à une partie du territoire. 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 : MAMROT, 2012

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur les plans des grandes affectations du sol (9.1 et 9.2), joints 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.

Quatorze (14) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la Municipalité :

A	Agricole dynamique
AP	Agricole publique
AD	Agricole déstructurée
H	Habitation
C	Commerciale
HC1	Commerciale mixte (noyau villageois)
HC2	Commerciale mixte
I	Commerciale-industrielle
IE	Industrielle extractive
CONS	Conservation
M	Multifonctionnelle
P	Publique
REC	Récréative
RT	Récréotouristique

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, notamment « Résidentiel » et « Commercial », 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 et souhaitée.

5.1.3 TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNE UNIFAMILIALE ISOLÉE OU POUR TOUT AUTRE BÂTIMENT PRINCIPAL

Lorsque cela est applicable, chaque fiche suggère une superficie minimale, ainsi qu'un frontage. La superficie et le frontage sont déterminés en fonction du milieu partiellement ou non desservi par les réseaux d'égout et des usages à la fois existants et projetés. Une opération cadastrale non conforme à la fiche en termes de superficie et de frontage peut être autorisée par le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) si elle respecte les autres éléments de la fiche descriptive de l'affectation.

5.1.4 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 GRANDES AFFECTATIONS

5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE

A - DESCRIPTION

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.

L'objectif principal est d'assurer la pérennité des activités agricoles à long terme. Cette partie de la Municipalité doit être conforme à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (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.

Il est à noter que des utilisations commerciales et industrielles ayant un lien direct avec l'agriculture (vente de produits agricoles, réparation de machinerie agricole, vétérinaire, industrie de transformation des matières agricoles, etc.) sont également permises. Toutefois, certaines entreprises, à vocation autre qu'agricole, déjà implantées participent au développement économique de la Municipalité en termes de production de biens, de services et d'emplois. La Municipalité se réserve donc le droit de reconnaître ces bâtiments et usages afin de permettre une gestion autrement que par droits acquis. La Municipalité souhaite ainsi reconnaître des usages industriels et commerciaux existants en leur accordant une vocation identique à celle existante et prévoir des changements d'usages et agrandissements possibles.

La réglementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.

B - USAGES AUTORISÉS

Fonctions dominantes

- Agriculture avec ou sans élevage et les constructions s'y rattachant

Fonctions complémentaires

- Habitations (faible densité) limitées à celles bénéficiant de droits et privilèges prévus à la LPTAA :
 - Implantation d'une résidence pour l'exploitant agricole, son enfant, son employé (art. 40 LPTAA);
 - Reconstruction d'une résidence implantée en vertu de l'article 31 de cette loi;
 - Implantation d'une résidence sur une propriété de 100 ha ou plus (art. 31.1 LPTAA);
 - Implantation d'une résidence sur un terrain bénéficiant de droits acquis (art. 101 et 103 LPTAA).

5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE (SUITE)

B - USAGES AUTORISÉS (SUITE)

Fonctions complémentaires (suite)

- Commerces et services associés à l'agriculture :
 - Les établissements commerciaux et de services localisés dans une partie d'une résidence existante tout en occupant une superficie inférieure aux espaces résidentiels;
 - L'entrepôtage dans les bâtiments agricoles désaffectés, excluant les centres de distribution ou les entrepôts pour le transport par camion et les activités de vente au détail;
 - Les activités de commerce de détail et de services exclusives ou connexes aux pratiques de l'agriculture;
 - Les usages et activités reconnus et protégés en vertu de la LPTAA;
 - L'agrandissement de ces usages est autorisé selon les critères de la politique régionale applicable.
- Industries de première transformation des produits agricoles sur une ferme en exploitation aux fins de diversifier les revenus des exploitations agricoles.
- L'implantation d'industries à caractère agricole, sur un lot distinct d'une exploitation agricole, est autorisée dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :
 - Que l'industrie renforce la vocation première de l'affectation « Agricole », soit la pratique de l'agriculture et son développement;
 - Qu'il n'existe aucun autre endroit acceptable en milieu non agricole;
 - Que l'industrie n'est pas susceptible d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles;
 - Les usages et activités reconnus et protégés en vertu de la LPTAA;
 - L'agrandissement de ces usages est autorisé selon les critères de la politique régionale applicable.
- Agrotourisme ayant lieu sur une exploitation agricole :
 - Les services de restauration à caractère champêtre à même une résidence;
 - Les gîtes à la ferme offrant des services d'hébergement et des services de restauration s'adressant uniquement aux clients utilisant les chambres à des fins locatives;
 - Les gîtes « du passant » à même une résidence offrant des services d'hébergement d'au plus 3 chambres et des services de restauration s'adressant uniquement aux clients utilisant les chambres à des fins locatives;
 - Les auberges de plus de 3 chambres s'inscrivant à l'intérieur du circuit touristique régional;
 - Les cabanes à sucre utilisées à des fins commerciales sur une base annuelle.
- Récréation :
 - Les usages récréatifs extensifs, lesquels ne doivent occasionner aucune contrainte à l'agriculture et nécessitent des aménagements ou équipements légers (ex. : sentiers de randonnée, aire de pique-nique, belvédère);
 - Les usages reliés à l'interprétation, dont ceux des activités et du milieu agricole, et à leur développement ainsi que leurs installations, ne devront causer aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture.

5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE (SUITE)

B - USAGES AUTORISÉS (SUITE)

Fonctions complémentaires (suite)

> Équipements et services d'utilité publique, transport et communication

- Sont autorisés :

- Les équipements d'utilité publique et de communication, tels que les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et les constructions qui y sont directement associées ainsi que les équipements de purification de l'eau, de traitement des eaux usées;
- Les équipements de transport tels que les infrastructures routières et ferroviaires.

- Aux conditions suivantes :

- Ils doivent s'implanter dans des secteurs de moindre impact pour l'agriculture;
- Dans l'impossibilité de respecter cette condition, des dispositions devront être prévues pour minimiser les impacts sur l'agriculture.

- Sont autorisés :

- Les services d'utilité publique, tels que les usages et fonctions communautaires et culturels se rattachant au réseau cyclable régional et aux constructions qui y sont directement associées, ainsi qu'aux équipements en usage accessoire à l'usage principal.

- Aux conditions suivantes :

- Ils doivent s'implanter dans des secteurs de moindre impact pour l'agriculture;
- Prioriser l'utilisation de terres non propices à l'agriculture;
- Réutiliser, à priori, des édifices et des terrains possédant une utilisation autre qu'agricole, dont le potentiel de remise en culture est faible;
- Selon la fonction, s'installer généralement à une grande distance des activités d'élevage (selon que l'immeuble soit protégé ou non);
- Dans l'impossibilité de respecter cette condition, des dispositions devront être prévues pour minimiser les impacts sur l'agriculture.

C - DENSITÉ BRUTE

Minimale : N/A

Maximale : N/A

D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNIFAMILIALE ISOLÉE

Superficie minimale suggérée : 2 787 m² à l'exclusion des terrains où l'utilisation non agricole est protégée par droits acquis

Frontage suggéré : 45 m à l'exclusion des terrains où l'utilisation non agricole est protégée par droits acquis

E - MENTION SPÉCIALE

N/A

5.2.2 AFFECTATION AGRICOLE PUBLIQUE

A - DESCRIPTION	
Située sur la rive sud du canal de Beauharnois, cette affectation correspond à la portion des propriétés d'Hydro-Québec situées en zone blanche et à l'intérieur du périmètre urbain principal et qui sont utilisées à des fins agricoles par des ententes de location concédées par la MRC aux agriculteurs gonzaguois 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.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Agriculture sans élevage Fonctions complémentaires ➤ Équipements et services d'utilité publique, transport et communication; ➤ Observation et interprétation de la nature; ➤ Activités récréatives extensives pour les secteurs à l'extérieur du périmètre urbain.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Minimale :	N/A
Maximale :	N/A
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNIFAMILIALE ISOLÉE	
Superficie minimale suggérée :	N/A
Frontage suggéré :	N/A
E - MENTION SPÉCIALE	
Toutes les activités d'élevage sont prohibées à l'intérieur de l'affectation.	

5.2.3 AFFECTATION AGRICOLE DÉSTRUCTURÉE

A - DESCRIPTION

La zone agricole de la MRC est considérée comme un milieu agricole fort dynamique. Toutefois, à certains endroits de la zone agricole, on peut retrouver des milieux déstructurés. Par définition, ces milieux sont, tout compte fait, perdus pour l'agriculture, même si quelques parcelles restantes peuvent être constituées de sols de bonne qualité. La priorité devrait y être donnée à des usages non agricoles, afin de combler les espaces inoccupés. Aussi, ces milieux déstructurés font l'objet d'une délimitation et d'un zonage appropriés afin de circonscrire leur extension et permettre leur consolidation.

Cette affectation 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. Les routes régionales et les rangs sont de forme linéaire et l'implantation des bâtiments varie en fonction des milieux établis à proximité.

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.

La réglementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.

B - USAGES AUTORISÉS

Fonctions dominantes

- Agriculture avec ou sans élevage;
- Habitation unifamiliale isolée.

Fonctions complémentaires

- Toutes les fonctions complémentaires de l'affectation « Agricole dynamique » sont autorisées.

C - DENSITÉ BRUTE

Estimée :	Inférieure à 3 logements à l'hectare
Emprise au sol maximale suggérée :	20% (seulement pour l'usage résidentiel)

D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNIFAMILIALE ISOLÉE

Superficie minimale suggérée :	2 787 m ²
Frontage suggéré :	45 m

E - MENTION SPÉCIALE

Dans un îlot déstructuré, délimité au plan de zonage et situé à l'intérieur d'un milieu déstructuré montré sur le plan des affectations du sol, la réglementation d'urbanisme pourra autoriser également :

- l'habitation unifamiliale isolée, y compris les usages accessoires à l'habitation;
- l'agrandissement d'un usage non résidentiel existant et l'agrandissement du terrain sur lequel est exercé cet usage.

5.2.4 AFFECTATION HABITATION

A - DESCRIPTION

Cette aire d'affectation se retrouve à deux 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.

Dans les deux cas, l'alignement des plus récentes constructions résidentielles se distingue généralement par une marge de recul avant plus élevé. Les lots sont profonds et leur frontage est de moyenne dimension. Le profil des hauteurs suit la logique des premiers établissements des développements en autoconstruction, soit une variation des hauteurs tout en étant dominé par celle des lieux de culte fondateurs.

L'affectation « Habitation » désigne les secteurs urbains où prédomine la fonction résidentielle. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. L'affectation prévoit donc une dominance de la fonction résidentielle. Par ailleurs, les fonctions commerciales et de services intégrées à l'habitation en usage complémentaire, ainsi que les usages et activités reliés à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.

B - USAGES AUTORISÉS

Fonctions dominantes

- Habitation

Fonctions complémentaires

- Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire;
- Récréation;
- Équipements publics, institutionnels et communautaires;
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication;
- La culture des sols pour le secteur de développement appelé le « Quartier du Canal » est exceptionnellement autorisée, en attente du développement. Elle cessera graduellement au fur et à mesure que le développement urbain progressera.

C - DENSITÉ BRUTE (PÉRIMÈTRE URBAIN PRINCIPAL - NOYAU VILLAGEOIS)

Estimée :	6 logements à l'hectare
Emprise au sol maximale suggérée :	40 % (si au moins 30 % du terrain reste naturel ou fait l'objet d'un aménagement paysager)

C - DENSITÉ BRUTE (PÉRIMÈTRE URBAIN SECONDAIRE - MONTÉE DES CÈDRES)

Estimée :	3 logements à l'hectare
Emprise au sol maximale suggérée :	20 %

5.2.4 AFFECTATION HABITATION (SUITE)

D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNIFAMILIALE ISOLÉE (PÉRIMÈTRE URBAIN PRINCIPAL - NOYAU VILLAGEOIS)	
Superficie minimale suggérée :	1 393 m ²
Frontage suggéré :	22,8 m
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNIFAMILIALE ISOLÉE (PÉRIMÈTRE URBAIN SECONDAIRE - MONTÉE DES CÈDRES)	
Superficie minimale suggérée :	2 787 m ²
Frontage suggéré :	45 m
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A.	

5.2.5 AFFECTATION COMMERCIALE

A - DESCRIPTION	
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. En raison de ses particularités et de son potentiel de développement, une partie de l'affectation a été identifiée comme un secteur à développer. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur du périmètre urbain principal. Cette affectation désigne l'emplacement tout indiqué pour accueillir une concentration commerciale et des points de services nécessitant de plus grandes surfaces et des places de stationnement plus importantes. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur, ainsi que les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Services et commerces de nature locale, tels que la vente au détail, les services professionnels et de santé; ➤ Hébergement et restauration. Fonctions complémentaires ➤ Récréation; ➤ Équipements publics, institutionnels et communautaires; ➤ Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Minimale :	N/A
Emprise au sol maximale suggérée :	60 % (si au moins 25 % du terrain fait l'objet d'un aménagement paysager)
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	1393 m ²
Frontage suggéré :	22,8 m
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A	

5.2.6 AFFECTATION COMMERCIALE MIXTE (NOYAU VILLAGEOIS)

A - DESCRIPTION	
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. En raison de son caractère patrimonial et de son potentiel de revitalisation, la Municipalité attribue une attention particulière au contrôle des interventions portées aux bâtiments existants, à l'intégration des nouveaux bâtiments ainsi qu'à l'affichage commercial. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur du périmètre urbain principal. Cette affectation désigne souvent l'emplacement d'un point focal au niveau institutionnel, administratif et culturel et comme pôle majeur d'attraction. L'aire « commerciale mixte (noyau villageois) » 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 sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver, tels des commerces de vente au détail et des activités de restauration. L'implantation des bâtiments est généralement en faible retrait par rapport au trottoir. Les lots sont profonds et leur frontage est de petite dimension. Le profil des hauteurs suit la logique des premiers des développements autour du noyau institutionnel et de l'église, dont une variation des hauteurs tout en étant dominé par celle des lieux de culte fondateurs. La fonction dominante de cette affectation est donc la fonction commerciale et l'habitation. Par ailleurs, les fonctions institutionnelle, récréative, touristique et culturelle ainsi que les usages et activités reliés à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Habitation; ➤ Services et commerces de nature locale, tels que la vente au détail, les services professionnels et de santé; ➤ Hébergement et restauration; ➤ Usage mixte : commerce principal avec logement(s). Fonctions complémentaires ➤ Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire; ➤ Récréation; ➤ Équipements publics, institutionnels et communautaires; ➤ Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Estimée :	6 logements à l'hectare
Emprise au sol maximale suggérée :	60 % (si au moins 25 % du terrain fait l'objet d'un aménagement paysager)
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	1393 m ²
Frontage suggéré :	22,8 m
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A	

5.2.7 AFFECTATION COMMERCIALE MIXTE

A - DESCRIPTION	
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. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur du périmètre urbain principal. En raison de son caractère patrimonial et de son potentiel de revitalisation, la Municipalité attribue également une attention particulière au contrôle des interventions portées aux bâtiments existants, à l'intégration des nouveaux bâtiments ainsi qu'à l'affichage commercial. L'implantation des bâtiments est généralement en faible retrait par rapport au trottoir bien que les bâtiments plus récents tendent vers une augmentation de la marge de recul avant et d'une augmentation des superficies des lots. Les lots sont profonds et leur frontage est de moyenne dimension.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes > Habitation; > Services professionnels et de santé; > Commerces nécessitant de grands espaces; > Usage mixte : commerce principal avec logement(s). Fonctions complémentaires > Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire; > Équipements publics, institutionnels et communautaires; > Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Estimée :	6 logements à l'hectare
Emprise au sol maximale suggérée :	60 % (si au moins 25 % du terrain fait l'objet d'un aménagement paysager)
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	1393 m ²
Frontage suggéré :	22,8 m
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A	

5.2.8 AFFECTATION COMMERCIALE-INDUSTRIELLE

A - DESCRIPTION

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 voués 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.

Pour à la fois minimiser les nuisances au voisinage, préserver la qualité de vie des milieux résidentiels et consolider régionalement le développement industriel, seuls certains types d'industries y sont autorisés. Les nouvelles entreprises autorisées dans ces aires d'affectation sont de type artisanal, qui ne génèrent aucun inconvénient au voisinage et qui n'altèrent pas les qualités visuelles du milieu naturel et bâti.

Par ailleurs, la Municipalité reconnaît la présence d'entreprises industrielles situées à l'intérieur de cette aire d'affectation, pour la plupart implantées depuis longue date et désormais entourées de résidences, ou d'autres usages parfois non compatibles avec l'usage industriel. Dans de telles situations, la Municipalité pourra, par le biais de sa réglementation de zonage, assurer la conformité de l'usage à la réglementation. Par contre, la Municipalité entend prévoir des mesures visant à atténuer les nuisances pouvant être occasionnées au secteur environnant.

B - USAGES AUTORISÉS

Fonctions dominantes

- Industries légères telles que spécifiées dans la section A;
- Commerces structurants.

Fonctions complémentaires

- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

C - DENSITÉ BRUTE

Estimée :	N/A
Emprise au sol maximale suggérée :	60 % (si au moins 25 % du terrain fait l'objet d'un aménagement paysager)

D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL

Superficie minimale suggérée :	2 000 m ²
Frontage suggéré :	30 m

E - MENTION SPÉCIALE

Les entreprises dont les activités génèrent des nuisances, telles que le bruit, la poussière, les vibrations ou odeurs, doivent mettre en place les mesures appropriées pour respecter les zones résidentielles avoisinantes.

5.2.9 AFFECTATION DE CONSERVATION

A - DESCRIPTION	
Les secteurs dits de « Conservation » correspondent aux vastes espaces peu ou non transformés par l'homme qui méritent d'être protégés en raison de leur forte valeur écologique. L'aire d'affectation peut comprendre certains milieux boisés fragmentés, de grandes zones humides et des aires déjà protégées par des ententes avec des organismes de conservation. L'affectation « Conservation » vise à maintenir et à protéger des environnements naturels de qualité. Un seul secteur sur le territoire de la Municipalité a été identifié par cette affectation. L'objectif est d'assurer la préservation de ce milieu naturel constitué du bassin aménagé par Canards Illimités à l'est de la Municipalité sur les propriétés d'Hydro-Québec. Très peu d'activités sont permises dans ces milieux.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Conservation. Fonctions complémentaires ➤ Récréation extensive (ex. : pêche, chasse, observation et interprétation de la faune et de la flore, sentiers de randonnée, centre d'interprétation, etc.); ➤ Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Estimée :	N/A
Emprise au sol maximale suggérée :	N/A
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	N/A
Frontage suggéré :	N/A
E - MENTION SPÉCIALE	
Les constructions (belvédères, miradors, autres plateformes d'observation, etc.) peuvent y être permises.	

5.2.10 AFFECTATION INDUSTRIELLE EXTRACTIVE

A - DESCRIPTION	
L'affectation « Industrielle extractive » désigne le site d'extraction actuellement en exploitation. Un seul secteur de la Municipalité comporte cette affectation. Cette affectation est localisée à l'intérieur de la zone agricole protégée. L'affectation « Industrielle extractive » vise à limiter le nombre de carrières au sein du territoire.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Activités reliées à l'extraction, à l'industrialisation, au recyclage des agrégats ainsi qu'à l'entreposage de sols; ➤ Agriculture sans élevage. Fonctions complémentaires ➤ N/A	
C - DENSITÉ BRUTE	
Minimale :	N/A
Maximale :	N/A
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UNIFAMILIALE ISOLÉE	
Superficie minimale suggérée :	N/A
Frontage suggéré :	N/A
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A	

5.2.11 AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE

A - DESCRIPTION	
L'affectation « Multifonctionnelle » est destinée aux parties du territoire en transformation qui sont déjà devenues 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. La fonction dominante dans l'affectation « Multifonctionnelle » est la fonction résidentielle. Par ailleurs, les fonctions commerciales de service de taille restreinte ou de portée locale, institutionnelle, récréative, touristique et culturelle ainsi que les usages et activités reliés à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Habitation; ➤ Services professionnels et de santé, commerces de proximité. Fonctions complémentaires ➤ Équipements et services d'utilité publique, transport et communication; ➤ Parcs et espaces verts.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Estimée :	6 logements à l'hectare
Emprise au sol maximale suggérée :	40 % (si au moins 30 % du terrain reste naturel ou fait l'objet d'un aménagement paysager)
Minimale :	N/A
Maximale :	N/A
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	N/A
Frontage suggéré :	N/A
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A	

5.2.12 AFFECTATION PUBLIQUE

A - DESCRIPTION	
L'affectation « Publique » renferme dans ses fonctions le noyau institutionnel, situé de part et d'autre de la rue Principale, formé en l'occurrence de l'école primaire Omer-Séguin ainsi que de l'église et du presbytère. Elle reflète également la volonté municipale de maintenir une fonction communautaire dans les anciens bâtiments à caractère religieux ou institutionnel. Le plan d'urbanisme ne fixe pas de densité maximale dans cette affectation du sol. Toutefois, à la réglementation d'urbanisme, elle doit être adaptée à la réalité des différents milieux d'insertion de cette affectation du sol.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes > Équipements institutionnels et communautaires.	
Fonctions complémentaires > Services professionnels et de santé, commerces de proximité; > Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Minimale :	N/A
Maximale :	N/A
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	N/A
Frontage suggéré :	N/A
E - MENTION SPÉCIALE	
N/A	

5.2.13 AFFECTATION RÉCRÉATIVE

A - DESCRIPTION	
L'affectation « Récréative » 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. Les aires d'affectation « Récréative » pour la Municipalité se retrouvent à la fois dans le périmètre urbain principal et en zone blanche hors périmètre urbain. Ce sont pour la plupart de vastes superficies pouvant englober des activités récréatives, des équipements, des attraits récréatifs et des secteurs ayant un attrait touristique. La fonction dominante est donc reliée aux activités de récréation. Cette affectation 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 gestion de la voie maritime du Saint-Laurent situées sur les rives du canal de Beauharnois.	
B - USAGES AUTORISÉS	
Fonctions dominantes ➤ Activités récréatives extensives, compatibles avec la stratégie d'intervention identifiée pour le Parc régional de Beauharnois-Salaberry; ➤ Équipements institutionnels et communautaires; ➤ Conservation de milieux naturels et fauniques. Fonctions complémentaires ➤ Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.	
C - DENSITÉ BRUTE	
Minimale :	N/A
Maximale :	N/A
D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Superficie minimale suggérée :	N/A
Frontage suggéré :	N/A
E - MENTION SPÉCIALE	
À l'intérieur du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, plusieurs activités et équipements sont permis : les voies cyclables, les sentiers de randonnée, les pistes de ski de fond, les centres de la nature intégrés, etc. En plus de ces activités récréatives, sont autorisés, les aménagements, bâtiments et équipements connexes à ces activités.	

5.2.14 AFFECTATION RÉCRÉOTOURISTIQUE

A - DESCRIPTION

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.

Cette affectation 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.

Cette affectation favorise également la mise en œuvre du Plan de valorisation du Parc régional de Beauharnois-Salaberry qui préconise l'établissement de pôles d'accueil permanents ou saisonniers, se situant en bordure du canal, où seront concentrés les principaux équipements et services de cette infrastructure.

B - USAGES AUTORISÉS

Fonctions dominantes

- Activités récréatives intensives, c'est-à-dire des activités de loisir (réseaux et équipements) qui se pratiquent en un lieu bien défini et qui requièrent des aménagements et des équipements immobiliers considérables. Les bases de plein air, les marinas et les campings, entre autres, font partie de cette fonction. Les équipements et services collectifs municipaux de nature récréative, tels que les arénas, les piscines municipales et les complexes sportifs ne sont cependant pas autorisés.
- Activités récréatives extensives, c'est-à-dire des activités dont la pratique n'est pas subordonnée à des installations importantes, sauf pour quelques bâtiments accessoires, et qui s'effectuent habituellement sur des territoires étendus. Les parcs, les sentiers de plein air, les pistes cyclables, les descentes de bateaux et les infrastructures d'accueil du Parc régional sont notamment autorisés.

Fonctions complémentaires

- Les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;
- Les commerces réservés uniquement à la clientèle des équipements et infrastructures récréatifs en place (jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation);
- Les services d'hébergement de courte durée;
- Les voies de circulation;
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

C - DENSITÉ BRUTE

Minimale : N/A

Maximale : N/A

D - TERRAIN SUGGÉRÉ POUR UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL

Superficie minimale suggérée : N/A

Frontage suggéré : N/A

E - MENTION SPÉCIALE

N/A

RÉFÉRENCES

LISTE DES DOCUMENTS PERTINENTS EN SOUTIEN À LA PRÉPARATION DU PLAN D'URBANISME

Beloin, Andréane, La loi sur le patrimoine culturel, Guide pratique destiné aux Municipalités, ministère de la Culture et des Communications, 2012;

Bernier, Lyne et Mario Parent, Inventaire du patrimoine bâti de la MRC Beauharnois-Salaberry, Rapport synthèse de la caractérisation architecturale Tome I, Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain ESG – UQAM, Avril 2016;

Bernier, Lyne et Mario Parent, Inventaire du patrimoine bâti de la MRC Beauharnois-Salaberry, Rapport synthèse de la caractérisation des Municipalités Tome II, Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain ESG – UQAM, Avril 2016;

Boucher, Isabelle et Nicolas Fontaine, La biodiversité et l'urbanisation, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), 2010;

Canards Illimités Canada, Portrait des milieux humides, Région administrative de la Montérégie, 2006.

Fondation Rues Principales, Plan d'aménagement de la rue Principale de Saint-Louis-de-Gonzague, 2015;

Groupe IBI DAA, Étude d'opportunités de développement récréotouristique, résidentiel et commercial pour la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague, Rapport final - Août 2010;

Lemay + DAA stratégie, Diagnostic du Plan de valorisation du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, 2015;

Lemay + DAA stratégie, Plan de mise en œuvre du Plan de valorisation du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, 2015;

Limoges, Benoît, Plan de conservation des ZICO du Parc régional du canal de Beauharnois, Union québécoise pour la conservation de la nature, 2002;

MRC de Beauharnois-Salaberry, Étude de potentiel archéologique, Avril 2016;

MRC de Beauharnois-Salaberry, Plan de développement de la zone agricole (PDZA), 2014;

MRC de Beauharnois-Salaberry, Portrait socioéconomique et territorial de la Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague, 2015;

MRC de Beauharnois-Salaberry, Schéma d'aménagement révisé, 2000;

Municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague, Plan d'urbanisme, 2003;

Tremblay, Chantal et Pascal Miville, Plan directeur des parcs et espaces verts, Ici et là Coop d'aménagement, 2015;

ANNEXE

ANNEXE A. PLANS GRAND FORMAT

PLAN 8.	UTILISATION DU SOL
PLAN 9.1	GRANDES AFFECTATIONS DU SOL - <i>Général</i>
PLAN 9.2	GRANDES AFFECTATIONS DU SOL - <i>Village</i>