



Municipalité de
Saint-Urbain-Premier

MUNICIPALITÉ DE SAINT-URBAIN-PREMIER

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 475-24**



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

Conseil municipal

Lucien Thibault, maire

Antoine Quirion Couture, conseiller au siège #1

Sylvain Mallette, conseiller au siège #2

Lyne Perras, conseillère au siège #3

Joël Beaudoin, conseiller au siège #4

Jean-Denis Paré, conseiller au siège #5

Francis Ranger, conseiller au siège #6

Administration municipale

Julie Roy, directrice générale et greffière-trésorière

Joannie Desgroseilliers, inspectrice municipale

Coordination et rédaction

Philippe Meunier – Consultant en urbanisme

**LE PLAN D'URBANISME
ET SES AMENDEMENTS**
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement 475-24 par les règlements suivants :

| Règlement | Avis de motion | Adoption | Entrée en vigueur |
|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| 511-26 | 09/02/2026 | 30/03/2026 | 28/04/2026 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| LA DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME..... | 3 |
| QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ?..... | 4 |
| LA REGLE DE CONFORMITE..... | 4 |
| LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME..... | 5 |
| STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT | 6 |
| CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES..... | 7 |
| 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES | 7 |
| 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES..... | 7 |
| CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ | 9 |
| 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES..... | 9 |
| 2.2 DÉMOGRAPHIE | 10 |
| 2.2.1 UNE POPULATION EN HAUSSE CONSTANTE..... | 10 |
| 2.2.2 DES MÉNAGES À L'IMAGE DE LA POPULATION | 10 |
| 2.2.3 PARC IMMOBILIER | 11 |
| CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE | 12 |
| 3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL..... | 13 |
| 3.1.1 BILAN DE LA SITUATION | 13 |
| 3.1.1.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI..... | 13 |
| 3.1.1.2 NOTION DE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION..... | 13 |
| 3.1.1.3 SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL | 13 |
| 3.1.1.4 L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS | 14 |
| 3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE | 17 |
| 3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE..... | 19 |
| 3.2.1 BILAN DE SITUATION..... | 19 |
| 3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE | 22 |
| 3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT | 23 |
| 3.3.1 BILAN DE LA SITUATION | 23 |
| 3.3.1.1 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET MILIEUX HUMIDES | 23 |
| 3.3.1.2 LES MILIEUX BOISÉS | 23 |
| 3.3.1.3 LIMITER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE ET LES EFFETS DE ÎLOTS DE CHALEUR | 23 |
| 3.3.1.4 COMPOSANTES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES..... | 24 |
| 3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE | 26 |
| 3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU MILIEU AGRICOLE.. | 28 |
| 3.4.1 BILAN DE LA SITUATION | 28 |
| 3.4.1.1 LA ZONE AGRICOLE..... | 28 |
| 3.4.1.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET L'AGROTOUTISME..... | 28 |
| 3.4.1.3 COHABITATION HARMONIEUSE | 28 |
| 3.4.1.4 MILIEUX AGRICOLES DÉSTRUCTURÉS | 29 |
| 3.4.1.5 POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT RÉGIONALES..... | 29 |
| 3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE | 31 |
| 3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET CULTUREL | 33 |
| 3.5.1 BILAN DE LA SITUATION | 33 |
| 3.5.1.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS..... | 33 |
| 3.5.1.2 PARCS ET ESPACES VERTS | 33 |
| 3.5.1.3 GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES..... | 33 |
| 3.5.1.4 RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES | 34 |
| 3.5.1.5 TÉLÉCOMMUNICATIONS..... | 34 |

| | |
|---|-----------|
| 3.5.1.6 VIE CULTURELLE ET COMMUNAUTAIRE..... | 34 |
| 3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE | 36 |
| 3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE | 37 |
| 3.6.1 BILAN DE LA SITUATION | 37 |
| 3.6.1.1 RÉSEAU ROUTIER | 37 |
| 3.6.1.2 RÉSEAU CYCLABLE..... | 37 |
| 3.6.1.3 TRANSPORT COLLECTIF ET ADAPTÉ | 37 |
| 3.6.1.4 CONTRAINTES NATURELLES..... | 37 |
| 3.6.1.5 CONTRAINTES ANTHROPIQUES | 38 |
| 3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE | 40 |
| CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT..... | 42 |
| 4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME | 42 |
| 4.2 EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE..... | 42 |
| CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION | 45 |
| 5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL | 45 |
| 5.1.1 USAGES AUTORISÉS..... | 45 |
| 5.1.2 DENSITÉ BRUTE | 45 |
| 5.1.3 MENTION SPÉCIALE | 45 |
| 5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL..... | 46 |
| 5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE (A)..... | 46 |
| 5.2.2 AFFECTATION AGRICOLE DESTRUCTURÉE RESIDENTIELLE (ADR)..... | 48 |
| 5.2.3 AFFECTATION INDUSTRIELLE (I)..... | 48 |
| 5.2.4 AFFECTATION MIXTE (MXT)..... | 49 |
| 5.2.5 AFFECTATION MIXTE – NOYAU VILLAGEOIS (MXTV) | 49 |
| 5.2.6 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE (P)..... | 50 |
| 5.2.7 AFFECTATION RESIDENTIELLE (R)..... | 50 |
| 5.2.8 AFFECTATION RESIDENTIELLE OPTIMALE (RO) | 50 |
| CHAPITRE VI. DISPOSITIONS FINALES | 51 |
| 6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR..... | 51 |
| ANNEXE A..... | 52 |
| PLANS GRAND FORMAT..... | 52 |

LISTE DES PLANS

| | |
|---|----|
| PLAN 1 – LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL | 16 |
| PLAN 2 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE..... | 21 |
| PLAN 3 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT NATURELS, ESTHÉTIQUES ET PATRIMONIAUX | 25 |
| PLAN 4 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS | 30 |
| PLAN 5 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET CULTUREL | 35 |
| PLAN 6 – TRANSPORT ET ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE | 39 |
| PLAN 7 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE..... | 44 |

LISTE DES PLANS GRAND FORMAT (ANNEXE A)

| |
|--|
| PLAN 8 – UTILISATION DU SOL |
| PLAN 9 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – GÉNÉRAL |

LISTE DES TABLEAUX

| | |
|---|----|
| TABLEAU 1 – POPULATION 2001-2021 | 10 |
| TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2021-2041 | 10 |
| TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041 | 11 |
| TABLEAU 4 – ESPACES DISPONIBLES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN 2024 | 14 |
| TABLEAU 5 – CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2023 | 15 |
| TABLEAU 6 – LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES | 38 |

AVANT-PROPOS

La démarche de révision du plan d'urbanisme

La Municipalité de Saint-Urbain-Premier désire amorcer un virage important dans le contrôle de son développement, d'autant plus que le dernier exercice de réflexion sur le plan d'urbanisme a été réalisé il y a maintenant plus de 20 ans. De plus, l'arrivée de plusieurs nouveaux citoyens au cours des 10 dernières années, notamment dans le nouveau secteur de la rue du Forgeron, nous permet de croire que certains enjeux de développement et de services à la population sont à prévoir. Il s'agit d'un facteur important ayant contribué à la réflexion entourant la décision de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une nouvelle réglementation cohérente avec la vision de développement qui découlera de cette démarche.

Le nouveau document de planification permettra donc de cristalliser quelques projets qui ont été mis de l'avant au cours des dernières années, mais également de mettre la table à plusieurs initiatives qui pourront agir comme pierre d'assise d'une nouvelle dynamique basée sur les quatre principaux piliers du développement durable que sont les composantes sociales, culturelles, environnementales et économiques de son développement.

Ainsi, sur l'aspect social et culturel, la Municipalité de Saint-Urbain-Premier, grâce à un partenariat régional, d'une première politique de Municipalité Amie des Aînés (MADA) en 2019 qui, combinée à une politique familiale, a permis d'élaborer un plan d'action qui s'est étendu jusqu'en 2024. Les thématiques abordées sont le logement, le transport, la communication, les loisirs et la culture, le soutien communautaire et les services de santé ainsi que l'environnement. Quant au projet Église, la Municipalité compte bien mener à terme les négociations afin de pouvoir prendre en main l'avenir de cet équipement religieux important pour la municipalité. L'administration municipale souhaite également continuer à soutenir les différents comités mis en place ainsi que les organismes du milieu dans l'optique de pouvoir offrir des activités sportives et culturelles qui viendront consolider la vie communautaire de Saint-Urbain-Premier.

Au niveau de l'aspect environnemental, la Municipalité a récemment entamé une démarche de mise aux normes des installations septiques sur son territoire qui s'effectuera de manière progressive au cours des prochaines années. Saint-Urbain-Premier participe activement aux initiatives régionales environnementales en matière de recyclage, de compostage et de développement des écocentres. Quelques initiatives ont également été mises sur pied afin de pouvoir observer les oiseaux et protéger certains milieux à proximité du terrain municipal en bordure de la rue de l'usine de Lin. D'autres initiatives verront assurément le jour au cours des prochaines années et permettront d'assurer une cohérence avec les nouveaux enjeux liés notamment aux changements climatiques.

En ce qui concerne les différents aspects du développement économique, la Municipalité a complété en 2021 une réflexion sur la situation de l'effritement commercial observé au cours des dernières années au noyau villageois qui lui a permis de revoir la planification et la réglementation d'urbanisme le long de la rue Principale et d'en dégager des orientations qui seront peaufinées avec la présente démarche. Compte tenu de son caractère agricole très fort, la Municipalité souhaite compter sur l'apport agrotouristique et mettra tout en œuvre pour diversifier ce secteur névralgique pour l'économie saint-urbainaise.

Comme vous pouvez le constater, le développement de la municipalité amène son lot de défis qui ont poussé la Municipalité à amorcer une importante réflexion sur la façon de gérer son développement au cours des prochaines années. Ayant déterminé qu'un des meilleurs outils à sa disposition pour y parvenir était la réglementation d'urbanisme, le conseil municipal s'est formellement engagé à revoir le plan d'urbanisme et les règlements, afin qu'ils reflètent davantage la vision dégagée par la communauté et qu'ils soutiennent les nombreux projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la Municipalité de Saint-Urbain-Premier, 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.

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

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

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

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

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être modifié en fonction des problématiques, des circonstances opportunes et des besoins, mais tout en se portant garant d'un processus transparent et public de discussion et de consultation. Par ailleurs, en vertu du délai quinquennal imposé par la LAU, la Municipalité de Saint-Urbain-Premier 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-Urbain-Premier désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

La règle de conformité

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

Dans le cas de Saint-Urbain-Premier, 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.

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

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Urbain-Premier doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus au schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry, qui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

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

| | | |
|--|---|--|
| Conformité et cohérence des documents de planification et règlements | Gouvernement du Québec, ministères et mandataires Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire | Conformité et cohérence des documents de planification et règlements |
| | MRC de Beauharnois-Salaberry Schéma d'aménagement et de développement | |
| | Saint-Urbain-Premier Plan d'urbanisme | |
| | Saint-Urbain-Premier Règlements d'urbanisme | |

Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme

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

- 1° Décrire l'organisation du territoire;
- 2° Déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° Planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° Planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
- 5° Décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° Planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° Définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;
- 8° Prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° Déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
- 10° Identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

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

Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité de Saint-Urbain-Premier comporte cinq principaux chapitres et des annexes.

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

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

CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 475-24 sur le Plan d'urbanisme ».

1.1.2. Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité de Saint-Urbain-Premier.

1.1.3. Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « Règlement du Plan d'urbanisme n° 200-02 » et tous ses amendements à ce jour.

1.1.4. Entrée en vigueur

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

1.1.5. Mode d'amendement

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

1.1.6. Documents en annexe

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

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Propositions d'aménagements

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

1.2.2 Affectations du sol

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

1.2.3 Limites des affectations du sol

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

- Les limites municipales;
- Les limites d'affectations au schéma d'aménagement de la MRC;
- Les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement;

- L'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées;
- L'axe central des voies de circulation;
- Les limites naturelles d'un élément topographique.

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

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

CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES

La municipalité de Saint-Urbain-Premier est une des sept municipalités qui forment la Municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry, laquelle fait partie de la région administrative de la Montérégie. Fondée en 1852 et constituée civilement le 1^{er} juillet 1852, cette municipalité occupe un territoire de plus de 53 kilomètres carrés de superficie et compte environ 1400 saint-urbaines et saint-urbains.

Elle se trouve à l'intersection de 4 MRC. En effet, nous retrouvons la Ville de Saint-Rémi au nord-est ainsi que la municipalité de Saint-Clotilde à l'est qui se trouvent dans la MRC voisine des Jardins-de-Napierville. Au sud et au sud-ouest, les municipalités de Très-Saint-Sacrement et de Saint-Chrysostome, toutes deux dans la MRC Le Haut-Saint-Laurent, bordent la municipalité. Les municipalités de Saint-Isidore et la Ville de Mercier, incluses dans la MRC de Roussillon, occupent la frontière nord de Saint-Urbain. Finalement, la municipalité de Saint-Martine se situe à l'ouest de la municipalité, mais comprend également une enclave bordant une partie du côté sud des limites municipales.

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

- *Le milieu agricole* — Occupant la vaste majorité du territoire, la zone agricole profite grandement au paysage rural du milieu. L'agriculture et les activités liées aux milieux agricoles constituent une base économique non négligeable de la municipalité.
- *Les milieux boisés* — La présence d'un couvert forestier important à Saint-Urbain-Premier contribue grandement au caractère champêtre et vient compléter parfaitement l'offre paysagère de la municipalité. Elle vient d'ailleurs au premier rang de la MRC en la matière. Leur présence permet également une grande diversité de la faune et de la flore.
- *Le réseau hydrographique* — La rivière des Fèves constitue le principal cours d'eau présent sur le territoire et présente plusieurs branches traversant le milieu agricole tout comme celles reliées à la rivière Esturgeon située au nord-ouest de la municipalité. Ces deux cours d'Eau se jettent dans la rivière Châteauguay dont le bassin versant occupe tout l'espace saint-urbain.

Ces éléments, combinés à sa proximité du Grand Montréal et de l'autoroute 30, en font une destination intéressante pour les travailleurs et jeunes familles en quête d'un espace de quiétude à proximité du centre urbain et de plusieurs centres de services situés dans un rayon respectable de la municipalité.

2.2 DÉMOGRAPHIE

2.2.1 Une population en hausse constante

La population saint-urbaine était estimée à 1 332 habitants en 2021, soit une hausse de plus de 16 % depuis 2001, et représentant environ 2 % de la population de la MRC de Beauharnois-Salaberry. Nous notons une baisse graduelle de celle-ci soulevant au passage des enjeux de vitalité sociale et économique.

TABLEAU 1 – Population 2001-2021

| | 2001 | 2006 | 2011 | 2016 | 2021 | Variation (%) 2001-2021 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|
| Saint-Urbain-Premier | 1 144 | 1 129 | 1 148 | 1 264 | 1 332 | + 16,4 % |
| MRC | 59 137 | 60 802 | 61 950 | 64 320 | 68 322 | + 15,5 % |
| Province de Québec | 7 237 479 | 7 546 131 | 7 903 001 | 8 164 361 | 8 501 833 | + 17,5 % |

Source : Statistique Canada

En 2021, la population de la municipalité était plus jeune que celle du Québec et de la MRC avec un âge moyen de 39 ans comparativement à 44,1 pour la MRC et 42,8 pour le Québec. La part relative de la classe des 0-14 ans explique le fait que le vieillissement de la population se fait moins sentir à la municipalité. Elle se situe d'ailleurs à un impressionnant taux de 21,8 %.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population de la municipalité devrait augmenter de façon considérable au cours des 20 prochaines années et s'établir à 1 850 en 2041, soit une hausse importante de 38 %.

TABLEAU 2 – Perspective démographique 2021-2041

| | Population totale | | Variation en % |
|-----------------------------|-------------------|-------|----------------|
| | 2021 | 2041 | 2021-2041 |
| Saint-Urbain-Premier | 1 341 | 1 850 | + 38 % |

*ISQ, projetée des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041

Population

2.2.2 Des ménages à l'image de la population

En 2021, la municipalité comptait 505 ménages, soit 90 de plus qu'en 2001, représentant une hausse intéressante de 21,7 %. Cette proportion est tout de même inférieure à la situation moyenne de la MRC (25,3 %) et celle du Québec (25,9 %).

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages à Saint-Urbain-Premier connaîtra, à l'image de sa population, une hausse significative au cours des 20 prochaines années pour s'établir à 700 en 2041, soit 180 ménages de plus qu'en 2021.

TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2041

| | 2021 | 2041 | Écart 2021-2041 | Variation (%) 2011-2031 |
|-----------------------------|-------------|-------------|----------------------------|--|
| Saint-Urbain-Premier | 520 | 700 | 180 | +34,6% |

Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041

2.2.3 Parc immobilier

Selon le recensement de Statistique Canada de 2021, la résidence unifamiliale isolée domine avec 85,1 % du parc immobilier de Saint-Urbain-Premier, alors que la maison de type jumelée, le duplex, le multifamilial figurent parmi les typologies les plus marginales avec des pourcentages respectifs de 3 %, 2 % et 5 %.

En 2021, on évaluait le coût moyen d'un logement à 382 000 \$, représentant une hausse de 8,4 % par rapport à l'année 2016.

CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE

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

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

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

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 huit (8) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des neuf thématiques suivantes :

Le développement résidentiel

- 1. Favoriser les développements résidentiels propices à la création de milieux de vie**

Le développement économique et touristique

- 2. Consolider la vitalité économique du noyau villageois et des autres fonctions sur le territoire de la municipalité**

Les éléments d'intérêt

- 3. Protéger et mettre en valeur la qualité des éléments d'intérêt naturel**
- 4. Assurer la protection et la mise en valeur des éléments d'intérêt esthétique et patrimonial**

Le milieu agricole et forestier

- 5. Assurer la pérennité du territoire agricole et des activités agricoles**

Le développement communautaire et culturel

- 6. Maintenir et améliorer la qualité des services à la population**

Le transport et les contraintes

- 7. Assurer la sécurité du public à l'égard des contraintes naturelles et anthropiques**
- 8. Planifier et harmoniser adéquatement les différents modes de transport du territoire**

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

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION

3.1.1.1 Histoire et évolution du cadre bâti

Les premiers défricheurs s'installèrent sur le territoire durant la première moitié du XIXe siècle du la Paroisse fut fondée en 1848 après la fin du nouveau régime mis en place quelques années plus tôt et la séparation de la paroisse de Sainte-Martine pour faire à nouveau place aux municipalités de comté jusqu'en 1854. La municipalité de la paroisse arrivera peu après en 1855 et doit son nom au 17e pape, Urbain 1er.

La municipalité poursuit son développement sans toutefois bénéficier d'infrastructures importantes au cours des décennies suivantes, telles que d'un chemin de fer ou d'un moulin à scie ou à farine, comme plusieurs municipalités environnantes. Elle a toujours su tirer son épingle du jeu et offrir à sa population des services et activités contribuant au sentiment d'appartenance.

De nos jours, la municipalité maintient le cap et conjugue avec la croissance importante de sa population au cours des 10 dernières années. Cette popularité n'est pas près de se terminer et elle devra s'adapter aux besoins de ses citoyens et des nouvelles familles qui viendront s'y établir d'ici les 20 prochaines années.

3.1.1.2 Notion de périmètre d'urbanisation

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

La municipalité de Saint-Urbain-Premier est d'un périmètre urbain concentré au croisement des routes 205 et 207 qui présente encore des opportunités de développement qui seront nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages. Le périmètre urbain est illustré au plan 1 du présent document.

3.1.1.3 Secteurs de développement résidentiel

Alors que la municipalité a connu une importante croissance durant la dernière décennie, la révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les nouveaux secteurs résidentiels de la municipalité et de voir comment répondre aux besoins de potentiels nouveaux arrivants essentiellement composés de jeunes familles.

Les secteurs disponibles ont été identifiés à partir de l'exercice de recensement des espaces vacants et à requalifiés réalisé par la municipalité en 2024. Nous allons toutefois ne retenir que les espaces d'une superficie de 1 hectare et plus. Leur développement permettra d'accroître, de façon optimale, l'urbanisation à proximité des milieux bâtis existants et créera une nouvelle dynamique résidentielle susceptible d'accroître l'offre de terrains résidentiels. De cette manière, la municipalité gère de façon prioritaire les terrains qui sont desservis par le réseau d'égout sanitaire.

Le périmètre urbain du village de Saint-Urbain-Premier dispose de deux grands espaces disponibles à la fonction résidentielle. Le premier se situe au croisement de la rue Principale et de la Montée de la Grande-Ligne et est composé de la partie du lot 6 200 189 situé en zone blanche, soit une superficie d'environ 5,6 hectares. Le deuxième secteur, d'une superficie d'environ 7,3 hectares est quant à lui composé de plusieurs lots appartenant à différents propriétaires et situé à l'arrière des propriétés longeant le côté est de la rue Terrasse Vincent.

Quant au potentiel de redéveloppement, aucune superficie importante n'a pour l'instant été retenue par la municipalité.

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.

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

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

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

| Type de secteurs | Secteurs identifiés | Superficie (Ha) | | |
|---|---------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| | | Espace à développer (ha) | Espace à redévelopper (ha) | Espace disponible (ha) |
| Périmètre urbain | 1. Lot 6 200 189 | 5,62 | - | 5,62 |
| | 2. Secteur sud-est | 7,27 | - | 7,27 |
| Total des espaces voués au développement résidentiel | | 12,89 | - | 12,89 |

Source : Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en 2024. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.

3.1.1.4 L'évaluation des besoins en espaces résidentiels

Comme le démontre le Tableau 4, la municipalité compte 2 principaux secteurs ayant un potentiel de développement résidentiel. Afin d'évaluer les besoins de la municipalité en espaces résidentiels, on retient le nombre de ménages projetés d'ici 2041 afin d'établir une cible potentielle de la demande en logements.

La superficie requise pour la construction de ces nouveaux logements dépendra de la cible de densité applicable aux secteurs vacants et à redévelopper qui est préconisée par la MRC. Cette densité sera établie évidemment en fonction du potentiel de la disponibilité des infrastructures d'égout et d'alimentation en eau pour chacun de ces secteurs.

En fonction de la projection décrite plus tôt 2021-2041 (une hausse de l'ordre de 180 ménages d'ici 2041) et de la capacité de nouveaux logements inscrite au Tableau 5, les besoins en espaces résidentiels de la municipalité de Saint-Urbain-Premier d'ici 2041 ne pourront être comblés sans hausser de manière significative la densité minimale brute exigée normalement observée pour un milieu partiellement desservi, ce qui représente tout un défi. Une réflexion importante devra être réalisée à ce sujet.






TABLEAU 5 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2023

| | Secteurs identifiés | Superficie brute en hectares | Seuil de densité minimale brute moyen | Capacité d'accueil brute minimale (arrondie à l'unité supérieure) |
|---|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|---|
| | | | Logements/ha | Nb. de logements |
| Principaux secteurs à développer | 1. Lot 6 200 189 | 5,62 | 6 | 34 |
| | 2. Secteur sud-est | 7,27 | 6 | 44 |
| Total | | | | 78 |

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

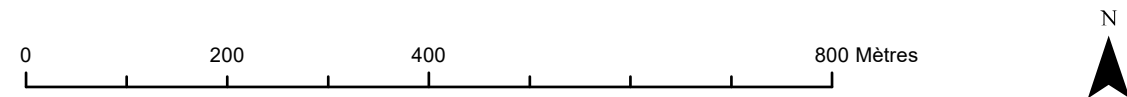
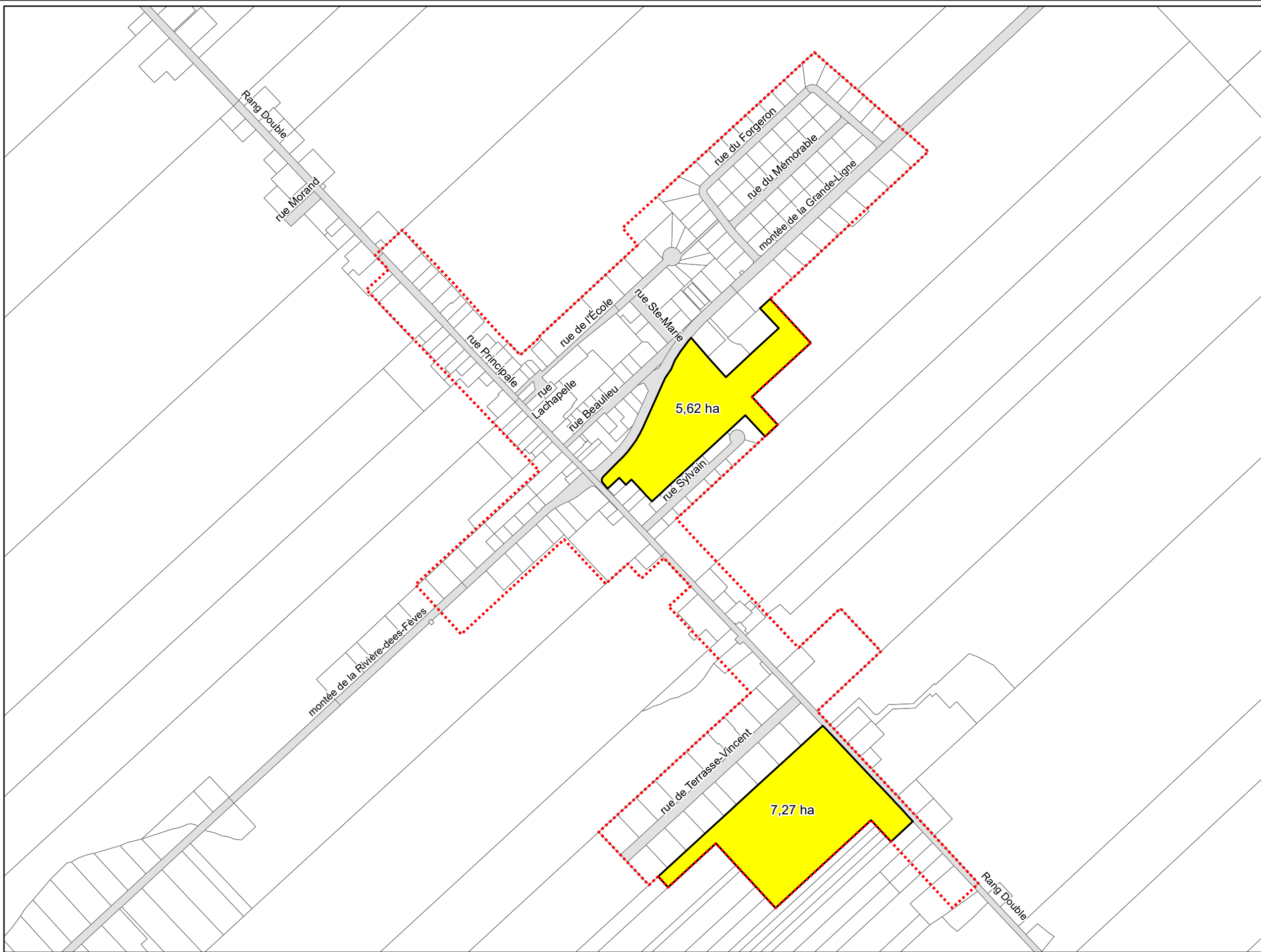
PLAN
D'URBANISME

PLAN 1
Espaces à développer
et à redévelopper

-  Espace à développer
-  Périmètre urbain
-  Réseau routier
-  Hydrographie
-  Limite de lot

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24
adopté le _____

| GRILLE DES MODIFICATIONS | | |
|--------------------------|------|---------------|
| Numéro | Date | Modifications |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1. | |
|--|--|
| Favoriser les développements résidentiels propices à la création de milieux de vie | |
| OBJECTIF 1 | |
| Assurer la consolidation du développement urbain dans une optique d'adéquation entre les projets immobiliers et la capacité des infrastructures municipales | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisme et ainsi limiter l'urbanisation diffuse sur son territoire rural; • Assurer une rentabilité des infrastructures existantes en densifiant les nouveaux secteurs à développer et les secteurs à redévelopper pour obtenir une densité brute d'environ 10 logements à l'hectare de manière à pouvoir accueillir une partie importante des nouveaux ménages attendus d'ici 2041; • Exiger, à l'intérieur du périmètre urbain, la desserte des constructions par le réseau d'égout dans les espaces à développer; • Réaliser les études nécessaires afin d'évaluer la capacité du réseau d'égout et évaluer les opportunités de préparer une étude afin d'utiliser des redevances en développement afin de faire porter les coûts réels aux développeurs immobiliers des modifications nécessaires aux infrastructures d'égout pour l'accueil des nouveaux logements; • À l'intérieur des secteurs propices au développement, assujettir l'émission de permis de lotissement à la conclusion d'ententes relatives aux travaux municipaux afin d'en faire une condition préalable à l'émission du permis. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Favoriser le développement de milieux de vie durables et harmonieux | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble afin d'exiger le dépôt d'un tel plan dans les secteurs de développement résidentiel; • Travailler avec les promoteurs de manière à assurer une gestion environnementale optimale du développement (gestion de l'eau pluviale et de ruissellement, îlot de verdure, etc.) et un développement durable de milieux de vie; • Bonifier le contenu du règlement sur les PIIA dans l'objectif d'assurer l'intégration optimale des nouvelles habitations. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Assurer une offre résidentielle complète et variée favorisant la mixité sociale | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier la typologie résidentielle autorisée dans les espaces à développer et à redévelopper; • Élaborer une stratégie de développement résidentiel afin de cerner les produits résidentiels distinctifs à développer; • Maximiser la réglementation afin d'assurer l'accessibilité universelle aux logements dans les ensembles résidentiels projetés en y permettant notamment les logements intergénérationnels; • Analyser l'opportunité de se doter des outils réglementaires et des façons de faire inscrits dans la LAU concernant le logement abordable pour le secteur à développer situé au croisement des routes 205 et 207; • Faire la promotion des secteurs propices au développement résidentiel sur un large spectre de générations. | |
| OBJECTIF 4 | |
| Encourager la construction et la rénovation écoresponsable | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Encourager les aménagements et constructions écologiques certifiés; (construction LEED, toits verts, etc.); • Sensibiliser les citoyens aux avantages liés aux techniques de construction écoresponsables; • Favoriser les aménagements permettant la récupération des eaux de pluie. | |

OBJECTIF 5**Adapter les zones résidentielles existantes au principe de redéveloppement tout en veillant à conserver leur identité propre****Moyen(s) 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;
- Revoir le règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour certains secteurs ou à certaines catégories de projets afin d'assurer le respect du milieu naturel environnant des nouvelles insertions résidentielles, mais également des agrandissements prévus des bâtiments existants.

OBJECTIF 6**Encourager la rénovation du parc résidentiel dans les secteurs les plus anciens, notamment au noyau villageois.****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Évaluer la possibilité de mettre en œuvre un programme d'aide à la rénovation résidentielle ou tout autre incitatif dans les zones à rénover pour accroître la qualité des logements;
- Développer et mettre en œuvre un programme de reconnaissance et/ou de sensibilisation pour la rénovation résidentielle;
- Encadrer les rénovations à l'intérieur des zones à rénover et à l'intérieur des ensembles patrimoniaux.

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

3.2.1 BILAN DE SITUATION

Les activités économiques, commerciales et de services présentes à Saint-Urbain-Premier se concentrent principalement à l'intérieur du noyau villageois à l'intérieur duquel nous retrouvons une variété de fonctions commerciales, institutionnelles et culturelles qui assure le dynamisme nécessaire au maintien de la vitalité municipale.

Il est situé le long de la rue Principale entre l'hôtel de ville et le quadrilatère névralgique formé des propriétés localisées au pourtour de l'intersection des routes 205 et 207. L'effritement graduel des fonctions commerciales de cette partie du village au cours des dernières années engendre son lot de préoccupations de la part des élus. Combiné à la situation précaire de l'église et du presbytère, au départ de certaines institutions importantes et à la conversion de bâtiments commerciaux en logements, il est temps de répondre à ces préoccupations par des actions concrètes qui permettront de renverser cette tendance et de redonner au cœur du villageois sa vocation première : répondre aux besoins de la population.

Ainsi, une affectation particulière sera attribuée à ce secteur afin d'y concentrer les principaux usages commerciaux et de services qui permettront d'y amorcer un projet de revitalisation. Un renforcement de l'offre culturelle sera également privilégié afin de donner un second souffle à l'église et de développer des opportunités d'utilisation du presbytère et de maintien des activités familiales et communautaires du village.

Une mixité des fonctions et le maintien d'une typologie résidentielle adaptée à la situation seront également de mise pour le noyau villageois afin d'assurer une place aux fonctions commerciales et de services.

Une distinction nécessaire...

Ce resserrement des fonctions à l'intérieur du noyau villageois amènera une nécessaire distinction entre les fonctions commerciales et de services y étant autorisées et celles autorisées dans les autres secteurs longeant la rue principale.

En effet, les commerces et services tels que la restauration, les commerces d'alimentation, les usages liés aux activités récréatives et culturelles, les soins personnels et de santé, les services professionnels ainsi que les services gouvernementaux contribuant à la dynamisation du noyau villageois seront autorisés seulement dans ce secteur.

Quant aux autres fonctions commerciales et de services, elles pourront être permises seulement dans le tronçon ouest de la rue Principale et d'une partie de la route 207 située au nord de l'intersection des routes 205 et 207 qui feront l'objet d'une affectation distincte au présent plan d'urbanisme.

Les précisions seront apportées en conséquence au règlement de zonage.

Les autres fonctions mises à contribution...

Bien que les fonctions commerciales caractérisent davantage le dynamisme à l'échelle locale, la présence de quelques équipements publics tels que l'église, le presbytère, l'établissement scolaire de niveau primaire et sa bibliothèque ainsi l'hôtel de ville permet également de solliciter de leur part une forme de contribution à la redynamisation souhaitée du noyau villageois. L'enseignement de niveau secondaire est cependant offert par les écoles de Sainte-Martine et de Beauharnois, tandis que les services de santé relèvent essentiellement de Sainte-Martine et de Châteauguay (Centre hospitalier Anna-Laberge).

Au niveau industriel, la municipalité de Saint-Urbain-Premier n'a que quelques entreprises industrielles. D'ailleurs, une ébénisterie est située hors du périmètre urbain, dans un secteur déstructuré (secteur de la montée de la Rivière des Fèves). La présence de cette industrie

entraîne des problèmes de cohabitation avec la fonction résidentielle existante, et notamment des problèmes liés au bruit et à la poussière.

Quoique le secteur d'activité industriel ne soit pas voué à un fort développement à Saint-Urbain-Premier, il est cependant important de prévoir des endroits ou secteurs pouvant venir répondre à une éventuelle demande d'implantation d'entreprises, et ce, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. À cet effet, une zone industrielle offre quelques espaces disponibles le long de la rue Principale pour ce type d'activités.

La municipalité doit s'assurer qu'aucun problème d'incompatibilité d'usages ne se manifeste, tout en préservant l'esthétique du noyau villageois. Le problème de cohabitation entre certains usages incompatibles pourra désormais être évité en orientant prioritairement le développement industriel vers le secteur prévu à cette fin.

Enfin, au niveau récréotouristique, la municipalité n'a pas réellement d'infrastructures ou d'équipements récréotouristiques. Celle-ci compte miser davantage sur ses atouts paysagers étant donné la présence de boisés, de la topographie plus accentuée par rapport aux autres municipalités de la MRC et de la présence de la rivière des Fèves pour attirer une clientèle sur son territoire. Combiné à la présence d'entreprises agrotouristiques comme des cabanes à sucre et un vignoble, il sera intéressant de développer de nouveaux circuits avec la MRC afin d'assurer une continuité dans le développement récréotouristique.

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2 | |
|--|--|
| Consolider la vitalité économique du noyau villageois et des autres fonctions sur le territoire de la municipalité | |
| OBJECTIF 1 | |
| Reconnaître la vocation particulière du noyau villageois | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Attribuer et délimiter une affectation particulière pour le noyau villageois; • Permettre l'implantation de fonctions commerciales et de services contribuant à la dynamisation du noyau villageois et donc compatibles avec le milieu; • Régir les usages autorisés et procéder à un découpage adéquat des zones à l'intérieur du règlement de zonage; • Assurer une plus grande mixité des usages au noyau villageois; • Adapter la typologie résidentielle permise au noyau et laisser place aux fonctions commerciales et de services. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Assurer la complémentarité des autres secteurs commerciaux de la rue Principale avec le noyau villageois | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Attribuer et délimiter une affectation distincte de celle du noyau villageois pour les autres secteurs de la rue Principale; • Permettre l'implantation de fonctions distinctes et complémentaires aux fonctions autorisées dans le noyau villageois; • Régir les usages autorisés et procéder à un découpage adéquat des zones à l'intérieur du règlement de zonage. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Accroître les qualités esthétiques et identitaires du noyau villageois | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Exiger des aménagements paysagers en façade lors de la construction des nouveaux établissements commerciaux; • Limiter le nombre d'accès aux commerces et ensembles commerciaux; • Poursuivre l'encadrement de l'affichage avec des normes spécifiques à travers le règlement de zonage; • Soumettre les projets d'enseignes à une demande d'approbation par PIIA selon les objectifs et critères spécifiques. | |
| OBJECTIF 4 | |
| Reconnaître la présence de la fonction industrielle au périmètre urbain | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la principale zone industrielle du périmètre urbain et y prévoir certaines fonctions industrielles adaptées à l'environnement agricole et compatibles avec le milieu ainsi que certaines fonctions commerciales compatibles avec les entreprises déjà présentes dans le secteur; • Établir localement des zones tampons au pourtour de la zone industrielle, des critères d'implantation et autres normes d'aménagement appropriées. | |
| OBJECTIF 5 | |
| Capitaliser sur la qualité des paysages et le potentiel agrotouristique pour développer le volet récréotouristique | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • À l'aide de la MRC, développer des circuits mettant en valeur les paysages particuliers de la municipalité tout s'appuyant sur la présence des entreprises agrotouristiques du territoire. | |

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

3.3.1 BILAN DE LA SITUATION

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

3.3.1.1 Réseau hydrographique et milieux humides

Le réseau hydrographique du territoire est essentiellement constitué des rivières des Fèves et Esturgeon ainsi que leurs branches qui traversent les terres agricoles du territoire pour aller rejoindre la rivière Châteauguay. Celle-ci coule du sud-ouest vers le nord-est et draine l'ensemble du bassin hydrographique de la municipalité.

Nous trouvons également quelques milieux humides boisés en zone agricole ainsi qu'en bordure de certains cours d'eau. La préservation de ces écosystèmes est essentielle d'autant plus, qu'ils confèrent une richesse naturelle réelle à la municipalité de Saint-Urbain-Premier.

La municipalité doit également assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment 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 bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité. Le respect des bandes riveraines demeure un enjeu déterminant dans la quête de solutions durables.

3.3.1.2 Les milieux boisés

Le couvert forestier occupe une partie importante de la municipalité par rapport aux autres municipalités de la MRC de Beauharnois-Salaberry. Il est composé en grande partie de feuillus et les peuplements dominants sont l'érablière à sucre et les feuillus tolérant à l'ombre.

D'ailleurs deux boisés ont été identifiés par la MRC comme des territoires d'intérêts écologiques. La MRC impose différentes mesures de contrôle de l'abattage touchant ces territoires et la municipalité veillera à les insérer dans la réglementation d'urbanisme.

3.3.1.3 Limiter l'empreinte écologique et les effets d'îlots de chaleur

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

En fonction des nouvelles exigences gouvernementales en matière de contenu du plan d'urbanisme, la municipalité doit identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et prévoir dans la réglementation des mesures d'atténuation des effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques. Puisque les données produites par l'institut national de santé publique, les dernières datant de 2022, ne contiennent toutefois pas de données sur le territoire de la municipalité, il s'avère difficile de pouvoir les identifier sans prévoir une étude réalisée par un professionnel à ce sujet. Elle se contentera donc, pour l'instant, de prévoir malgré tout quelques dispositions permettant de limiter leurs impacts (exigences relatives au stationnement et au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.).

Les éléments naturels énumérés dans la présente section sont identifiés au Plan 3 du présent règlement.

3.3.1.4 Composantes patrimoniales et paysagères

Le cadre bâti et naturel de la municipalité de Saint-Urbain-Premier témoigne d'un passé riche en histoire et d'une valeur patrimoniale indéniable. Pour fin d'analyse on peut regrouper le patrimoine de la municipalité de Saint-Urbain-Premier sous plusieurs entités : le noyau villageois, le patrimoine agricole et les paysages. Le noyau villageois est marqué par la présence de bâtiments à valeur patrimoniale comme le presbytère, l'église et certaines habitations. Un inventaire a d'ailleurs été réalisé dans les années 2000 afin d'alimenter la rédaction d'un règlement sur les PIIA et rafraîchit par la MRC en 2015. Celui-ci servira d'ailleurs de base aux nouvelles obligations réglementaires découlant de l'intention gouvernementale d'obliger les municipalités à se doter d'un règlement de démolition et d'occupation et d'entretien des bâtiments pour y inclure minimalement les immeubles patrimoniaux. Le tout afin d'en assurer leur préservation.

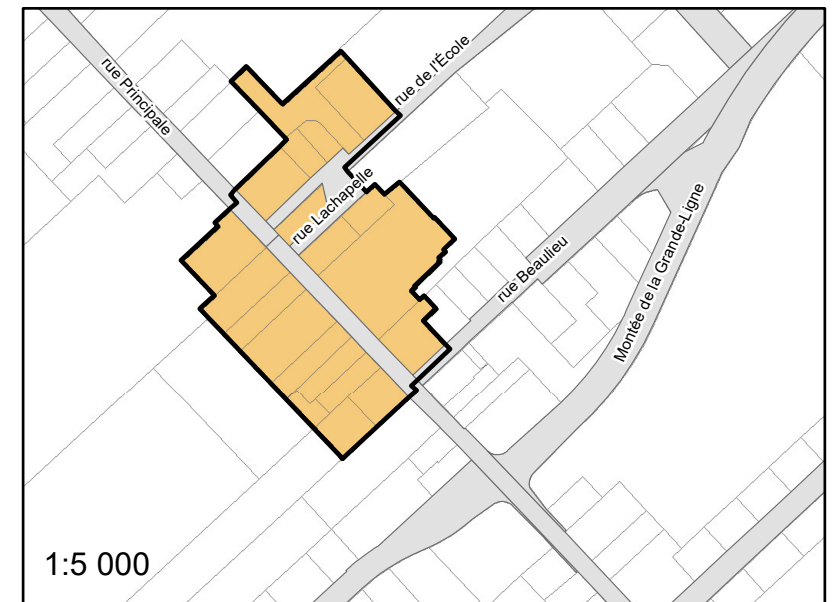
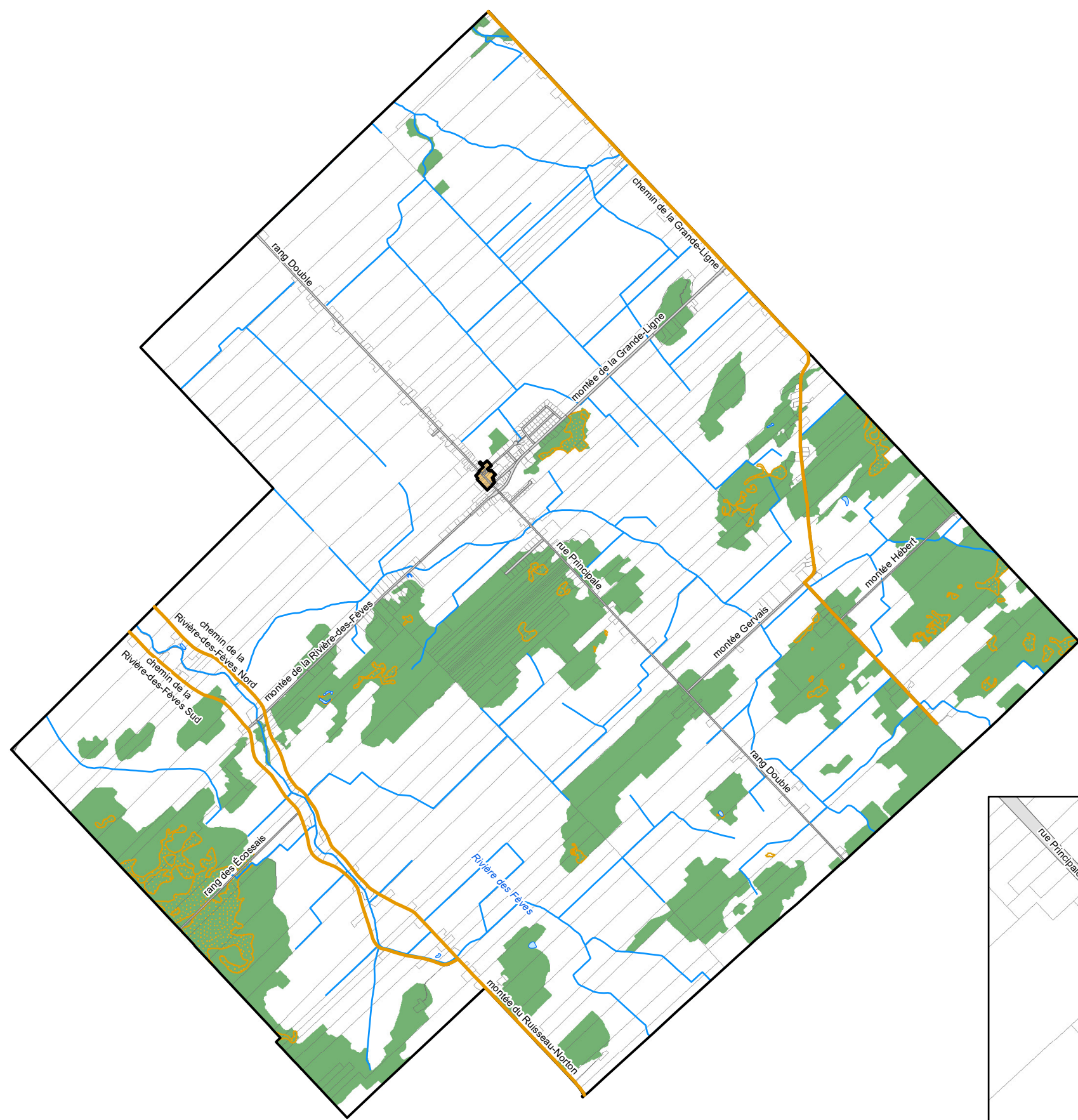
Dans la partie plus agricole de la municipalité de Saint-Urbain-Premier, on découvre un patrimoine agricole important témoignant de l'histoire dominée par les productions agricoles axées sur les grandes cultures et la production laitière. Ce milieu se caractérise par son ambiance champêtre. On y retrouve, entre autres, des bâtiments résidentiels patrimoniaux, des installations agricoles tels que les granges, les silos ainsi que les autres ouvrages de ferme.

En ce qui concerne les paysages de Saint-Urbain-Premier, c'est l'un des rares territoires vallonnés de la MRC, notamment dans sa partie Est après les montées de la Grande Ligne et de la Rivière-des-Fèves. Son caractère agricole ainsi que les rangs typiques et la rivière des Fèves lui confèrent un intérêt esthétique remarquable. D'ailleurs, son caractère champêtre et chaleureux est un des atouts importants. Ces caractéristiques, fort recherchées, font de la municipalité un véritable havre de paix situé à proximité de la grande région montréalaise.

- Chemin d'intérêt esthétique
- Corridor patrimonial
- Plan d'eau
- Cours d'eau linéaire
- Milieu humide
- Peuplement forestier
- Limite municipale
- Réseau routier
- Limite de lot

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24
adopté le _____

| GRILLE DES MODIFICATIONS | | |
|--------------------------|------|---------------|
| Numéro | Date | Modifications |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



Sources:
Municipalité de Saint-Urbain-Premier
MRC de Beauharnois-Salaberry
Hydrographie: GRHQ, MERN
Milieux humides: CIC et MELCC
Peuplement forestier: MFFP



3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3 | |
|--|--|
| Protéger et mettre en valeur la qualité des éléments d'intérêt naturel | |
| OBJECTIF 1 | |
| Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique ainsi que la faune et la flore | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Cartographier au plan d'urbanisme les diverses composantes écologiques du territoire, dont les milieux humides et hydriques; • Restreindre les usages et constructions à l'intérieur de ces espaces au bénéfice des sites naturels protégés et d'intérêt floristique et faunique; • Encourager le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques; • Participer à l'élaboration et la mise en œuvre du plan régional sur les milieux humides et hydriques; • Favoriser la concertation entre les intervenants concernés du milieu. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Assurer la mise en valeur et la protection des boisés | |
| Moyens de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les peuplements forestiers du territoire; • Insérer les différentes dispositions régionales en matière d'abattage d'arbres pour les territoires d'intérêt écologique et les milieux boisés; • À l'aide de différents organismes, accompagner les propriétaires dans leurs projets de mise en valeur des boisés. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Convenir, à travers la réglementation d'urbanisme, du meilleur équilibre possible dans la préservation des boisés situés dans les secteurs potentiels de développement; • Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périmètre urbain; • Miser sur l'aménagement d'espaces verts publics de qualité qui participent à la biodiversité naturelle des milieux urbanisés et à la lutte aux changements climatiques; • Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics. | |
| OBJECTIF 4 | |
| Favoriser une gestion optimale des milieux riverains et la pérennité des cours d'eau | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions du nouveau régime transitoire de protection des rives, du littoral et des plaines inondables et celles contenues au schéma d'aménagement de la MRC • Encourager la renaturalisation des rives par la tenue d'activités de sensibilisation destinées à la population • Encadrer davantage le respect des bandes riveraines sur l'ensemble du territoire à l'aide d'activités et d'outils de sensibilisation; • Assurer la protection de la flore et de la faune typique de la plaine inondable en tenant compte des caractéristiques biologiques de ces milieux et y assurer l'écoulement naturel des eaux; • Favoriser la concertation entre les intervenants concernés du milieu; • Appuyer les mesures de conscientisation auprès des agriculteurs sur l'importance des pratiques agricoles qui tiennent compte de l'environnement. | |

| |
|--|
| OBJECTIF 5 |
| Limiter les effets des îlots de chaleur urbains |
| Moyen(s) de mise en œuvre |
| <ul style="list-style-type: none"> • Déposer une demande à la MRC de Beauharnois-Salaberry pour l'élaboration d'une étude d'identification des îlots de chaleur à l'échelle régionale pour les municipalités ne bénéficiant pas des données produites par l'Institut national de santé publique; • Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, certaines dispositions afin de limiter les effets des îlots de chaleur (exigences relatives au stationnement, au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.); • Procéder au verdissement des grandes surfaces minéralisées municipales par différentes mesures de végétalisation telles que l'aménagement d'îlot de verdure et la plantation d'arbres et exiger certaines mesures de gestion des eaux pluviales pour les secteurs à développer. |

| |
|---|
| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4 |
| Assurer la protection et la mise en valeur des éléments d'intérêt esthétique et patrimonial |
| OBJECTIF 1 |
| Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers ainsi que le cachet du noyau villageois |
| Moyen(s) de mise en œuvre |
| <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les principaux éléments d'intérêts d'ordre esthétique et patrimonial et réglementer localement afin d'en assurer leur protection et leur préservation; • Collaborer étroitement à la mise à jour de l'inventaire patrimonial de la MRC qui servira de base aux obligations réglementaires découlant des récentes lois gouvernementales en la matière; • Se doter d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments et d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles afin d'encadrer les interventions sur les immeubles patrimoniaux; • Bonifier le règlement sur les PIIA touchant le secteur du noyau villageois, lequel comprend également l'église, et intégrer différentes obligations réglementaires découlant du schéma d'aménagement concernant les éléments patrimoniaux; • Encourager la restauration et la rénovation des bâtiments présentant un intérêt élevé; • Mettre en place un circuit patrimonial et développer certains produits touristiques; • Développer des fiches-conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la municipalité; • Participer à la mise en œuvre de la politique culturelle de la MRC. |
| OBJECTIF 2 |
| Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique |
| Moyen(s) de mise en œuvre |
| <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les principaux sites d'intérêt esthétique et réglementer localement afin d'en assurer leur protection et leur mise en valeur; • Miser sur les composantes paysagères d'intérêt pour développer les activités récréotouristiques. |

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

3.4.1 BILAN DE LA SITUATION¹

3.4.1.1 La zone agricole

La zone agricole protégée de Saint-Urbain-Premier occupe une superficie de 5 285 hectares, soit tout près de 99 % du territoire municipal. Cette superficie représente environ 11 % de la zone agricole de la MRC.

Selon l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel des sols pour les activités agricoles passe de très bon à faible. Plus, précisément, les sols du côté ouest du territoire offrent un très bon potentiel pour les activités agricoles (classes 2 et 3). Les sols les moins propices pour les activités agricoles (sols de classe 4 à 7) se localisent principalement dans la partie est de la municipalité, là où la topographie est plus accentuée.

3.4.1.2 Les exploitations agricoles et l'agrotourisme

Le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 13,5 % entre 2004 et 2010 selon les dernières données disponibles au MAPAQ. La superficie moyenne exploitée était de 102 hectares en 2010, soit une hausse de plus de 15,5 % par rapport à 2004. Il pourrait être intéressant de procéder à une mise à jour afin de confirmer cette tendance qui favorise la consolidation des grandes entreprises agricoles au détriment des plus petites.

Les revenus fonciers provenant des exploitations agricoles sont générés par des productions végétales et animales. Toujours en 2010, sur le territoire de Saint-Urbain-Premier, la production laitière dominait largement les productions animales en matière d'unités animales, suivie par la production porcine et la production bovine dans une moindre mesure. Quant aux productions végétales, les cultures céréalières et de protéagineux et les fourrages ainsi que la production de légumes représentaient la majeure partie des pratiques agricoles.

Bien que l'agriculture occupe une place importante au sein de la municipalité, les activités associées à l'agrotourisme pourraient prendre une place plus prépondérante dans l'économie locale compte tenu de la présence d'érablières et la présence d'un vignoble. Une stratégie axée sur la multifonctionnalité de l'agriculture préparée par la MRC de Beauharnois-Salaberry, notamment à Saint-Urbain-Premier, permettrait de pouvoir capitaliser sur certains atouts propres à la municipalité afin de développer une niche en matière d'entreprises agroalimentaires.

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 représente un outil précieux pour l'agriculture, particulièrement pour les municipalités de la région.

3.4.1.3 Cohabitation harmonieuse

Dans son schéma d'aménagement, la MRC de Beauharnois-Salaberry a retenu l'application de politiques afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles, dont la mise en valeur des bâtiments et usages commerciaux en zone agricole et ainsi les distances séparatrices découlant de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles.

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

¹ Les données utilisées à cette section proviennent du Plan de développement de la zone agricole de la MRC de Beauharnois-Salaberry. 2010.

3.4.1.4 Milieux agricoles déstructurés

L'exercice d'identification régionale des milieux agricoles déstructurés a été réalisé par la MRC il y a quelques années, mais le dossier de demande à portée collective n'a pu être complété, car les négociations avec la CPTAQ et l'UPA n'ont pas été concluantes. Toutefois, la MRC permet aux municipalités de pouvoir reconnaître les milieux déstructurés déterminés à l'époque en tant que zones particulières au plan de zonage afin de pouvoir malgré tout permettre le dépôt d'une demande d'autorisation pour la construction d'une résidence.

Un total de 17 milieux agricoles déstructurés a été répertorié sur le territoire de la municipalité de Saint-Urbain-Premier, lesquels sont identifiés au plan 4 associé à la zone agricole. La municipalité entrevoit toutefois la réalisation d'un nouvel inventaire qui lui permettra de déterminer le potentiel supplémentaire de nouveaux îlots et d'agrandissement de ceux existants.

3.4.1.5 Politiques d'aménagement régionales

Le schéma d'aménagement de la MRC comprend diverses politiques particulières aux aires d'affectation agricole visant à soutenir la priorisation et la pérennité des activités agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente tout en donnant une certaine souplesse pour la reconnaissance et l'implantation d'usages non agricoles ainsi que pour le zonage des productions agricoles. Elles sont les suivantes :

- *La politique relative aux usages accessoires* permet, moyennant le respect de certains critères, l'utilisation d'une partie d'une résidence ou de ses bâtiments accessoires est une activité répandue en milieux urbain et rural;
- *La politique concernant l'entreposage à l'intérieur des bâtiments agricoles désaffectés* qui permet, selon certains critères, l'utilisation de bâtiments agricoles désaffectés à des fins d'entreposage non nécessairement reliés à l'agriculture est de plus en plus fréquente;
- *La politique de mise en valeur des bâtiments et des usages commerciaux et industriels existants* qui permet aux municipalités, moyennant le respect de certains critères, de reconnaître des usages et des bâtiments industriels ou commerciaux existants et bénéficiant de droits acquis, de leur accorder une vocation identique aux usages existants et de régir les changements d'usages et les agrandissements;
- *La politique concernant les usages commerciaux reliés à l'agriculture* qui permet aux municipalités, moyennant le respect de certains critères, de prévoir l'implantation d'usages commerciaux exclusifs ou connexes aux pratiques de l'agriculture est autorisée dans l'affectation agricole;
- *La politique concernant les industries reliées à l'agriculture* qui permet aux municipalités, moyennant le respect de certains critères, de prévoir l'implantation d'industries à caractère agricole sur un lot distinct d'une exploitation agricole;
- *La politique relative aux activités associées à l'agrotourisme* qui encourage la mise en place d'activités et d'infrastructures associées à l'agrotourisme;
- *La politique concernant les milieux déstructurés* qui permet aux municipalités de circonscrire, selon certains critères, des espaces perdus pour l'agriculture et d'y accorder la priorité à des usages non agricoles afin de combler les espaces inoccupés;
- *La politique relative aux gîtes touristiques* qui permet aux municipalités, moyennant le respect de certains critères, de prévoir l'implantation de gîtes sur leur territoire;
- *La politique concernant la gestion des odeurs* qui vise à déterminer des distances séparatrices propices à favoriser une cohabitation harmonieuse en milieu rural.

Certaines décisions et orientations prises par la municipalité découleront du respect de ces politiques.



- Zone agricole permanente
- Îlot déstructuré résidentiel
- Secteur d'interdiction des élevages à forte charge d'odeur
- Entreprise présente en zone agricole
- Périmètre urbain

- Limite de lot
- Réseau routier
- Limite municipale

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24
adopté le _____

| GRILLE DES MODIFICATIONS | | |
|--------------------------|------|---------------|
| Numéro | Date | Modifications |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5 | |
|---|--|
| Assurer la pérennité du territoire agricole et des activités agricoles | |
| OBJECTIF 1 | |
| Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole permanente | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Délimiter, à même la zone agricole permanente, une aire d'affectation agricole adaptée et y assurer l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles; • Favoriser les initiatives pour l'augmentation de la superficie des terres en culture (ex. : réutilisation des terres en friche), particulièrement à l'extérieur des secteurs boisés et des milieux naturels; • Développer le secteur agroforestier à l'aide de partenaires ciblés, dont les producteurs acéricoles. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer les différentes politiques et mesures de cohabitation contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC; • Appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles; • Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA et appliquer la politique régionale à l'égard des bâtiments et usages commerciaux en zone agricole; • Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA; • Permettre l'implantation et l'agrandissement 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; • Identifier les milieux agricoles déstructurés et y permettre l'habitation; • Analyser l'opportunité de définir de nouveaux milieux agricoles déstructurés résidentiels en collaboration avec la MRC; • Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles. | |
| OBJECTIF 4 | |
| Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC; • Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole et développer leur mise en marché; • Accompagner la MRC dans le développement et la mise en œuvre d'une stratégie agroalimentaire de mise en valeur des activités agricoles locales; • Permettre les activités reliées au développement de l'agrotourisme et de la transformation de produits agricoles au sein des entreprises agricoles et favoriser leur implantation sur le territoire. | |

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

Moyen(s) de mise en œuvre

- Accompagner les agriculteurs et les intervenants dans les projets de protection et d'aménagement des bandes riveraines en milieu agricole en ciblant les endroits prioritaires pour les projets de renaturalisation;
- Insérer dans la réglementation d'urbanisme des dispositions assurant la protection des sources d'eau souterraine et de surface.

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

3.5.1 BILAN DE LA SITUATION

3.5.1.1 Équipements publics

Le principal pôle institutionnel de la municipalité se situe dans la partie du périmètre urbain de Saint-Urbain-Premier où l'on retrouve l'hôtel de ville du côté sud de la rue Principale ainsi que l'église, le presbytère et l'école au nord de cette rue. La caserne du service des incendies ainsi que le bureau de poste complète le portrait de ce secteur. La municipalité veillera à assurer le maintien de ces équipements à l'intérieur du village.

Nous retrouvons également la bibliothèque qui fait partie intégrante de l'école et qui a été identifiée comme site d'intérêt culture au schéma d'aménagement de la MRC.

Quant aux bâtiments religieux, ceux-ci font actuellement l'objet de plusieurs discussions entre la municipalité de la fabrique afin de pouvoir en faire l'acquisition dans une optique de développer davantage le volet communautaire et culturel de la municipalité. L'utilisation future du bâtiment est importante et pourrait permettre l'aménagement de nouveaux équipements récréatifs et culturels, sources de revitalisation du secteur du noyau villageois.

Nous retrouvons également la station d'épuration des eaux usées, inaugurée en 2008, qui a permis de desservir le périmètre urbain avec un réseau d'égout et ainsi contribuer d'une part à une plus grande hygiène du milieu, mais également à rentabiliser les espaces disponibles pour du développement résidentiel. Pour le reste du territoire, les propriétés doivent recourir à l'implantation d'installations septiques. D'ailleurs la municipalité a récemment mis en place un programme d'inspection et de mise aux normes des installations dans l'objectif de les rendre conformes. Un règlement sur la vidange des fosses septiques pourra être mis en place par la suite.

Enfin, l'approvisionnement en eau se fait à l'aide d'ouvrages de captage des eaux souterraines sur la majorité du territoire à l'exception de la partie du territoire situé à la limite nord-ouest de la municipalité pour laquelle un réseau d'aqueduc a été mis en place afin de palier à la problématique de contamination de la nappe phréatique suite à l'enfouissement de produits toxiques sur le territoire de Mercier.

3.5.1.2 Parcs et espaces verts

On retrouve deux parcs sur le territoire de la municipalité de Saint-Urbain-Premier. D'abord le parc Jean-Guy Sainte-Marie situé à côté de l'école primaire et qui constitue en même temps une halte du réseau régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry. L'autre espace récréatif présent se trouve de l'autre côté de la rue de l'école et est essentiellement occupé par un terrain de balle.

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

3.5.1.3 Gestion des matières résiduelles

En ce qui concerne la gestion des matières résiduelles, l'objectif est de recycler et de valoriser les résidus produits quotidiennement afin d'en limiter leur empreinte écologique. Du côté régional, la MRC a le mandat de mettre en œuvre des actions qui permettent d'atteindre les objectifs identifiés au plan de gestion des matières résiduelles, de façon à répondre aux orientations gouvernementales visant la réduction des résidus générés et doit assurer le service de collecte sélective ainsi que la collecte des résidus verts et alimentaires sur le territoire de la municipalité de Saint-Urbain-Premier. Quant à la collecte des déchets domestiques, c'est la municipalité qui assure toujours cette compétence.

Pour toutes les autres matières résiduelles qui ne sont pas destinées à la collecte des déchets domestiques, à la collecte sélective ou à la collecte des résidus alimentaires, dont notamment les résidus domestiques dangereux, les citoyens disposent d'un accès à l'écocentre situé sur le territoire de la municipalité de Sainte-Martine. Enfin, la municipalité s'engage à poursuivre ses efforts du côté municipal à l'égard de la gestion des matières résiduelles.

3.5.1.4 Réseaux électriques et énergies renouvelables

Le territoire de la municipalité de Saint-Urbain-Premier accueille une ligne de transport d'énergie de 120 kV traversant d'est en ouest son territoire. Sur le plan esthétique, la présence de cette ligne hydroélectrique peut constituer un enjeu visuel important pour le paysage.

Quant aux autres énergies renouvelables, la MRC impose un cadre d'aménagement spécifique relatif à l'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire des municipalités. En 2022, Saint-Urbain-Premier ne comptait aucune éolienne commerciale sur son territoire.

3.5.1.5 Télécommunications

En matière de télécommunications, la municipalité n'était, jusqu'à tout récemment, pas bien desservie en ce qui concerne les services Internet haute vitesse. Toutefois, le déploiement récent de la fibre optique à l'échelle régionale a permis à sa population de rejoindre les standards en la matière.

3.5.1.6 Vie culturelle et communautaire

La municipalité bénéficie grandement de la présence d'organismes communautaires et de bénévoles afin de travailler une programmation variée d'activités pour les Saint-Urbainais.

Rappelons également que la municipalité de Saint-Urbain-Premier, grâce à un partenariat régional, a pu élaborer une première politique de Municipalité Amie des Aînés (MADA) en 2019 qui, combinée à une politique familiale, a permis de rédiger un plan d'action qui s'étendait jusqu'en 2024. Les thématiques abordées sont le logement, le transport, la communication, les loisirs et la culture, le soutien communautaire et les services de santé ainsi que l'environnement. Quant au projet Église, la municipalité compte bien mener à terme les négociations afin de pouvoir prendre en main l'avenir de cet équipement religieux important pour la municipalité.

Enfin, notons aussi la présence de plusieurs comités veillant à la bonne organisation des différents événements et à l'amélioration de la qualité de vie de la municipalité :

- Comité culturel
- Comité des loisirs
- Comité d'embellissement
- Comité du patrimoine

Réseau de camionage

- Interdit (sauf livraison locale)
- Restreint

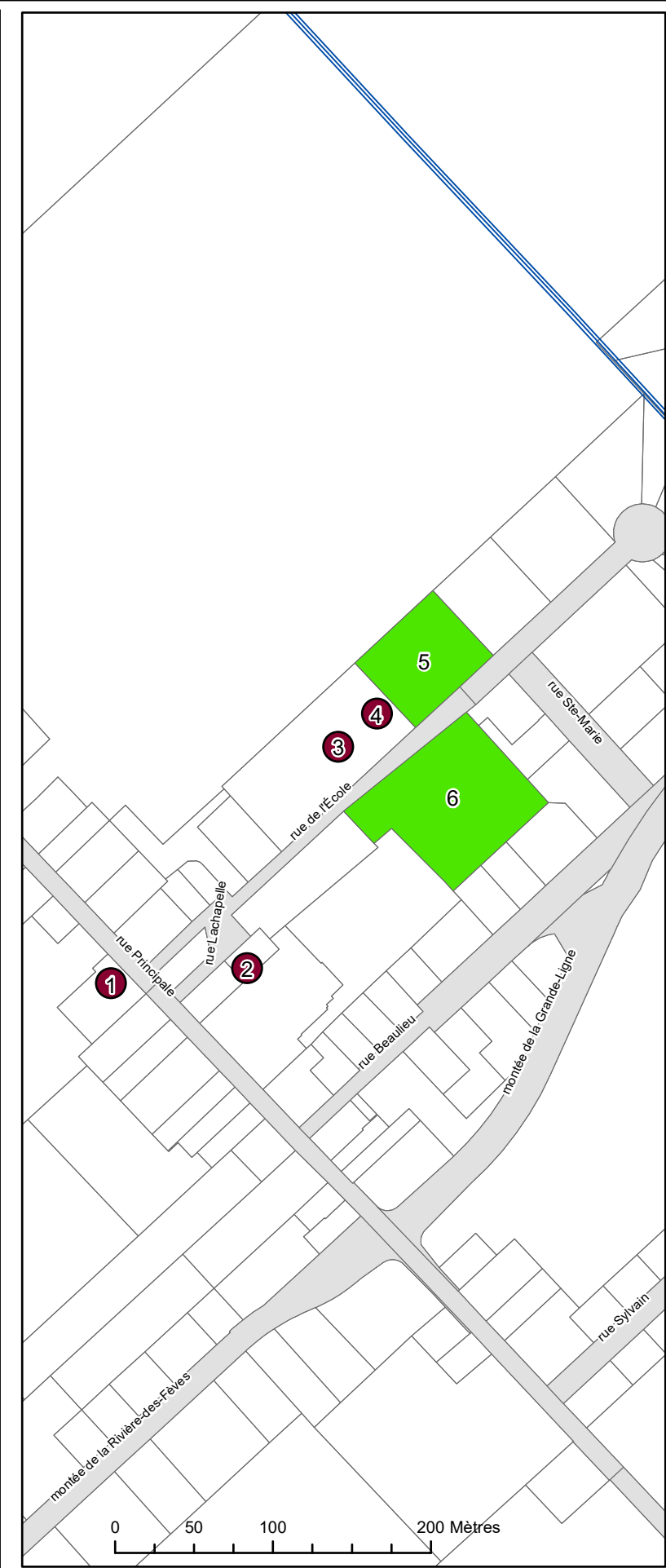
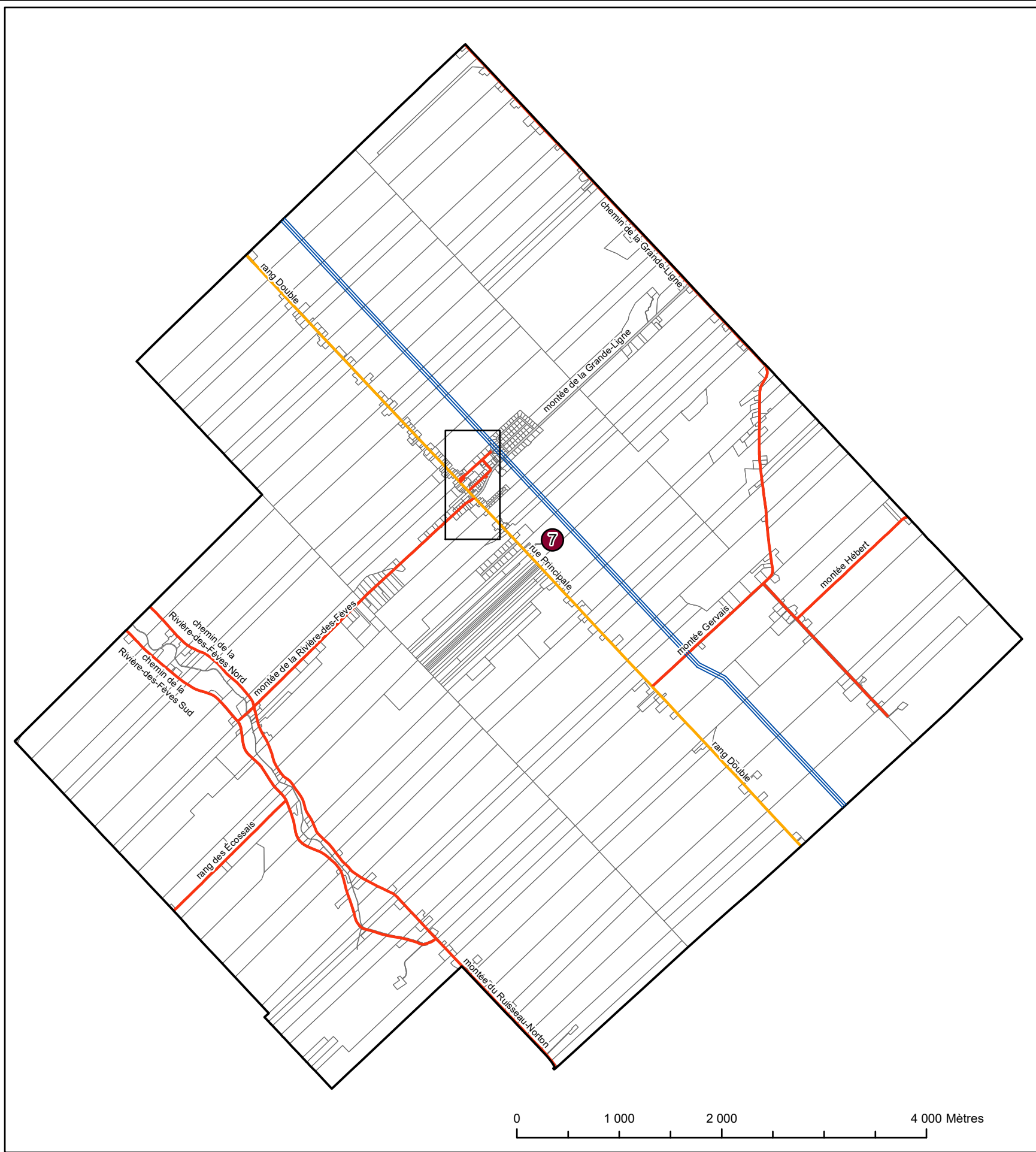
- Ligne de transport d'électricité
- Réseau routier
- Parc
- infrastructure et équipement

- 1- Hotel de ville
- 2- Postes Canada
- 3- École St-Urbain
- 4- Centre communautaire de Saint-Urbain-Premier
- 5- Parc Jean-Guy-Ste-Marie
- 6- Terrain de balle
- 7- Usine d'épuration des eaux usées

- Limite municipale
- Limite de lot

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24
adopté le _____

| GRILLE DES MODIFICATIONS | | |
|--------------------------|------|---------------|
| Numéro | Date | Modifications |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6 | |
|--|--|
| Maintenir et améliorer la qualité des services à la population | |
| OBJECTIF 1 | |
| Améliorer et diversifier l'offre en équipements communautaires, culturels et de loisirs | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la présence de mobilier urbain dans les différents espaces publics municipaux; • Adapter les aires de jeux présentes sur le territoire de manière à favoriser les échanges intergénérationnels; • Tenir compte des tendances en matière de loisirs et d'activités récréatives lors de la planification de nouveaux espaces destinés aux saines habitudes de vie; • Maintenir et développer le partage des équipements et des services communautaires avec les municipalités voisines; • Demander aux promoteurs de prévoir des parcs et espaces verts dans leurs projets de développement; • Assurer le maintien des équipements des équipements institutionnels et publics à l'intérieur du village. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Assurer une gestion efficace et équitable de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement des eaux usées | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mettre à niveau les installations et équipements de traitement des eaux usées et exiger la desserte en égout de tout nouveau développement; • Assurer la protection accordée aux prélèvements d'eau effectués à des fins de consommation humaine ou de transformation alimentaire et introduire des normes de protection à la réglementation d'urbanisme; • Compléter le démarche d'inspection et de mise aux normes des installations septiques du territoire et voir à la mise en place d'un règlement sur la vidange des fosses septiques. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Consolider l'accompagnement de la municipalité dans la vie communautaire et culturelle saint-urbanaise | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les ententes et maintenir un dialogue constant avec les différents organismes du territoire; • Susciter la participation citoyenne dans les différents projets et événements municipaux; • Participer activement aux différentes initiatives de rayonnement de la communauté de Saint-Urbain-Premier. | |
| OBJECTIF 4 | |
| Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières résiduelles | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • En collaboration avec la MRC, sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération; • Accompagner la MRC dans la mise en œuvre du plan régional de gestion des matières résiduelles. | |
| OBJECTIF 5 | |
| Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'accès de la population à l'écocentre de Sainte-Martine et poursuivre la sensibilisation des citoyens à leur égard; • Participer à la collecte régionale des matières organiques sur le territoire de la municipalité; • Participer à la récupération des résidus domestiques dangereux en favorisant leur collecte à l'écocentre de Sainte-Martine. | |

3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE

3.6.1 BILAN DE LA SITUATION

3.6.1.1 Réseau routier

Évidemment, au sommet de la classification des routes, nous retrouvons la route 205 (rang double et rue Principale) qui est une route collectrice selon la hiérarchie provinciale et est sous juridiction du MTQ. Elle relève du centre de services de Napierville et est également une route restreinte au sens du réseau de camionnage. Elle comporte donc certaines restrictions à la circulation des véhicules lourds.

S'ajoute à ces réseaux le **réseau local** de la municipalité, dont les rues sont essentiellement concentrées à l'intérieur du périmètre urbain ainsi que des chemins ruraux répartis dans le territoire agricole de la municipalité.

Aucune contrainte ou nuisance liée au réseau routier du territoire de la municipalité n'a été répertoriée au schéma d'aménagement de la MRC.

3.6.1.2 Réseau cyclable

Le réseau cyclable municipal est limité à l'intérieur du périmètre urbain. Il est principalement composé d'une piste aménagée le long de la Montée de la Grande-Ligne à partir de la rue Principale jusqu'à la rue Beaulieu pour se prolonger le long de la rue Sainte-Marie en direction de l'école primaire.

Il sera souhaitable de prévoir une connexion à partir du secteur à développer présent au croisement des routes 205 et 207 de manière à assurer une traverse sécuritaire pour les jeunes et moins jeunes provenant du nouveau développement qui voudront traverser la route 207.

Quant à une éventuelle connexion avec la piste cyclable du Parc régional de Beauharnois-Salaberry présente sur la voie ferroviaire abandonnée à Sainte-Martine, un travail de concertation avec la MRC devra être réalisé afin d'évaluer les meilleures options disponibles pour une liaison via un aménagement de l'accotement d'une des routes menant à la municipalité voisine et permettant de raccorder par le fait même la MRC avec la MRC des Jardins-de-Napierville.

3.6.1.3 Transport collectif et adapté

Depuis l'interruption de service de Taxibus de la MRC de Beauharnois-Salaberry en 2020, aucun service de transport collectif ne dessert actuellement la municipalité. Les gens doivent donc se rabattre sur le covoiturage ou encore le service de taxi.

Au niveau du transport adapté, la municipalité a une entente avec Mobi Transport Adapté – Région Haut-Richelieu qui offre un service porte-à-porte sur réservation pour les citoyens admissibles nécessitant un déplacement.

3.6.1.4 Contraintes naturelles

Sur le plan naturel, la municipalité de Saint-Urbain-Premier est traversée par la rivière des Fèves qui fait l'objet d'une zone inondable en aval de la Montée du même nom. La réglementation d'urbanisme intégrera en conséquence le nouveau régime transitoire de gestion des rives, du littoral et de la plaine inondable en vigueur depuis le 1^{er} mars 2022 ainsi que les dispositions contenues au schéma d'aménagement de la MRC.

3.6.1.5 Contraintes anthropiques

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









Les éléments suivants ont été identifiés comme contraintes anthropiques :

TABLEAU 6 – Liste des contraintes anthropiques

| | |
|--|--|
| Corridor de transport d'énergie d'Hydro-Québec | L'utilisation du sol et la qualité paysagère du territoire sont affectées par la présence du corridor de transport électrique passant d'ouest en est sur le territoire de la municipalité. |
| Sites de carcasses automobiles et anciens lieux d'élimination des déchets | Deux sites ont été identifiés par la MRC, un sur le Rang Double et l'autre sur le chemin de la Grande Ligne, tout comme un ancien lieu d'élimination de déchets. Ces sites ont une répercussion potentielle sur la qualité des sols. |
| Contamination de l'esker de Mercier | La partie du territoire situé à la limite nord-ouest de la municipalité est touchée par la contamination de la nappe phréatique suite à l'enfouissement de produits toxiques sur le territoire de Mercier. Un réseau d'aqueduc a été mis en place afin de pallier à la problématique d'approvisionnement en eau dans ce secteur. |

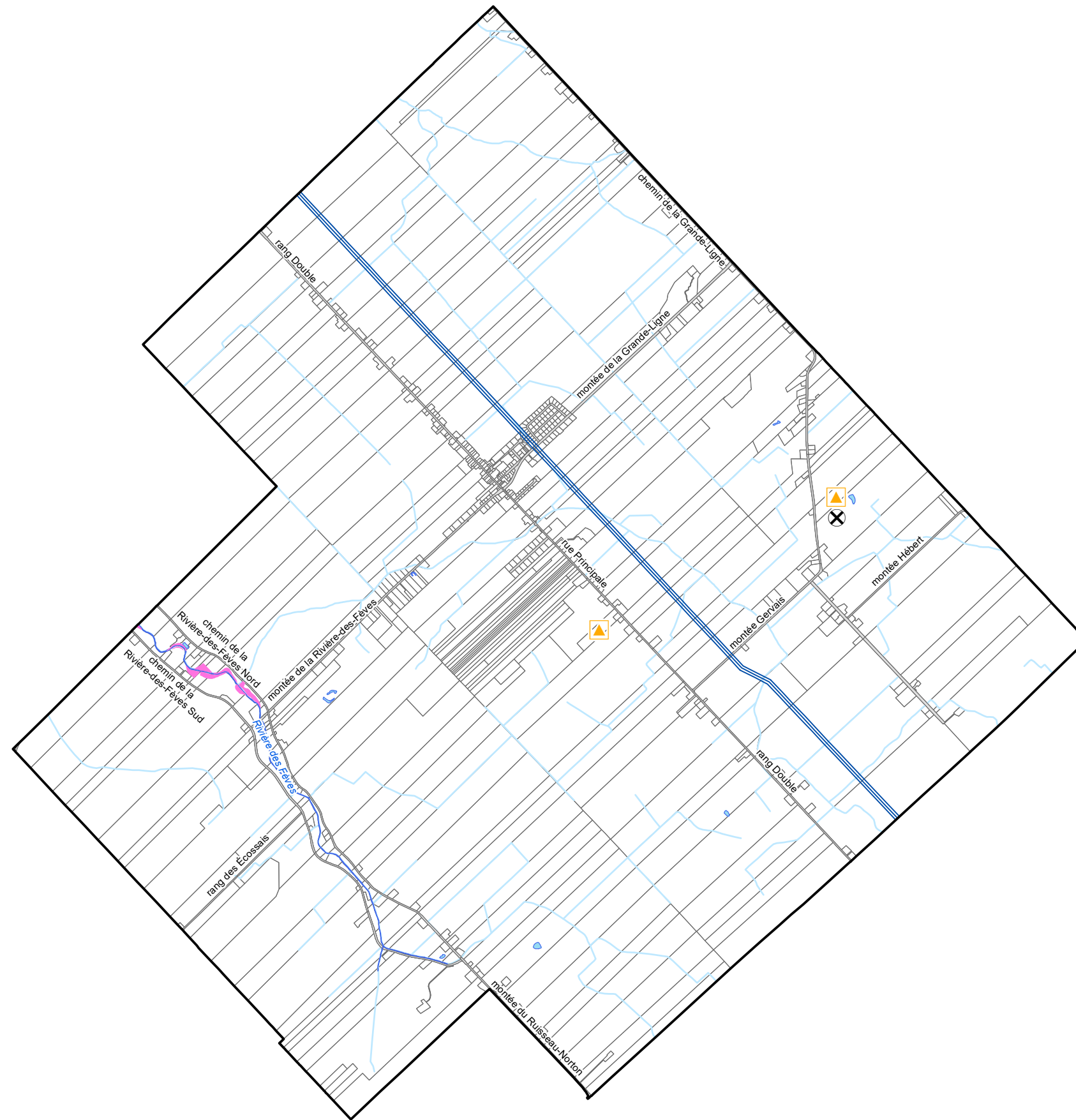
L'identification des sources de contraintes permet d'évaluer l'étendue et l'intensité des risques auxquels les secteurs environnants sont soumis et d'éviter le rapprochement d'usages incompatibles. Ainsi, en présence d'un risque connu, la municipalité peut mettre en place des mesures correctrices et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

Dans l'ensemble, ces contraintes devront être régies spécifiquement dans la réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions normatives contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC.

-  Zone inondable
-  Cours d'eau linéaire
-  Plan d'eau
-  Ligne de transport d'électricité
-  Ancien lieu d'élimination des déchets
-  Sites de carcasses automobiles
-  Limite de lot
-  Limite municipale

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24
adopté le _____

| GRILLE DES MODIFICATIONS | | |
|--------------------------|------|---------------|
| Numéro | Date | Modifications |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7 | |
|---|--|
| Assurer la sécurité du public à l'égard des contraintes naturelles et anthropiques | |
| OBJECTIF 1 | |
| Protéger la population et les biens en bordure des zones inondables | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, régir les ouvrages et constructions à proximité des zones inondables conformément au régime transitoire gouvernemental de gestion des rives, du littoral et de la plaine inondable et aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC; • Intégrer la cartographie applicable aux zones inondables au règlement de zonage; • Assurer une sensibilisation continue à l'égard de la plaine inondable de la rivière des Fèves aux citoyens concernés. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Intégrer certaines dispositions pour minimiser les inconvénients et les risques pour la population | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Cartographier les contraintes anthropiques et contrôler les usages à proximité de ces sites; • Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques; • Insérer dans la réglementation d'urbanisme des dispositions relatives à l'utilisation du sol à proximité de l'ancien lieu d'élimination des déchets. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Encadrer l'exploitation du potentiel énergétique éolien sur le territoire | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Insérer dans la réglementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant l'implantation d'éoliennes commerciales; • Contrôler l'implantation des éoliennes domestiques de manière à limiter les impacts négatifs; • Obliger l'obtention d'un permis pour l'implantation d'éoliennes et de tout bâtiment, construction ou équipement accessoire. | |
| OBJECTIF 4 | |
| 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 | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'insertion harmonieuse des ouvrages du réseau électrique dans le paysage avec le moindre impact au moyen de consultations avec le milieu; • 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. | |

| ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8 | |
|--|--|
| Planifier et harmoniser adéquatement les différents modes de transport du territoire | |
| OBJECTIF 1 | |
| Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier (supérieur, artériel et municipal) et du réseau de camionnage; • Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier; • Exiger une autorisation d'accès délivrée par le MTQ conformément à la Loi sur la voirie pour tout permis et certificat d'autorisation visant à autoriser un nouvel accès le long d'une route sous juridiction du ministère des Transports; • Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd et du transport sécuritaire des matières dangereuses. | |
| OBJECTIF 2 | |
| Prévoir une liaison locale à la piste cyclable régionale traversant la municipalité de Sainte-Martine et le développement d'un réseau cyclable local à l'échelle du périmètre urbain | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les liaisons possibles, les plus sécuritaires pour les cyclistes et indiquer les endroits problématiques; • Collaborer avec la MRC pour la détermination d'un tracé cyclable permettant à la municipalité de se raccorder à la piste de Saint-Martine à partir du village et d'aller se connecter également avec la MRC des Jardins-de-Napierville; • Maintenir le réseau cyclable actuel et assurer une liaison éventuelle avec le principal secteur à développer situé au croisement des routes 205 et 207. | |
| OBJECTIF 3 | |
| Favoriser l'efficacité et la sécurité sur le réseau routier | |
| Moyen(s) de mise en œuvre | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Procéder au suivi du dossier des intersections dangereuses; • Encourager la correction des configurations 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. | |

CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME

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

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

- Un noyau villageois vivant, accueillant et redynamisé, doté de plusieurs services et infrastructures favorisant les interactions intergénérationnelles;
- Un cadre bâti historique protégé et reconnu pour sa valeur patrimoniale;
- Des installations culturelles, communautaires, sportives et de loisirs accessibles et adaptées;
- Une densification optimale et adaptée au milieu d'insertion des nouveaux ensembles résidentiels, lesquels attirent de nouvelles jeunes familles sur le territoire.

2. Une municipalité dotée d'un environnement naturel distinctif et judicieusement intégré

- Une zone agricole fertile, un patrimoine collectif promu où la cohabitation est harmonieuse;
- Des paysages et des milieux naturels et boisés diversifiés protégés et visuellement accessibles tout en contribuant fortement au développement de la municipalité.

3. Une municipalité en pleine possession de son développement

- Des secteurs de développement bien planifiés et répondant aux besoins de la population;
- Une destination recherchée et forte du dynamisme de ses acteurs commerciaux et culturels et au développement des activités agrotouristiques.

4.2 EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE









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

- a. L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux naturels et habités environnants et des attentes locales d'accessibilité universelle;
- b. La revitalisation du noyau villageois constitue un enjeu prioritaire qui permettra à la municipalité d'y maintenir la vitalité économique, communautaire et culturelle tout en ayant un effet d'entraînement sur les secteurs environnants;
- c. La consolidation du pôle économique industriel est souhaitable afin de diversifier les activités économiques de la municipalité;
- d. La protection et la mise en valeur des territoires d'intérêt doivent être mises à l'avant-plan et constituer une source de développement respectueuse des générations futures;

- e. La zone agricole doit être consolidée tout en préconisant sa pérennité, sa promotion et tout en y assurant une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- f. La vitrine historique de la rue Principale doit être mise en valeur et contribuer au développement touristique de la municipalité;
- g. Les paysages ruraux constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger;
- h. Les parcs et espaces verts de la municipalité doivent répondre aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuer à un renforcement du sentiment d'appartenance tout en privilégiant les échanges intergénérationnels.

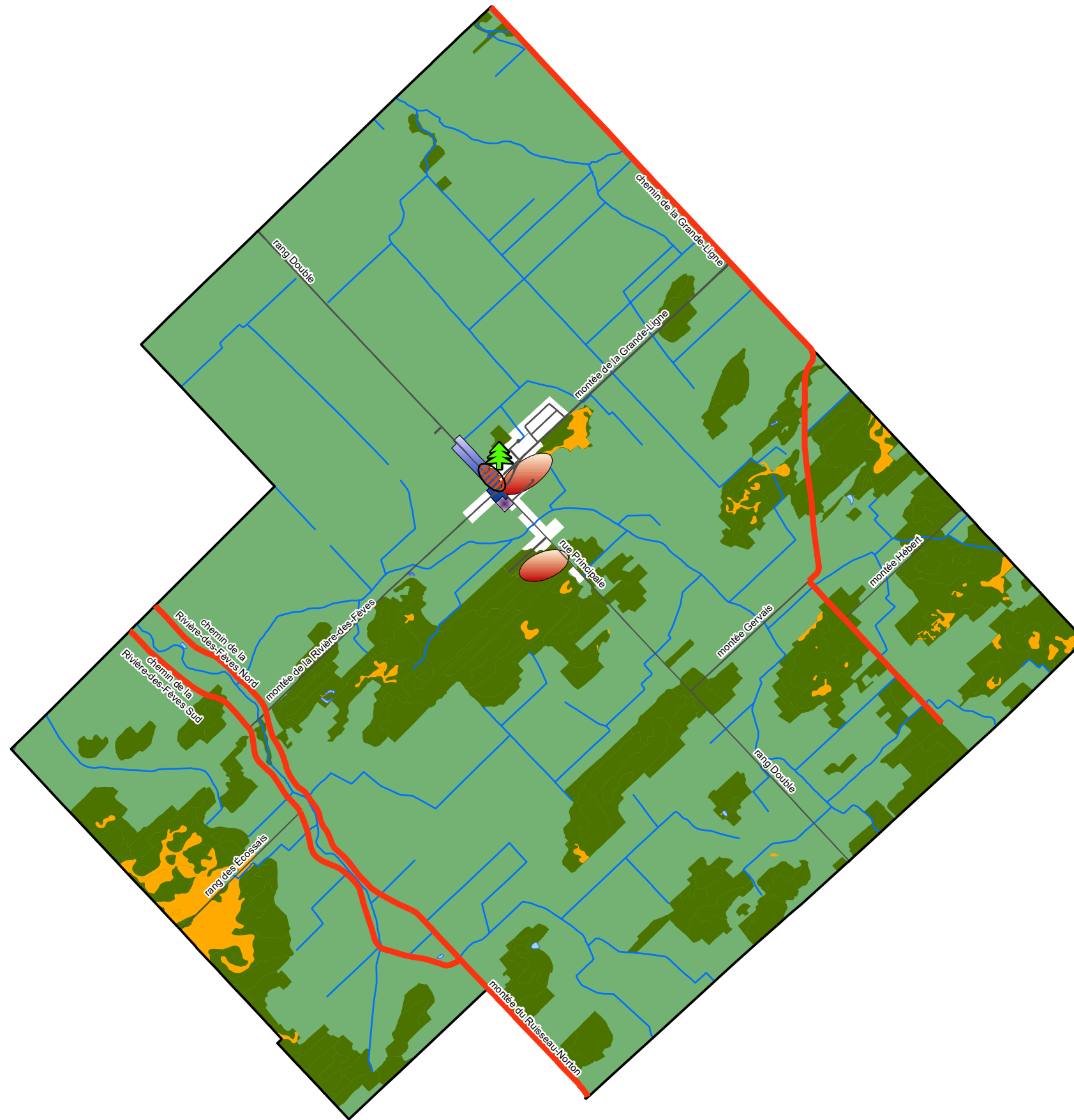
PLAN
D'URBANISME

PLAN 7
Concept d'organisation spatiale

-  L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux naturels et habités environnants et des attentes locales d'accessibilité universelle.
-  La revitalisation du noyau villageois constitue un enjeu prioritaire qui permettra à la municipalité d'y maintenir la vitalité économique, communautaire et culturelle tout en ayant un effet d'entraînement sur les secteurs environnants.
-  La consolidation du pôle économique industriel est souhaitable afin de diversifier les activités économiques de la municipalité.
-  La protection et la mise en valeur des territoires d'intérêt doivent être mises à l'avant-plan et constituer une source de développement respectueuse des générations futures.
-  La zone agricole doit être consolidée tout en préconisant sa pérennité, sa promotion et tout en y assurant une cohabitation harmonieuse entre usages agricoles et non agricoles.
-  La vitrine historique de la rue Principale doit être mise en valeur et contribuer au développement touristique de la municipalité.
-  Les paysages ruraux constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger.
-  Les parcs et espaces verts de la municipalité doivent répondre aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuer à un renforcement du sentiment d'appartenance tout en privilégiant les échanges intergénérationnels.

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24 adopté le _____

| GRILLE DES MODIFICATIONS | | |
|--------------------------|------|---------------|
| Numéro | Date | Modifications |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



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

5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

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

Les grandes affectations du sol :

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

Source : MAMH

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur 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.

Huit (8) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

| | |
|------|-------------------------------------|
| A | Agricole |
| ADR | Agricole déstructurée résidentielle |
| I | Industrielle |
| MXT | Mixte |
| MXTV | Mixte – Noyau Villageois |
| P | Publique et institutionnelle |
| R | Résidentielle de consolidation |
| RO | Résidentielle optimale |

5.1.1 Usages autorisés

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

5.1.2 Densité brute

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

5.1.3 Mention spéciale

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

5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL

5.2.1 Affectation agricole (A)

| A- Description | |
|---|--|
| <p>L'affectation agricole désigne une portion du territoire agricole, tel que défini par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1), et est localisée dans des secteurs du territoire moins propices aux activités agricoles. Elle est réservée principalement à des activités agricoles, au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1).</p> <p>La réglementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.</p> | |
| B- Usages autorisés | |
| Agriculture | Sont autorisés les usages agricoles tels que définis par la LPTAA. |
| Résidentiel | <p>L'implantation des résidences est limitée à celles bénéficiant des droits et privilèges prévus à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation d'une résidence pour l'exploitant agricole, son enfant, son employé (art. 40 LPTAA); • 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). |
| Commercial et de services | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les établissements commerciaux et de services localisés dans une partie d'une résidence existante tout en occupant une superficie inférieure aux espaces résidentiels; • L'entreposage 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. |
| Industriel | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation d'industries est, de prime abord, limitée aux 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 applicable. |
| Agrotourisme | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les services de restauration à caractère champêtre à même une résidence; |

| | |
|----------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; |
| Utilités publiques | <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements d'utilité publique et de communication, tels que les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et aux constructions qui y sont directement associées ainsi qu'aux équipements de purification de l'eau, de traitement des eaux usées; • Les équipements de transport tels que les infrastructures routière et ferroviaire. <p>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.</p> <p>Ces usages sont autorisés selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 immeuble 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 | |
| Non applicable | |
| D- Mention spéciale | |
| Aucune | |

5.2.2 Affectation agricole déstructurée résidentielle (ADR)

| A-Description |
|--|
| <p>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.</p> <p>Cette affectation vise à reconnaître les milieux agricoles déstructurés issus de l'identification régionale réalisée lors de discussions antérieures avec la CPTAQ dans le cadre d'une demande à portée collective.</p> |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> · L'habitation de faible densité conformément aux dispositions particulières du schéma d'aménagement de la MRC; · Usages permis dans l'affectation agricole. |
| C- Densité brute |
| 3 log. / ha |
| D- Mention spéciale |
| Aucune |

5.2.3 Affectation industrielle (I) (Règ. 511-26, article 3, 16/04/2026)

| A-Description |
|---|
| <p>L'affectation industrielle correspond à un secteur situé dans le périmètre urbain, comprenant notamment des bâtiments existants à vocation industrielle ou assimilée. Elle vise à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales compatibles, tout en favorisant la réutilisation, la requalification et la mise en valeur des bâtiments existants.</p> <p>Cette affectation permet l'implantation d'activités pouvant générer certaines nuisances, dans la mesure où celles-ci demeurent compatibles avec le milieu environnant et ne compromettent pas les autres fonctions urbaines.</p> |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> · Les commerces générateurs de nuisances; · Les entreprises artisanales; · Les industries légères et de haute technologie; · Tous types de commerces lorsque ceux-ci visent la réutilisation ou la reconversion des bâtiments existants et sont compatibles avec le caractère du secteur. |
| C- Densité brute |
| Non applicable |
| D- Mention spéciale |
| |

5.2.4 Affectation mixte (MXT)

| A- Description |
|---|
| <p>L'affectation « mixte » est octroyée aux propriétés localisées de part et d'autre du tronçon ouest de la rue Principale et est composée essentiellement de résidences. Elle offre toutefois des usages commerciaux et de services considérés comme étant complémentaires au noyau villageois.</p> |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> . Habitation; . Services d'affaires, de réparation et de construction; . Certains commerces et services nécessitant de plus grands espaces; . Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s); . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication. |
| C- Densité brute |
| 6 logements à l'hectare |
| D- Mention spéciale |
| |

5.2.5 Affectation mixte – noyau villageois (MXTV)

| A- Description |
|--|
| <p>L'affectation « mixte – noyau villageois » correspond aux propriétés localisées de part et d'autre de la rue Principale entre l'hôtel de ville et le quadrilatère névralgique formé des propriétés localisées au pourtour de l'intersection des routes 205 et 207.</p> <p>Cette aire est considérée comme la concentration première des services à la population comme 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 comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration. D'autres fonctions contribuant au dynamisme de la collectivité y sont également autorisées.</p> |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> . Habitation unifamiliale; . Services professionnels, de soins personnels et de santé; . Commerces de vente au détail et d'alimentation spécialisés; . Hébergement; . Restauration; . Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s); . Services et équipements culturels et récréatifs; . Services gouvernementaux. |
| C- Densité brute |
| 6 logements à l'hectare |
| D- Mention spéciale |
| |

5.2.6 Affectation publique et institutionnelle (P)

| |
|--|
| A- Description |
| Cette grande affectation correspond aux usages institutionnels et publics déjà présents sur le territoire de la municipalité. Plus précisément, cette grande affectation est attribuée aux activités reliées à la vie publique et communautaire tels les bâtiments municipaux, les églises, les parcs et autres lieux de loisir. |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> . Équipements institutionnels, récréatifs, culturels et communautaires; . Institutions publiques, scolaires et religieuses; . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication. |
| C- Densité brute |
| Non applicable |
| D- Mention spéciale |
| |

5.2.7 Affectation résidentielle (R)

| |
|--|
| A- Description |
| L'affectation « Résidentielle » représente la majeure partie des divers secteurs urbanisés et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation. Le maintien des fonctions résidentielles existantes y sera privilégié tout en tenant compte du contexte de redéveloppement et des particularités des secteurs. |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> . Habitation; . Certains usages non résidentiels bénéficiant de droits acquis ou ayant un degré de nuisances comparables à des activités commerciales déjà en place; . Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire. |
| C- Densité brute |
| 6 logements à l'hectare |
| D- Mention spéciale |
| |

5.2.8 Affectation résidentielle optimale (RO)

| |
|--|
| A- Description |
| L'affectation « Résidentielle optimale » désigne les secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire les espaces à développer et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels. La fonction résidentielle sera évidemment dominante et offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements. |
| B- Usages autorisés |
| <ul style="list-style-type: none"> . Habitation; . Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire. |
| C- Densité brute |
| 6 logements à l'hectare |
| D- Mention spéciale |
| |

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

Lucien Thibault, maire

Julie Roy, directrice générale et greffière-trésorière

ANNEXE A PLANS GRAND FORMAT

PLAN 8 - Utilisation du sol
PLAN 9 - Grandes affectations du sol



Municipalité de
Saint-Urbain-Premier

PLAN D'URBANISME

PLAN 9 - Feuille 2 Grandes affectations

Grandes affectations

- Résidentielle de consolidation
- Résidentielle optimale
- Mixte
- Mixte - Noyau villageois
- Industrielle
- Publique
- Agricole
- Agricole déstructurée résidentielle

Autres éléments

- Limite municipale
- Périmètre urbain
- Réseau routier
- Limite de lot

Ce plan fait partie du règlement no. 475-24

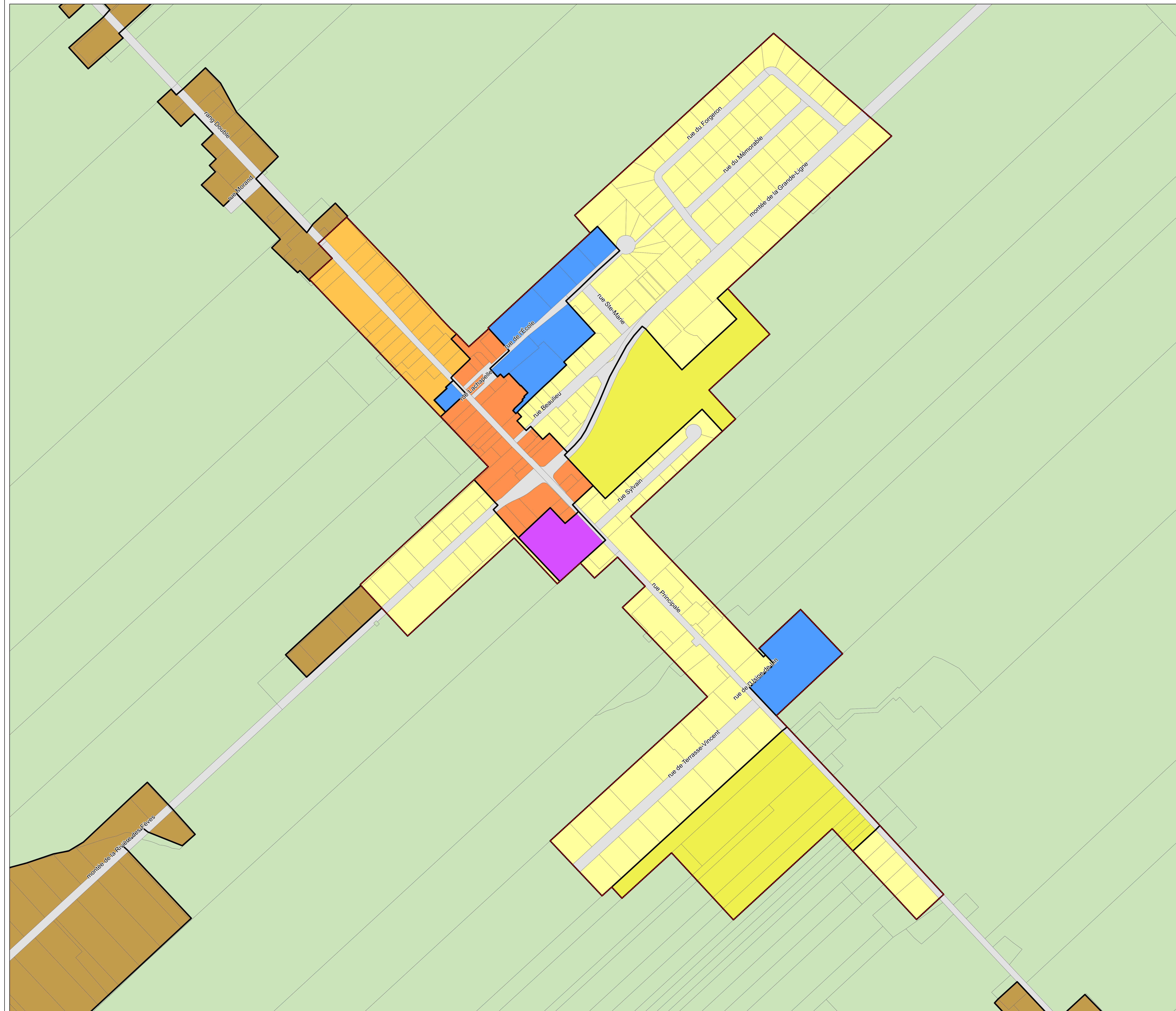
adopté le _____

GRILLE DES MODIFICATIONS

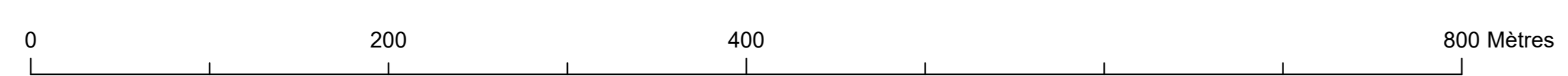
| Numéro | Date | Modifications |
|--------|------|---------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal



Sources:
Municipalité de Saint-Urbain-Premier
MRC de Beauharnois-Salaberry



Projection: NAD 83, MTM 8
Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Mars 2024