

# VISION 2035

## PLAN D'URBANISME

Règlement no. 2021-223

Adopté le 17 août 2021

Résolution no. 21-153

Entrée en vigueur le 4 octobre 2021



*« De la détermination, il en a fallu pour fonder, construire et développer une municipalité sur les bords de la rivière St-Louis. »*

- Marcel Labelle, *Une histoire de détermination*

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>PLAN D'URBANISME - UN OUTIL COLLECTIF DE PLANIFICATION</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>SAINT-ÉTIENNE-DE-BEAUHARNOIS</b>	<b>10</b>
2.1.	Un territoire marqué par la ruralité	10
2.2.	150 ans de détermination	10
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>PORTRAIT DE LA COLLECTIVITÉ</b>	<b>12</b>
3.1.	Démographie	12
3.2.	Cadre bâti et logements	13
3.3.	Patrimoine et paysage	14
3.4.	Commerces et services	15
3.5.	Agriculture	15
3.6.	École	16
3.7.	Parcs	16
3.8.	Milieus naturels	18
3.9.	Réseaux et infrastructures	18
3.10.	Contraintes naturelles et anthropiques	19
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>ENJEUX ET VISION DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>22</b>

4.1.	Horizon 2035	22
4.2.	Concept d'organisation spatiale	23
<b>CHAPITRE 5 LES GRANDES ORIENTATIONS</b>		<b>25</b>
5.1.	ORIENTATION 1 - AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ	26
5.2.	ORIENTATION 2 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	31
5.3.	ORIENTATION 3 - PROTÉGER ET VALORISER LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES	38
5.4.	ORIENTATION 4 - POURVOIR ET GÉRER DES INFRASTRUCTURES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DE LA POPULATION	40
5.5.	ORIENTATION 5 - PRÉVOIR ET GÉRER LES CONTRAINTES ET LES RISQUES AFFECTANT LA POPULATION ET LEURS BIENS	43
5.6.	ORIENTATION 6 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCAL	47
<b>CHAPITRE 6 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL</b>		<b>50</b>
6.1.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	50
6.2.	AFFECTATIONS DU SOL	53

## MOT DU MAIRE



Je suis très heureux de présenter aux Stéphanois et Stéphanoises ce nouveau plan d'urbanisme. Cette nouvelle mouture, intitulée Vision 2035, vient remplacer le plan d'urbanisme adopté le 12 novembre 2002. Vu le temps qui s'est écoulé depuis cette date, il est bon de se remémorer les progrès réalisés depuis, car la construction du réseau d'égout sanitaire, l'amélioration de nos infrastructures sportives et le développement de nouveaux quartiers ont favorablement contribué à notre qualité de vie. Nous avons aussi vu se construire l'autoroute 30 et nous avons profité de la visibilité et des opportunités de développement que celle-ci a rendu possibles. Nous pouvons donc envisager l'avenir de la municipalité avec un grand optimisme.

Résultat d'un effort collectif de planification, ce plan d'urbanisme nous permet d'imaginer le St-Étienne-de-Beauharnois de 2035 et d'entrevoir le chemin à parcourir. Nécessairement, durant ces 15 prochaines années, il y aura certes des défis à relever. Prioritairement, nous devons redonner à notre église une nouvelle mission et une cure de jeunesse. Nous devons aussi continuer d'assurer le dynamisme et la vitalité de nos commerces et nos organismes. Pour relever ces défis, je suis rassuré de savoir que nous pouvons compter sur la collectivité jeune et entreprenante qui est la nôtre.

Gaétan Ménard

## RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

### CONSEIL MUNICIPAL

**Gaétan Ménard**, maire  
**Benjamin Bourcier**, conseiller  
**Martin Couillard**, conseiller  
**Martin Dumaresq**, conseiller  
**Jacques Giroux**, conseiller  
**Guy Lemieux**, conseiller  
**Mathieu Mercier**, conseiller

### ADMINISTRATION MUNICIPALE

**Ginette Prud'Homme**, Directrice générale et secrétaire-trésorière  
**Leanza Tagliabracci**, Responsable de l'aménagement du territoire et de l'émission des permis  
**Mario Bourcier**, Responsable des travaux publics

### CARTOGRAPHIE

**MRC de Beauharnois Salaberry**,  
Service de l'aménagement du territoire

### RÉDACTION ET COORDINATION

**Martin Paquette**, Urbaniste  
**Leanza Tagliabracci**, Responsable de l'aménagement du territoire et l'émission des permis





« Les villes ont la capacité de fournir quelque chose à tout le monde, seulement parce que et seulement quand, elles sont créées pour tout le monde ».

– Jane Jacobs, *Déclin et survie des grandes villes américaines*

## **Introduction**

La rédaction d'un plan d'urbanisme se veut en premier lieu un exercice de réflexion sur l'évolution et le développement d'une municipalité. Le plan d'urbanisme se définit ainsi comme le principal document de planification du territoire. Par contre, une telle définition ne suffit pas, car le plan d'urbanisme n'aurait que peu de légitimité comme outil de planification s'il n'était approuvé, bonifié, sinon porté par la population. D'ailleurs, comme le promeut l'Ordre des urbanistes du Québec, le plan d'urbanisme se veut un contrat social, conclut entre l'administration municipale, les organismes, les entreprises et la population, sur le développement de la municipalité.

Le présent plan d'urbanisme vise à remplacer celui adopté le 12 novembre 2002 et entré en vigueur le 13 janvier 2003. Ce dernier avait été adopté afin de se conformer au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Beauharnois-Salaberry, entré en vigueur en 2000. Plus de quinze années se sont écoulées depuis le dernier plan d'urbanisme. Le portrait de Saint-Étienne-de-Beauharnois et de sa population a changé passablement depuis. Une opportunité s'offre donc aux Stéphanois de faire connaître leurs idées et leur vision de leur municipalité de demain.

## **Une approche de planification combinée**

L'approche privilégiée dans la conception de ce plan d'urbanisme consiste à intégrer à la planification traditionnelle des éléments provenant de la planification orientée sur la forme, mieux connue sous le nom anglais « Form-based code ». Cette dernière, apparue

aux États-Unis et en Europe, est actuellement en émergence au Québec. Comme son nom l'indique, elle vise à structurer le développement urbain en priorisant la forme sur la fonction.

Les paysages urbains, ruraux et naturels d'une municipalité sont distinctifs et forgent ainsi l'identité d'un lieu et de la population qui l'habite. La planification orientée sur la forme contribue à structurer le développement selon les paysages existants et ceux que la population souhaite se définir. Elle apporte aussi une perspective élargie sur la création de lieux portant une identité propre, en élaborant une vision qui intègre autant les lieux publics que les propriétés privées.

## **Un plan d'urbanisme au service de la population, avec la population**

Les sujets de réflexion sur l'avenir d'une municipalité ne se limitent pas qu'aux éléments physiques du territoire. Bien au contraire, c'est le citoyen qui doit plutôt être mis à l'avant-scène, puisque celui-ci interagit continuellement avec l'environnement dans lequel il vit, travaille, socialise et se divertit. Ce plan d'urbanisme a pour but de définir une vision de développement, des grandes orientations et des affectations du sol qui auront définitivement un impact sur la direction des changements à venir. En participant à l'élaboration et à la bonification du plan d'urbanisme, la population contribue au développement d'une municipalité qui lui ressemble et dont elle profite.

## **Les différents intervenants de l'urbanisme et l'aménagement du territoire**

La planification de l'aménagement du territoire est une responsabilité partagée entre les différents paliers de gouvernement. Avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme adoptée en 1979, le gouvernement du Québec créait les MRC et définissait les compétences de celles-ci et des municipalités.

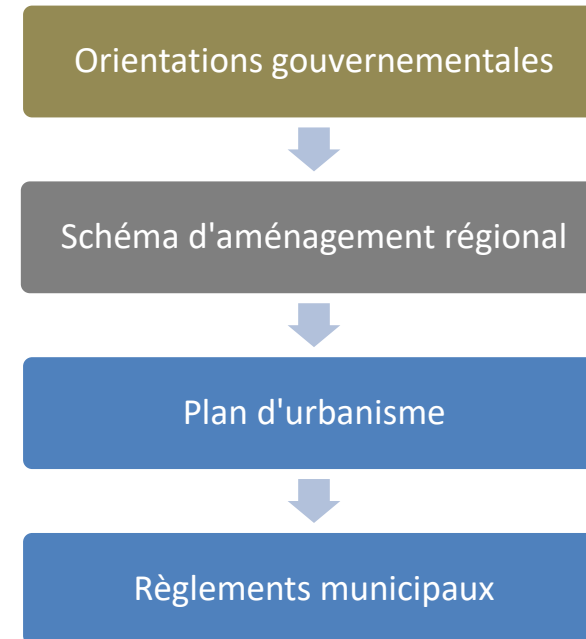
Le gouvernement Québécois contribue à la planification en adoptant différentes orientations et politiques qui servent de cadre aux MRC et municipalités. Ces documents



décrivent les problématiques et enjeux que les MRC et communautés métropolitaines devront aborder dans leur propre planification.

Les MRC jouent le rôle d'intermédiaire entre le gouvernement et les municipalités. Ils adoptent un schéma d'aménagement et de développement qui est le principal document de planification de leur territoire. Il présente les choix collectifs pour la région principalement des grandes orientations et affectations qui guideront les municipalités dans leurs propres choix en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le schéma intègre aussi un document complémentaire qui constitue un ensemble de normes que les municipalités sont tenues d'intégrer dans leur réglementation.

### Hierarchie de la planification en urbanisme



## CHAPITRE 2 SAINT-ÉTIENNE-DE-BEAUHARNOIS

### 2.1. Un territoire marqué par la ruralité

La municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois se localise au cœur de la MRC de Beauharnois-Salaberry, dans la Montérégie-Ouest. Elle fait également partie d'une région appelée le Suroit. Elle est entourée à l'ouest par la paroisse de Saint-Louis-de-Gonzague, au nord-est par la ville de Beauharnois, au sud-est par la municipalité de Sainte-Martine et au sud par la municipalité de Très-Saint-Sacrement, située dans la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Le territoire de la municipalité se caractérise particulièrement par son territoire plat, ses vastes champs cultivés et la sinueuse rivière St-Louis qui la coupe en deux. Le territoire occupe une superficie de 41,3 km<sup>2</sup>, dont 96,5% est situé en zone agricole

<sup>A</sup>.

### 2.2. 150 ans de détermination

Saint-Étienne-de-Beauharnois célèbre en 2017 son 150<sup>e</sup> anniversaire. Le récit de sa fondation mérite d'être raconté, puisqu'elle est le résultat d'une démarche unique au Québec et un exemple d'une « rare détermination ». <sup>B</sup> Mandaté par la Municipalité, l'auteur Marcel Labelle s'inspire de la persévérance démontrée par les Stéphanois pour le titre et le thème de l'ouvrage consacré à l'histoire de Saint-Étienne-de-Beauharnois : « Une histoire de détermination ».

Au moment de l'arrivée des premiers colons dans la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle, le territoire de la municipalité faisait alors partie de la seigneurie de Beauharnois, séparé entre les concessions de Marystown, au nord de la rivière St-Louis, ainsi que

<sup>A</sup> Source : MAMOT : répertoire des municipalités, consulté en ligne le 20 octobre 2014



Figure 1 - Saint-Étienne-de-Beauharnois dans la MRC

Source : MRC de Beauharnois-Salaberry

North Georgetown et Helenstown, au sud. En 1852, des habitants des paroisses Saint-Clément et Saint-Louis ont demandé à l'Archevêque de Montréal, Mgr Ignace Bourget, la création d'une nouvelle paroisse. Après son refus, les demandeurs offrent à Mgr Bourget un terrain et y construisent une église, la même qui se tient fièrement aujourd'hui au cœur du village de Saint-Étienne. Sa construction entamée en 1863 sous les plans de l'architecte Victor Bourgeau, se complètera en 1864. En 1869, deux ans après la fondation de Saint-Étienne-de-Beauharnois, les Stéphanois obtiennent finalement la création de leur paroisse.

<sup>B</sup> L'église Saint-Étienne-de-Beauharnois, Luc Noppen, août 2015

Depuis, la communauté stéphanoise a su réaffirmer à plusieurs reprises sa solidarité et faire face aux défis : la menace de fermeture de l'école primaire, la fermeture de la caisse populaire, la fusion de la paroisse St-Étienne avec celle de St-Clément et, plus récemment, en 2015, l'incendie de son centre communautaire.



Figure 2 - Hôtel Lavoie, vers 1910 Photo d'Élie Gendron

Assurément, Saint-Étienne-de-Beauharnois sait toujours se relever et le fait avec brio. En décembre 2017, la municipalité inaugurait son nouveau centre communautaire. Le bâtiment se tient fièrement au même emplacement que l'ancien. En plus d'offrir une salle de grande qualité, il accomplit parfaitement sa mission de soutenir la tenue d'événements à caractère sportif, culturel et communautaire.

## CHAPITRE 3 PORTRAIT DE LA COLLECTIVITÉ

Ce chapitre présente les principales informations relatives à Saint-Étienne-de-Beauharnois qui contribuent à réaliser un portrait de la municipalité et de ses habitants. Les faits et statistiques présentés ici-bas permettent de dresser des liens entre les particularités du territoire avec les caractéristiques des gens qui l'habitent.

### 3.1. Démographie

Ce plan d'urbanisme présente les principales informations sociodémographiques nécessaires à son élaboration. Les données sont tirées du recensement de 2016 de Statistique Canada, des prévisions de l'Institut de la statistique du Québec et des archives municipales. Les principaux constats qui émergent de l'analyse de ces statistiques sont présentés ici.

#### 3.1.1. Une population stable

Depuis 1981, la taille de la population varie quelque peu, sans connaître de réelle progression, jusqu'en 2016. Le plus récent recensement a dénombré 831 habitants à St-Étienne-de-Beauharnois, ce qui représente une augmentation de 3,1% en 5 ans et le total le plus élevé depuis au moins 35 ans. Durant cette période, la population a fluctué sans jamais connaître de baisse ou d'augmentation majeure.

Tableau 1 Évolution de la population de Saint-Étienne-de-Beauharnois entre 1981 et 2016

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Population	813	771	811	800	774	774	806	831

Source : Statistique Canada, recensements

Les Stéphanois représentaient en 1,3% de la population de la MRC de Beauharnois-Salaberry qui compte 64320 habitants.

#### 3.1.2. Une croissance à prévoir

Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population du Québec devrait croître de 12,0% entre 2016 et 2036. Durant cette période de 20 ans, Saint-Étienne-Étienne de Beauharnois pourrait voir sa population augmenter de 27,4% et atteindre 1068 habitants en 2036.

Tableau 2 Projection de la population entre 2061 et 2036

	2016	2021	2026	2031	2036
Population	838	900	948	1002	1068

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

#### 3.1.3. Une population jeune

Avec un âge médian de 38,9 ans, la population stéphanoise est la plus jeune de la MRC. La médiane régionale se situe quant à elle à 46,5 ans et celle du Québec à 42,5 ans. Cette réalité s'explique notamment par la forte proportion des 0-14 ans (19,5%) et par la faible représentation des personnes âgées de 65 ans et plus (12%). Proportionnellement, ces deux groupes d'âge sont respectivement les plus grand et petit de la MRC.

Tableau 3 Répartition de la population par classes d'âge en 2016

	0-14	15-64	65 +
Population	19,3%	68,7%	12,0%

### 3.1.4. Des ménages plus petits

D'un recensement à l'autre, on constate que le nombre d'habitants par ménage diminue au Québec. À 2,5 personnes par ménage, ce taux reste tout de même assez élevé à Saint-Étienne-de-Beauharnois. Comparativement, ce taux s'établit à 2,2 dans la MRC et 2,3 au Québec. Cette différence n'est pas anormale puisque les villes de plus grande taille ont tendance à accueillir davantage de plus petits ménages, souvent des personnes seules, notamment des personnes âgées.

Cette tendance augmente avec le vieillissement de la population. En 2001, 14,8% des ménages stéphanois comptaient une seule personne. Cette proportion est passée à 22,7% en 2016.

### 3.1.5. Revenus des personnes et des ménages

Les revenus des Stéphanois ont progressé de manière importante entre 2006 et 2016. Le revenu médian des habitants de la municipalité légèrement supérieur à celui de la MRC en 2016. Dix ans plus tard, il avait bondi de 54% et surpassait de plus de 6000\$ le revenu régional.

En 2016, les ménages stéphanois gagnent un revenu médian de 75008\$ ; une progression de 21 161 \$ (39%) depuis 2006. Ce revenu surpasse de plus de 20000\$ celui d'un ménage de la MRC qui a moins augmenté (25%) durant la même période.

Tableau 4 Évolution du revenu médian des ménages

	2006	2016	Augmentation	
Saint-Étienne-de-Beauharnois	53847 \$	75008 \$	21161 \$	39%
MRC de Beauharnois-Salaberry	43719 \$	54509 \$	10790 \$	25%
Québec	46419 \$	59822 \$	13403 \$	29%

Tableau 5 Évolution du revenu médian des personnes âgées de 15 ans et plus

	2006	2016	Augmentation	
Saint-Étienne-de-Beauharnois	24 270 \$	37376 \$	15738 \$	54%
MRC de Beauharnois-Salaberry	23 396 \$	31224 \$	9552 \$	33%
Québec	24 430 \$	32975 \$	10504 \$	35%

Les statistiques montrent également que l'écart entre les revenus des hommes et des femmes est généralement plus faible à St-Étienne que dans la MRC et au Québec. Cet écart est tout de même important puisque les Stéphanoises ont un revenu médian inférieur de 29% à celui des hommes.

Tableau 6 Écart entre le revenu médian des hommes et des femmes en 2016

	Hommes	Femmes	Écart
Saint-Étienne-de-Beauharnois	41 984 \$	32 576 \$	29%
MRC de Beauharnois-Salaberry	37 259 \$	25 482 \$	46%
Québec	37 842 \$	28 522 \$	33%

## 3.2. Cadre bâti et logements

### 3.2.1. Logements

Saint-Étienne-de-Beauharnois comptait en 2016 un total de 346 logements, d'une valeur moyenne de 260 431\$. Le nombre de logement a augmenté de 20% entre 2006 et 2016. Pendant cette même période, la valeur des logements a bondi de 78%. Cette progression est supérieure à celle qu'a connue la MRC durant ces mêmes années.

Tableau 7 Évolution des logements entre 2006 et 2016

	Logements			Augmentation	
	2006	2011	2016	Nombre	%
Saint-Étienne-de-Beauharnois	289	319	346	57	20%
MRC de Beauharnois-Salaberry	27158	28829	30151	2993	11%

Tableau 6 Évolution de la valeur des logements entre 2006 et 2016

	Valeur		Augmentation	
	2006	2016	Valeur	%
Saint-Étienne-de-Beauharnois	146 680 \$	260 431 \$	113751 \$	78%
MRC de Beauharnois-Salaberry	142 647 \$	232 217 \$	89570 \$	63%

Environ la moitié des logements de la municipalité est âgée de plus de 55 ans. Selon les données du recensement, 49% des logements ont été construits en 1960 ou avant.

Tableau 8 Âge des logements en 2016

	1960 ou avant	1961-1990	1991-2016	Total de logements
Saint-Étienne-de-Beauharnois	49%	22%	29%	345
MRC de Beauharnois-Salaberry	32%	44%	24%	28865

### 3.3. Patrimoine et paysage

#### 3.3.1. Cadre bâti

À l’instar de nombreux villages québécois, le paysage urbain stéphanois est dominé par l’église située en son centre, de par sa taille et sa hauteur. L’ensemble patrimonial religieux, qui inclut l’église, le presbytère et le cimetière marquent l’espace et évoquent de manière immanquable l’existence tout autour d’une collectivité implantée depuis longtemps.

Partout sur le territoire municipal, les résidences privées ainsi que les bâtiments agricoles constituent l’essentiel du cadre bâti. Tous ces bâtiments comptent un ou deux étages. Il en est de même pour l’école primaire, le centre communautaire et l’hôtel de ville, principaux bâtiments institutionnels de la municipalité.

Dans les dernières années cependant, quelques immeubles de 4 logements et plus et même de 3 étages ont été construits.

#### 3.3.2. Éléments paysagers (rivière, champs, pont, piste cyclable)

Les paysages d’un territoire font partie intégrante de son identité. Il n’y a qu’à penser aux noms de villes bien connues pour que viennent en tête des images de mer, de montagne ou de bâtiments imposants. À St-Étienne-de-Beauharnois, les paysages identitaires sont les perspectives sur ses champs, la rivière St-Louis, et son patrimoine bâti. Même le poste Châteauguay contribue à sa manière à façonner à sa manière les paysages stéphanois, avec les nombreuses lignes de transports électriques qui s’y connectent.



Figure 3 - Poste Châteauguay vu depuis Beauharnois

### 3.4. Commerces et services

Vu la taille de Saint-Étienne-de-Beauharnois et la proximité de la ville de Beauharnois, les Stéphanois doivent se déplacer dans cette dernière pour se procurer une panoplie de biens et services. En effet, la municipalité compte peu de commerces de proximité. On trouve un dépanneur, un restaurant de type casse-croute et un vignoble.

On peut également trouver dans la municipalité différents commerces offrant des services personnels (coiffure, garagiste) et des services liés à la construction (entrepreneur général, électricien, ébéniste, etc.).

### 3.5. Agriculture

Pour la culture agricole, Saint-Étienne-de-Beauharnois tire profit de sa situation méridionale. La région bénéficie des températures moyennes les plus élevées au Québec. Le climat et les vastes champs plats sont propices aux grandes cultures, tout particulièrement celles du maïs et du soya. Les autres cultures, quoique loin d'être aussi omniprésentes, incluent l'orge et le foin.

La présence d'un vignoble (J.O. Montpetit) et des milliers de vignes qui l'alimentent représente une rare exception face à la dominance de la grande culture. Il s'agit d'ailleurs d'un des seuls produits du terroir offerts à St-Étienne. Le vignoble, situé à cheval sur les territoires rural et urbain, aide en quelque sorte à tisser un lien entre les deux milieux.

La zone agricole occupe 96,5% du territoire municipal, soit 39,6 km<sup>2</sup>.

Selon les plus récentes données du recensement, en 2016, 40 personnes travaillaient dans l'industrie agricole, soit 8,2% de la population active de Saint-Étienne-de-Beauharnois. En 2015, 33 exploitations agricoles enregistrées cultivaient une superficie totale de 3641 hectares.

La municipalité compte finalement quelques fermes d'élevage, principalement de bovins et de vaches laitières.

Tableau 9 Superficies exploitées par des producteurs agricoles dans la MRC de Beauharnois-Salaberry en décembre 2015

	Cultivées	Non cultivées	Total exploitées	Nombre d'exploitations
Saint-Étienne-de-Beauharnois	3 389	242	3 631	33
MRC de Beauharnois-Salaberry	29 254	3 592	32 845	307

### 3.6. École

La municipalité fait partie du Centre de services scolaire de la Vallée-des-Tisserands. Construite en 1958, l'école St-Étienne, situé au 426, rue de l'Église, accueille les enfants des niveaux préscolaire et primaire. L'école, d'une capacité de 156 élèves, compte 7 classes et offre un service de garde. Un total de 144 élèves était inscrit à l'école pour l'année 2020-2021. Dans les dernières années, le nombre d'inscriptions a connu une progression continue.



Figure 4 L'école St-Étienne située au 426, rue de l'Église

Les enfants de niveau secondaire doivent prendre l'autobus pour se rendre à leur école. La majorité des élèves fréquentent l'école secondaire des Patriotes-de-Beauharnois située à Beauharnois.

### 3.7. Parcs

La municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois compte quelques parcs, lesquels sont conçus et régulièrement améliorés pour répondre aux besoins des différentes classes d'âge de la population.

Parc de la Rivière, lieu de rassemblement au cœur de la municipalité.

Le parc de la Rivière se situe sur la rue de l'Église et, comme son nom l'indique, aux abords de la rivière St-Louis. On y retrouve une surface de hockey ouverte à l'année, un terrain de baseball, des jeux d'eau et des aires de détente en bordure de la rivière. Le parc est contigu au parc-école, lequel propose des modules de jeux pour les enfants. Les deux parcs forment un ensemble indissociable.

Le parc de la Rivière se situe sur le terrain du centre communautaire et forme, avec ce bâtiment, le principal centre d'intérêt sportif et récréatif de la municipalité. Chaque année, le parc de la Rivière se veut le lieu d'organisation de plusieurs événements à caractère sportif, communautaire ou culturel.

Bordé par la rivière St-Louis, le parc offre un potentiel intéressant d'aménagement d'un quai public permettant d'accéder ainsi au principal cours d'eau de la municipalité.





Figure 5 - Enfants sur la glace lors du carnaval de février 2017

### Parc des Abris

Situé au cœur du noyau villageois, sur le chemin St-Louis, le parc des Abris offre aux citoyens un lieu de détente dans un îlot de verdure. Le parc tire son nom de l'histoire du site. Autrefois, sur ce terrain étaient construits des abris pour chevaux utilisés par les gens qui s'arrêtaient dans le village. Aujourd'hui, avec ses bancs et son foyer, il continue d'accueillir les visiteurs et clients des commerces du village.



Figure 6 - Le Circuit des Épouvantails en octobre 2017 au Parc des Abris

En décembre 2016, une horloge y a été installée afin de souligner le 150<sup>e</sup> anniversaire de la municipalité. L'événement du lancement des festivités de cette grande fête a permis de démontrer la grande fonctionnalité du parc comme lieu de rassemblement et de tenue d'événements à caractère culturel et communautaire.

### Parc du Barrage

En cours de planification, le parc du Barrage verra le jour au coin des rues Jean-Guy et Daoust. Le terrain a été cédé à la Municipalité par l'entreprise Énergéco Inc. lors du développement du projet domiciliaire Daoust. L'aménagement du parc projeté offrira un espace de jeu et de détente aux familles du quartier.

### Parc régional de Beauharnois-Salaberry – Halte de l'Oie des neiges

Le parc régional de Beauharnois-Salaberry est un vaste espace consacré à la nature et aux activités récréatives. Il s'étend principalement de part et d'autre du canal de Beauharnois. Le parc compte un réseau cyclable long de 70 km connecté à la Route verte qui relie entre elles les municipalités de la MRC. Le parc compte également un réseau de haltes cyclables qui offre des aires de repos ainsi que des sites d'interprétation d'attrait locaux et régionaux.



Figure 7 - Halte de l'Oie des neiges

On peut accéder au parc régional par la halte de l'Oie des neiges située sur le chemin de la Rivière, à proximité de la rue de l'Église. La halte comprend un espace de stationnement ainsi qu'une aire de pique-nique couverte.

### 3.8. Milieux naturels

Les terres agricoles occupent la majeure partie du territoire stéphanois, laissant une place limitée aux milieux naturels. Hormis les boisés éparses parmi les terres. Hormis ces boisés, subsistent principalement comme milieux naturels : les rives des nombreux cours d'eau et les bassins de Canards Illimités. La superficie totale boisée tant à diminuer avec les années. L'examen des photos aériennes montre que des boisés sont régulièrement amputés au profit de l'agriculture.

#### Un territoire écologique exceptionnel protégé

L'organisme Canards Illimités Canada (CIC) a aménagé des bassins à vocation écologique à même les emprises du canal de Beauharnois. Ces bassins servent d'aires de repos pour la sauvagine et de refuge, à l'abri des chasseurs, pour les oiseaux migrateurs. Les bassins abritent aussi une faune diversifiée, notamment des populations de rats musqués et de rainettes faux-grillon de l'ouest. Un de ces bassins, connu sous le nom SSB6, situé en partie à St-Étienne-de-Beauharnois, à l'intérieur du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, y occupe 0,5 km<sup>2</sup>. Ce bassin est montré sur le plan « Contraintes » au point 5.5.

#### Milieux humides, une espace rare

Selon l'inventaire des milieux humides réalisé en 2019 par Géomont, il ne subsiste que quelques rares milieux humides à Saint-Étienne. Ils se concentrent surtout à l'intérieur des mêmes bassins de CIC, ainsi que le long de la rivière St-Louis et dans quelques boisés. Marais, marécages et prairies humides forment l'inventaire des milieux humides qu'on retrouve sur le territoire de la municipalité.

#### Un territoire sillonné par les cours d'eau

La rivière St-Louis est le principal cours d'eau de St-Étienne-de-Beauharnois. Elle traverse le territoire et s'écoule du sud-ouest vers le nord-est, rejetant ses eaux dans le lac St-Louis à Beauharnois.

La rivière St-Louis et ses rives sont porteuses d'une importante biodiversité. Elle sert d'habitat notamment à plusieurs espèces de poissons dont la carpe commune, le doré jaune et la barbotte brune et plusieurs espèces d'oiseaux dont l'oie blanche, le grand héron et la grande aigrette.



Figure 8 - Spécimen de barbotte brune (*Ameiurus nebulosus*) pêché dans la rivière St-Louis

### 3.9. Réseaux et infrastructures

#### 3.9.1. Réseau routier

La municipalité compte 28,8 km de routes, 1,3 km de réseau cyclable et 1,9 km de trottoirs. Le tout apparaît au plan « Mobilité et transport actif » au point 5.1. À l'exception de la route provinciale numérotée 236 (chemin St-Louis), l'entièreté du réseau routier est sous gouvernance municipale.

La trame routière s'articule principalement de part et d'autre de la route 236, qui traverse le territoire du sud-ouest au nord-est. La municipalité profite de la proximité de l'autoroute 30, qui est accessible dans la ville voisine de Beauharnois par la route provinciale 236 (chemin St-Louis). Cette route traverse le territoire municipal sur 5 km et rejoint les MRC voisines du Haut-St-Laurent

et de Roussillon. Au sud, le rang du Dix rejoint la route 138 qui relie notamment les villes de Huntingdon, Sainte-Martine et Châteauguay.

### 3.9.2. Transport actif

Le transport actif est le moyen le plus naturel et sain de se déplacer puisqu'il implique directement l'énergie de la personne qui se déplace. Le transport actif inclut principalement la marche et le vélo. Des infrastructures adéquates, de bonne qualité et sécuritaires contribuent beaucoup à la promotion de ce type de transport.

La municipalité compte un réseau de trottoirs d'une longueur totale de 1,9 km, lequel couvre une partie importante de son périmètre urbain. Bien que les trottoirs s'étendent de chaque côté de la route 236, il n'existe aucune traverse piétonnière permettant de la traverser sécuritairement.

Le réseau cyclable régional s'étend jusqu'à la limite nord du périmètre de la municipalité. Il est accessible par l'entrée de la Halte de l'Oie des Neiges sur le chemin St-Louis. Une piste cyclable informelle et incomplète a été aménagée sur la rue de l'Église afin d'y relier le noyau villageois. Ce lien cyclable doit cependant être réaménagé.

Les infrastructures municipales en transport actif apparaissent au plan « Mobilité et transport actif » au point 5.1.

### 3.9.3. Réseau électrique

Le territoire de la région est sillonné par nombreuses lignes électriques de haute-tension qui donnent parfois l'impression d'une vaste toile d'araignée. Cet important déploiement est lié particulièrement à deux importantes infrastructures du réseau électrique : la centrale de Beauharnois et le poste Châteauguay, qui est situé dans le rang St-Laurent à St-Étienne-de-

Beauharnois. Ce poste, qui tire son nom de la Bataille de 1813, est un des cinq postes stratégiques formant le réseau métropolitain. Il permet notamment de contrôler les exportations d'électricité vers les États-Unis.

Le réseau électrique apparaît au plan « Contraintes » au point 5.5.

### 3.9.4. Transport de gaz

Le transport de gaz se fait sous pression dans des conduites souterraines. Une ligne de transport de gaz naturel appartenant à l'entreprise Énergir traverse complètement le territoire de la municipalité en longeant la route 236. Le réseau est montré sur le plan « Contraintes » au point 5.5.

La disponibilité de ce réseau gazier représente un atout pour les citoyens et entreprises de la municipalité. Le gaz a des applications courantes pour le chauffage notamment. Ces conduites constituent cependant aussi un risque sérieux en matière de sécurité publique. Une fuite ou un accident impliquant une conduite de gaz peut entraîner de graves conséquences pour la population située à proximité.

## 3.10. Contraintes naturelles et anthropiques

### Zones inondables

Le principal cours d'eau de la municipalité, la rivière St-Louis, est bien connu pour se gonfler quelque peu lors des crues printanières à la fonte des neiges. Cependant, les différents barrages sur la rivière jouent un rôle modérateur sur le débit, limitant ainsi l'impact de la montée des eaux.

En 1994, l'ingénieur Gilles Bolduc a réalisé une cartographie de zones inondées bordant la rivière St-Louis, sur les territoires de Beauharnois et de Saint-Étienne de-

Beauharnois. Cette cartographie incomplète présente des zones historiquement inondées qui s'apparentent à des zones de récurrence de crues de 0-20 ans. Les constructions et ouvrages dans ces zones doivent être contrôlés, conformément à la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* du gouvernement du Québec.

#### Zones de protection de talus

Lors de la réalisation du Projet Daoust, une étude géotechnique a été réalisée afin d'étudier la stabilité des talus bordant la rivière St-Louis. Les conclusions de l'étude révèlent que sur une partie des terrains situés sur la rue Daoust, sur lesquels la pente est plus prononcée à proximité de la rivière, la stabilité des sols pourrait être affectée si des travaux ou constructions sont réalisés à proximité. Une marge de protection doit donc être respectée afin de prévenir des mouvements de terrains.

#### Terrains contaminés

En vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, toute municipalité se doit de tenir à jour une liste des terrains contaminés situés sur son territoire. Cette liste peut varier régulièrement selon que des contaminants sont identifiés ou que des interventions ont lieu afin de retirer ces contaminants. Une copie à jour de la liste peut être obtenue en tout temps auprès de l'administration municipale.

#### Cimetière de véhicules

Dans le rang St-Laurent, existe depuis plus de 40 ans un site de recyclage de véhicules et de carcasses automobiles. Sur le terrain de 5,8 ha, plusieurs centaines de véhicules sont entreposés, principalement des voitures mais aussi des autobus, des camions et véhicules agricoles.

**UTILISATION DES SOLS**  
Plan général et périmètre urbain  
Règlement ###

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Usage résidentiel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Logement</li> <li>2 Logements</li> <li>3 Logements</li> <li>4 Logements</li> <li>6 Logements</li> <li>Maison mobile</li> <li>Autres immeubles résidentiels</li> </ul> <p><b>Usage agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Culture de céréales, de plantes oléagineuses et de légumineuses</li> <li>Culture de fruits ou de noix</li> <li>Autres types de production végétale</li> <li>Autres activités agricoles</li> <li>Élevage de porcs</li> <li>Élevage de bovins laitiers</li> <li>Élevage de bovins de boucherie</li> </ul> <p><b>Usage industriel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entreprise d'excavation, de nivellement, de défrichage et installations de fosses septiques</li> <li>Récupération et triage du papier</li> <li>Autres industries du meuble résidentiel</li> </ul> <p><b>Usage autre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Forêt inexploitée qui n'est pas une réserve</li> <li>Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)</li> </ul> | <p><b>Usage commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immeuble commercial</li> <li>Immeuble à bureaux</li> <li>Dépanneur (sans vente d'essence)</li> <li>Entreposage de tout genre</li> <li>Traiteurs</li> <li>Entreprise d'excavation, de nivellement, de défrichage et installations de fosses septiques</li> <li>Service d'horticulture</li> <li>Vente au détail de meubles</li> <li>Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés</li> </ul> <p><b>Usage public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Administration publique municipale et régionale</li> <li>École élémentaire</li> <li>Centre communautaire ou de quartier (incluant centre diocésain)</li> <li>Station de contrôle de la pression de l'eau</li> <li>Centrale hydraulique ou hydroélectrique</li> <li>Église, synagogue, mosquée et temple</li> <li>Cimetière</li> </ul> |
|---|---|

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / Secrétaire

-Amendements-

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

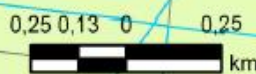
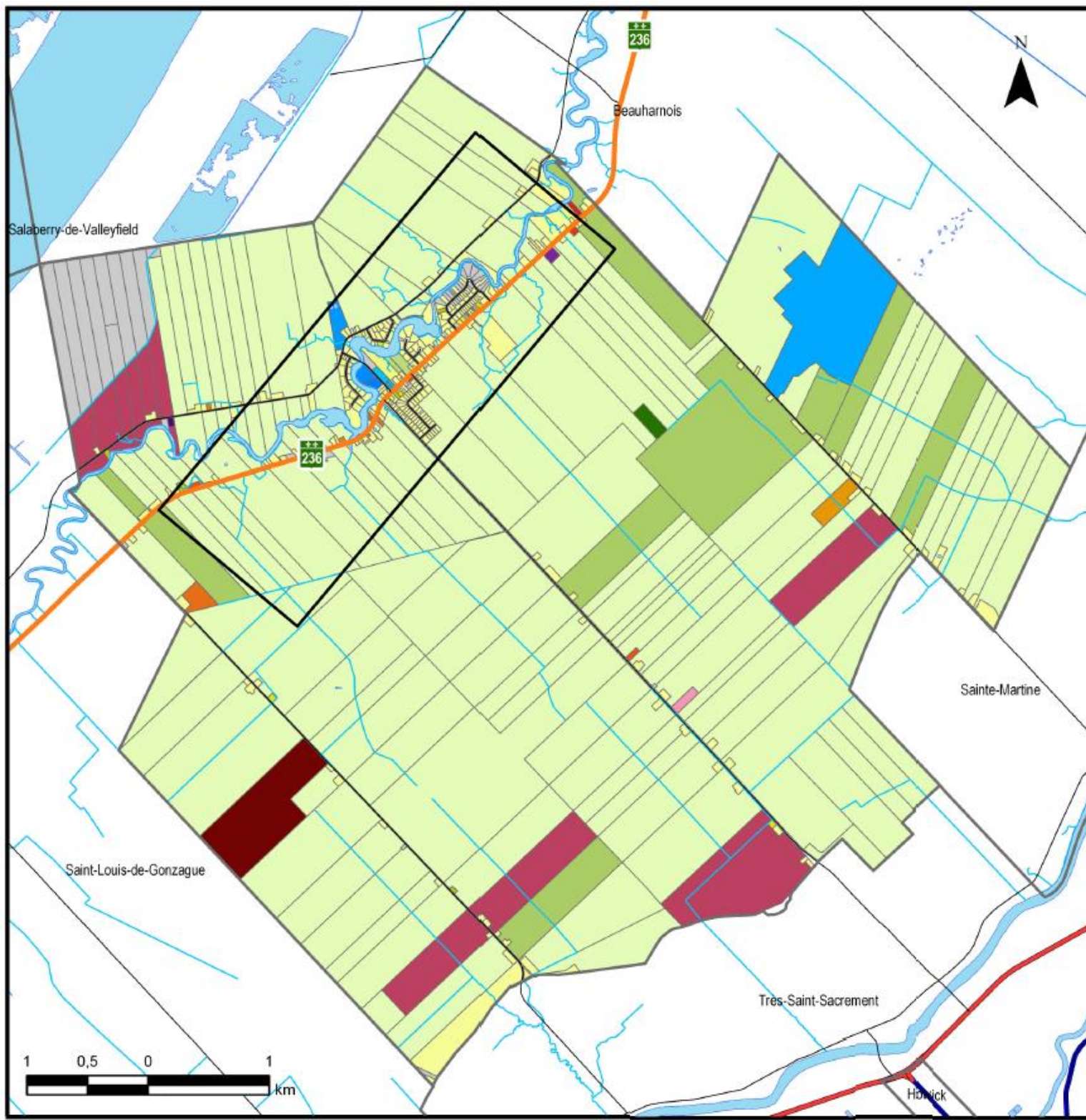
Date d'approbation:  
Entrée en vigueur:  
Date de modification:

Cartographie produite par:



Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-06-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2018; Utilisation des sol, rôle d'évaluation 2019-10-15

Échelle 1:45 000  
Projection NAD 1983 CSRS MTM 8



## CHAPITRE 4 ENJEUX ET VISION DE DÉVELOPPEMENT

### 4.1. Horizon 2035

La municipalité St-Étienne-de-Beauharnois de 2035 sera forcément différente de celle de 2017. Cette transformation, qui est inévitable, peut être orientée afin d'atteindre les objectifs fixés par la collectivité. Ainsi, à une époque guidée par la recherche du développement durable, quel visage voulons-nous donner au territoire que nous habitons afin de faire profiter d'un avenir meilleur aux prochaines générations?

L'exercice de planification du développement d'un territoire se réalise en trois principales étapes. Tel un parcours, elle comporte un point de départ, un trajet et une destination. La planification débute donc par un examen de la situation actuelle. Le point de départ consiste donc à réaliser un portrait du territoire et de sa population. Ce portrait a été présenté dans les chapitres 2 et 3 de ce document.

S'ensuit alors un exercice d'élaboration d'une vision future de la municipalité. C'est la destination. La description de cette vision s'inscrit au présent chapitre.

Une fois cette vision établie, suit une étape de rétroplanification qui vise à identifier les actions qui permettent d'atteindre cette vision. C'est le trajet. L'exercice de planification que constitue l'élaboration de ce plan d'urbanisme aboutit sur l'adoption d'un ensemble de grandes orientations qui représentent en quelque sorte le chemin à parcourir. Le plan d'urbanisme vise ainsi à guider les décisions à prendre en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

#### Une municipalité accueillante pour tous

En 2035, Saint-Étienne-de-Beauharnois offre des milieux de vie de grande qualité adaptés aux besoins de tous ces citoyens. Le village constitue un ensemble cohérent, dynamique, diversifié et viable. Les transports actifs sont priorités et facilités grâce à des infrastructures publiques de qualité.

#### Un patrimoine naturel et culturel protégé et valorisé

En 2035, les paysages naturels, ruraux et bâtis porteurs de l'identité stéphanoise sont reconnus et protégés. L'affectation et la mise en valeur des principaux bâtiments et des lieux patrimoniaux contribuent au rayonnement de la municipalité et de sa culture. La rivière St-Louis et les autres milieux naturels connaissent une croissance de leur couverture et de leur biodiversité. La rivière St-Louis est accessible au public qui y pratique diverses d'activités récréatives.

#### Un milieu agricole dynamique et interconnecté au milieu bâti.

En 2035, se pratiquent des activités agricoles diversifiées dont peuvent bénéficier la population locale et régionale. L'agriculture contribue au rayonnement économique et culturel de la municipalité. Les agriculteurs adoptent les meilleures pratiques agroenvironnementales afin de réduire les impacts négatifs de leurs activités.

## 4.2. Concept d'organisation spatiale




















Le concept d'organisation spatiale vise à illustrer sur un même plan les orientations en matière d'urbanisme pour les 15 prochaines années. Il montre uniquement le périmètre urbain, car c'est à l'intérieur de celui-ci que seront réalisées les principales actions qui permettront de mettre en œuvre la vision Horizon 2035. De plus, les interventions seraient difficilement perceptibles sur un plan montrant l'ensemble du territoire municipal. Le concept d'organisation spatiale s'explique de la façon suivante :

1. Les pôles commerciaux et industriels doivent être consolidés afin d'attirer de nouvelles entreprises qui contribueront activement au développement économique de la municipalité ;
2. Les accès au périmètre urbain doivent marquer une transition avec le milieu agricole et annoncer l'arrivée dans un milieu de vie habité qui axé sur la vie de quartier et la proximité ;
3. Le développement d'infrastructures de transport actif favorisera des déplacements sécuritaires et écologiques à l'intérieur du périmètre urbain ;
4. La Municipalité concentrera ses services dans le noyau villageois. Un accès plus rapide et simple aux différents services contribuant à dynamiser davantage le noyau villageois.

**Concept d'organisation spatiale**  
Périmètre urbain  
Règlement #2020-223

**Légende**

-  Lien de transport actif à aménager
  -  Périmètre urbain
  -  Matrice graphique
  -  Zone agricole
  -  Parc Régional de Beauharnois-Galabery
  -  Noyau villageois
  -  Cours d'eau
  -  Hydrographie
  -  Passage piétonnier
  -  Accès au noyau villageois
  -  Accès au parc régional de Beauharnois-Galabery
- Pôles**
-  Pôle commercial
  -  Pôle industriel et commercial
  -  Pôle institutionnel
  -  Secteur à requalifier
- Classe de route**
-  Locale
  -  Régionale

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / SecRM, Trésorière

**-Amendements-**

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:

Entrée en vigueur:

Date de modification:

Cartographie  
produite par:



Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-10-15;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2018;

0,2 0,1 0 0,2  
km

Echelle 1:10 000  
Projection NAD 1983 CSRS MTM 8



## **CHAPITRE 5      LES GRANDES ORIENTATIONS**

**1 - AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ** **p.22**

**2 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL** **p.27**

**3 - PROTÉGER ET VALORISER LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES** **p.33**

**4 - POURVOIR ET GÉRER DES INFRASTRUCTURES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DE LA POPULATION** **p.35**

**5 - PRÉVOIR ET GÉRER LES CONTRAINTES ET LES RISQUES AFFECTANT LA POPULATION ET LEURS BIENS** **p.37**

**6 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCAL** **p.43**

## 5.1. ORIENTATION 1 - AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ

« Les villes animées, sûres, durables et saines offrent un cadre propice à la marche. »

- Jan Gehl, « *Pour des villes à échelle humaine* ».

### Problématique et enjeux

La municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois est reconnue pour sa qualité de vie, ses grands terrains, sa communauté accueillante et son caractère champêtre. Son noyau villageois comprend une variété d'usages et de bâtiments localisés autour d'infrastructures et de services publics de qualité.

#### La dominance des unifamiliales, transition vers la diversité

Le cadre bâti résidentiel de Saint-Étienne peut se résumer en deux affirmations simples. Le chemin St-Louis présente une variété de typologie de logements. Le reste du territoire est dominé par l'unifamiliale isolée.

Malgré la diversité relative que l'on retrouve sur le chemin St-Louis, la résidence unifamiliale demeure la construction résidentielle la plus répandue et la plus populaire auprès des nouveaux résidents. Toutefois, ces dernières années, plusieurs bâtiments abritant de 2 à 4 logements ont été construits. Le prix des terrains, ayant connu une hausse remarquable depuis l'arrivée de l'autoroute 30, pourraient avoir une incidence sur les tendances en construction.

Tableau 10 - Permis de construction et nouveaux logements entre 2012 et 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Permis</b>	8	5	4	2	7	14
<b>Logements</b>	8	8	5	2	8	16

#### Des logements adaptés à tous les ménages

L'omniprésence des unifamiliales traduit une réalité préoccupante pour une portion grandissante de la population. Notamment en raison du vieillissement de la population, le nombre de personnes par ménage est à la baisse. Le recensement de 2016 nous apprendait d'ailleurs que les gens vivant seuls comptent pour plus du quart des ménages. C'est le mode de vie le plus répandu au Canada.

Les besoins en logements vont donc varier grandement pour cette portion de la population qui connaît une croissance. Si la résidence unifamiliale correspond bien aux besoins de nombreuses familles, elle pourrait convenir beaucoup moins pour les gens vivant seuls qui pourraient rechercher d'autres formes d'habitation.

Ainsi, l'environnement urbain devrait offrir une variété de typologies de logements répondant à des besoins diversifiés. Aussi, l'environnement urbain doit être du même coup adapté afin de bien appuyer cette mixité, notamment par une diversité de services et commerces offerts, ainsi que des infrastructures publiques de qualité.

#### Un exode des personnes âgées

Saint-Étienne-de-Beauharnois compte la population la plus jeune de la MRC et la plus faible proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus. Ces statistiques s'expliquent en bonne partie par le cadre de vie typique de la ruralité, caractérisé par une rareté de logements et de services de proximité adaptés. Les villes avoisinantes qui offrent des résidences pour personnes âgées et des services spécialisés, notamment de santé, mais aussi de transport et de loisir, sont attrayantes pour cette partie de la population stéphanoise.

### Des bâtiments de qualité

La Municipalité, depuis l'entrée en vigueur du plus récent plan d'urbanisme en 2003, n'applique pas les codes de construction en vigueur. Comme les dispositions du Code national du bâtiment (CNB), du Code national de prévention incendie (CNPI) et des autres codes de constructions n'ont pas été intégrées au Règlement de construction #2002-129, le contrôle de la qualité des constructions repose sur les propriétaires et constructeurs.

### Un territoire accessible

Le territoire du périmètre urbain de Saint-Étienne est relativement petit en superficie. Sur le chemin St-Louis, il faut parcourir à peine 1,8 km afin de le traverser. Cette taille apporte de nombreux avantages du point de vue du transport, puisque toute destination est facilement atteignable par transport actif. Par exemple, l'école primaire et le Parc de la Rivière sont situés à une distance maximale de 1,5 km, soit environ 20 minutes de marche, de toute résidence située dans le périmètre urbain.

### Des quartiers planifiés pour le transport actif

Ce plan d'urbanisme permet d'identifier les principes devant guider les choix d'aménagement du territoire et tout particulièrement ceux devant affecter la qualité de vie des quartiers. En développant des infrastructures en transport actif, on construit la base d'un environnement bâti vivant. On réduit ainsi la dépendance à l'automobile et permet aux enfants d'explorer librement et sécuritairement leurs environs.

Différentes démarches et études pourraient être nécessaires à la mise en place d'un réseau qui rejoint les différents quartiers de la municipalité. La réalisation d'un *Plan de*

*développement du transport actif* permettrait d'établir une vision et un plan d'action. Une première étude est prévue en 2018, laquelle permettra d'aborder deux problématiques :

- prolonger le réseau cyclable au sud de la rivière St-Louis; et
- aménager les principales intersections de manière sécuritaire.

Les propositions à l'étude sont montrées à la Figure 11 - Aménagements en transport actif. Le Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET) représente un partenaire obligatoire pour la mise en œuvre des décisions en matière de transport actif.

### Espaces disponibles à la construction

En avril 2018, un exercice d'identification des espaces disponibles à la construction, piloté par la MRC, a été réalisé. L'exercice visait à identifier deux catégories d'espaces disponibles :

- les espaces vacants; et
- les espaces à redévelopper et à requalifier.

Les espaces vacants sont un lot ou un ensemble de lot libre de toute construction. Ils peuvent être de *type 1*, lot(s) vacant(s) dans un milieu déjà construit ou de *type 2*, des espaces propices à des projets de développement.

Les espaces à redévelopper et à requalifier correspondent à des lots déjà occupés. Selon leurs caractéristiques et leur situation, ces espaces peuvent être réaffectés à de nouveaux usages et/ou bâtiments. Ils peuvent aussi faire l'objet d'un redécoupage des lots.

**Potentiel de développement**  
Périmètre urbain  
Règlement ###

**Légende**

-  Matrice graphique
-  Périmètre urbain
-  Municipalité
-  Hydrographie
-  Cours d'eau
- Classe de route
  -  Locale
  -  Régionale
- Espaces disponibles (en date du 6 novembre 2019)
  -  Vacant - Type 1
  -  Vacant - Type 2
  -  À redévelopper et requalifier

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / Secrétaire trésorière

**-Amendements-**

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:

Entrée en vigueur:

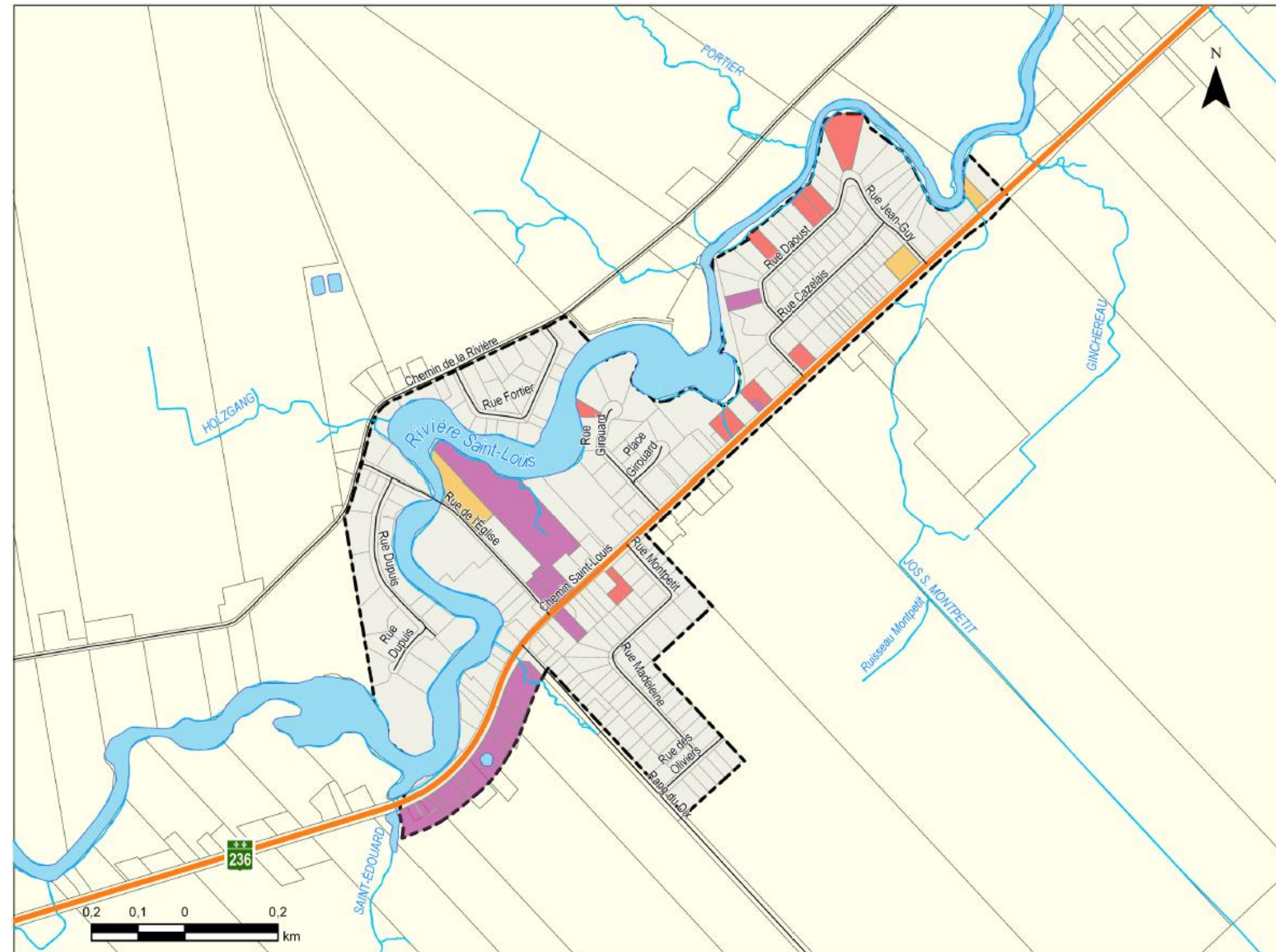
Date de modification:

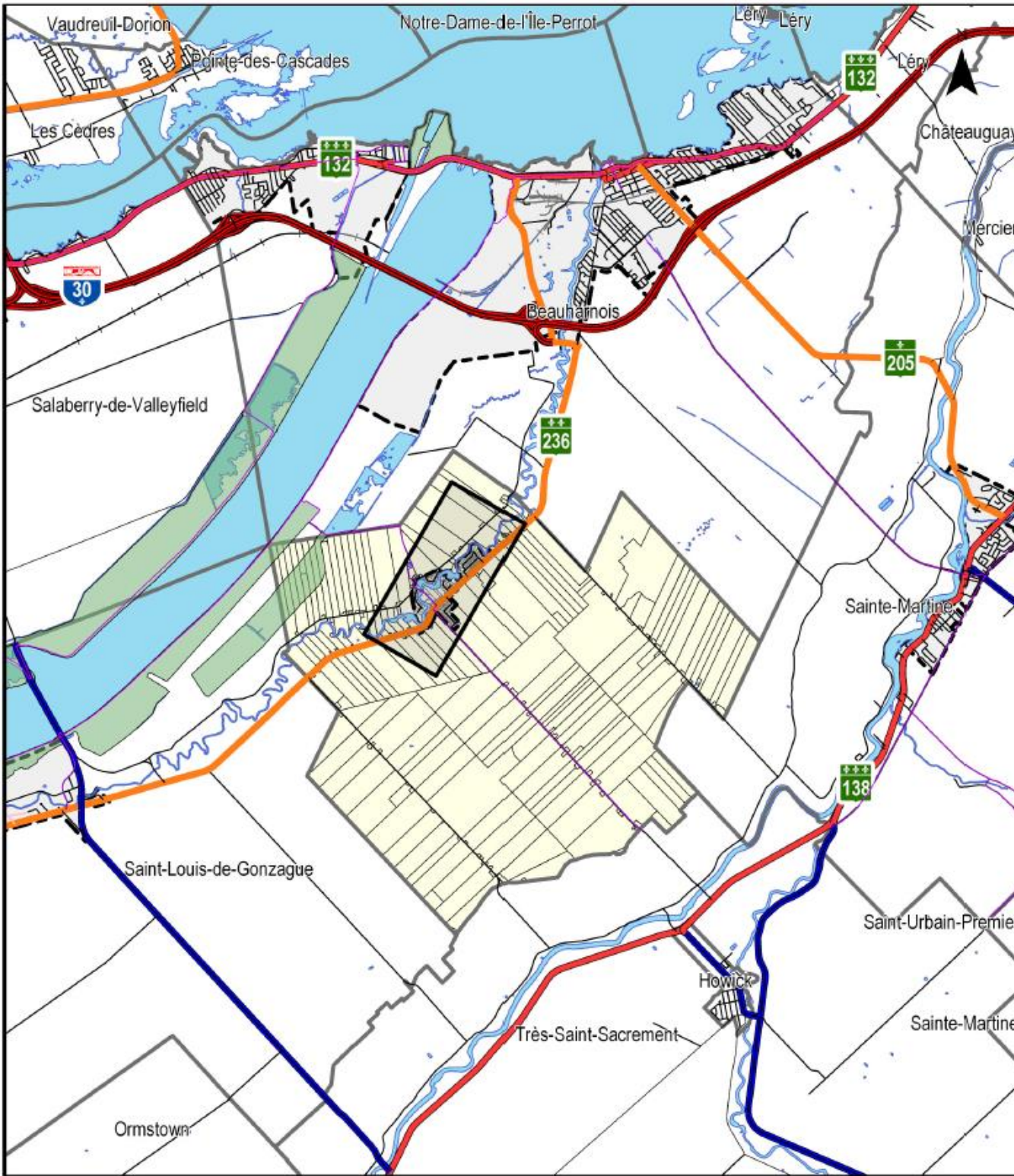
Cartographie  
produite par:



Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Etienne-de-Beauharnois, 2019-06-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2016; Espaces  
disponibles, municipalité de Saint-Etienne-de-Beauharnois, mars 2018;

Échelle 1:10 000  
Projection NAD 1983 CSRS MTM 8





**Mobilité et transport actif**  
Plan général et périmètre urbain  
Règlement ###

**Légende**

- Matrice graphique
- Périmètre urbain
- Municipalité
- Hydrographie
- Cours d'eau
- Classe de route
  - Locale
  - Régionale
- Noyau villageois
  - Pôle commercial
  - Pôle industriel et commercial
  - Pôle institutionnel
  - Secteur à requalifier
  - Parc Régional de Beauharnois-Salaberry
  - Réseau cyclable existant
  - Lien cyclable à aménager
  - Passage piétonnier
  - Accès au noyau villageois
  - Accès au parc régional de Beauharnois-Salaberry

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / Secrétaire, trésorière

-Amendements-

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:  
Entrée en vigueur:  
Date de modification:

Cartographie produite par: MRC  
BEAUHARNOIS-SALABERRY  
Municipalité Régionale de Coopération

Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-06-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2016; Parc régional, MRC BS; Noyau villageois, Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019

## ORIENTATION 1 - AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ

### OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Objectif	Objectif	Moyens de mise en œuvre
1.	Développer les quartiers selon une planification orientée sur la forme	<ul style="list-style-type: none"><li>• Identifier les différentes aires de paysage et prévoir les objectifs et normes d'aménagement pour chacune d'elle</li><li>• Adopter un programme particulier d'urbanisme pour l'affectation « urbaine centrale »</li></ul>
2.	Densifier le territoire en favorisant la mixité des usages et la diversification des typologies de logements	<ul style="list-style-type: none"><li>• Adopter un cadre réglementaire qui favorise et encadre adéquatement la mixité d'usages dans les aires de paysages identifiées</li><li>• Étudier la faisabilité de la mise en place d'un réseau d'aqueduc</li></ul>
3.	Prioriser le transport actif dans les choix d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Adopter un plan de gestion du transport actif</li><li>• Adopter un cadre réglementaire favorisant les déplacements par transport actif</li></ul>

## 5.2. ORIENTATION 2 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

«Les villes sont la nature façonnée par l'homme, à son image et à sa ressemblance. »

- Jacques Godbout, *L'Isle au dragon*

### Problématique et enjeux

#### Protection des milieux naturels

Depuis le Sommet de Rio en 1992, il est reconnu que la biodiversité à l'échelle mondiale se trouve gravement menacée par les activités humaines. Le territoire de St-Étienne est marqué de la trace de l'Homme sur son environnement. La forêt précoloniale a été défrichée par des générations de colons qui obtenaient du sol leurs moyens de subsistance. La grande majorité du territoire de la municipalité est maintenant consacrée à l'agriculture. Les milieux naturels se trouvent ainsi sous forte pression, d'un côté par l'industrie agricole, mais aussi par l'urbanisation qui s'étend le long de la rivière St-Louis.

Les rives des cours, porteuses de milieux riches pour la diversité, sont particulièrement vulnérables. Bien que les nombreux services écologiques rendus par les rives sont connus, (filtration des contaminants, rétention des sédiments, contrôle de l'érosion, etc.) leur protection reste un défi.

#### Protection des espaces boisés

Le territoire de Saint-Étienne-de-Beauharnois compte actuellement peu d'espaces boisés et ce, même si, à l'origine, le territoire était couvert en grande partie par la forêt. Ces milieux boisés ont graduellement laissé place à l'agriculture et à l'urbanisation au cours des deux derniers siècles. Ceux encore présents sont fragmentés et inégalement répartis sur le territoire.

Un seul espace boisé a été identifié à « valeur écologique » à l'intérieur du schéma d'aménagement de la MRC et c'est le boisé de Sainte-Martine qui est limitrophe à la Municipalité du même nom. Malgré qu'une partie résiduelle du bois empiète sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Martine, il appartient à la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois de proposer un encadrement cohérent à ce territoire boisé, d'intérêt régional.

#### Protection de l'eau souterraine

Tout l'approvisionnement en eau de la population stéphanoise provient des eaux souterraines. Aucun réseau d'aqueduc ou communautaire ne dessert la municipalité. Les propriétés sont desservies par un ouvrage privé de captage d'eau souterraine.

La population serait donc durement affectée par une contamination des nappes souterraines. Selon l'Atlas du bassin versant de la rivière Châteauguay, l'aquifère présente une vulnérabilité plutôt faible, avec un indice DRASTIC inférieur à 119 pour la presque totalité du territoire municipal.

Pour assurer la disponibilité d'eau et la conservation de sa qualité, le gouvernement du Québec fixe des dimensions minimales pour les nouveaux lots afin de limiter la densité. Pour faire profiter des normes les plus permissives, la municipalité doit s'assurer du respect d'une distance minimale de 30 mètres entre les puits.

### Problématique de la rivière St-Louis

Depuis plus de dix ans, la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois est interpellée par l'état de la rivière St-Louis et fait appel auprès de la MRC pour que des études et actions soient réalisées. La faiblesse du débit d'écoulement, la forte sédimentation et l'envahissement de plantes aquatiques sont des symptômes d'une transformation dont les causes nécessitent d'être étudiées et mesurées. Pour beaucoup de Stéphanois, la rivière St-Louis ne permet plus les activités qu'ils pratiquaient plus jeunes. La navigation a pratiquement cessé et la baignade est un souvenir du passé. L'accès au cours d'eau est problématique pour beaucoup de résidents à cause de l'envahissement des rives par des plantes aquatiques.

Figure 9 Les plantes envahissent la rivière St-Louis

Les préoccupations récentes



concernant la rivière St-Louis ne sont pas uniques dans l'histoire du cours d'eau. Dès la

construction d'un premier moulin vers 1800, face au débit irrégulier et souvent insuffisant de la rivière, des projets ambitieux ont été réalisés afin de solutionner le problème. Des canaux de dérivation ont été creusés, le premier dès 1806, afin d'alimenter la rivière avec les eaux du lac St-Louis. En 1967, plus de 30 ans après la construction du canal de Beauharnois et le détournement de la rivière St-Louis, la rivière a été draguée afin de retirer les sédiments accumulés.

### Rejets à l'environnement

Un inventaire des installations septiques a été réalisé en 2017 afin de dresser un portrait régional de la situation. Le travail a permis de répertorier les cent soixante-trois (163) immeubles de St-Étienne, dont la plupart sont des résidences, desservis par un système privé de traitement des eaux usées. Pour plus de la moitié des immeubles (52.1%), aucune donnée n'est disponible. Pour près d'un autre quart (24,5%), les installations ont 25 ans ou plus et dépassent donc la durée de vie normale. C'est donc dire que plus de 3 installations septiques sur 4 ne respectent pas les normes et vigueur et/ou risquent de déverser des contaminants dans l'environnement.

La mise en programme de mise aux normes des installations et de prise en charge des vidanges de boues par les instances publiques permettraient de réduire le rejet de contaminant dans l'environnement.

Tableau 11 – Inventaires des installations septiques

	Nombre de systèmes	Pourcentage
Données disponibles	78	47.9%
Données non disponibles	85	52.1%
Âge - 25 ans ou plus	40	24.5%
ND ou + 25 ans	125	76.7%

### **Patrimoine**



## ENSEMBLES PATRIMONIAUX

Saint-Étienne-de-Beauharnois compte deux sites patrimoniaux porteurs d'une importance toute particulière dans son histoire. L'un est le site de l'église, l'autre celui du barrage Dumouchel.

### L'église et son presbytère

Au cœur de la municipalité, l'église de St-Étienne et son presbytère marquent indéniablement l'espace. Construite en 1863 et 1864 suivant les plans de l'architecte Victor Bourgeau, l'église est issue d'une démarche empreinte d'une détermination hors du commun. Le presbytère a été construit en 1871. L'histoire de l'église et de la création de la municipalité, révélée par le professeur Luc Noppen, est unique au Québec. Dans son énoncé de valeur patrimonial, M. Noppen écrit : « La valeur d'ensemble de l'église et du presbytère et leur valeur de position est, dans la municipalité, exceptionnelles. »<sup>c</sup>



Figure 9 L'église et le presbytère

### Le barrage Dumouchel

Autrefois connu comme le barrage Dunn, le barrage Dumouchel a été érigé en 1866. Il succédait à un premier barrage et moulin qui avaient été construits à proximité en 1831. La famille Dunn a érigé au nord de la rivière St-Louis un moulin à scie, un moulin à farine ainsi

qu'une centrale électrique parmi les premières du sud-ouest du Québec. Des bâtiments originaux construits, subsistent aujourd'hui la centrale électrique et les ruines du moulin.

### Inventaire du patrimoine

La MRC de Beauharnois-Salaberry a réalisé entre 2014 et 2016 un inventaire et une caractérisation du patrimoine. Après deux phases de travail, l'inventaire contient 72 fiches de bâtiments, constructions et lieux de Saint-Étienne. La MRC a produit une base de données, une cartographie et des fiches individuelles consultables avec l'outil géomatique GILBERT.

La MRC poursuit son intervention dans le patrimoine bâti en réalisant en 2018 un inventaire du patrimoine agricole.



Figure 10 La centrale Dunn



Figure 11 Inventaire patrimonial de la MRC

<sup>c</sup> Noppen, Luc, *L'église Saint-Étienne-de-Beauharnois*, 2015

## **Paysages**

Les paysages sont un véhicule important de l'identité et de la spécificité d'un lieu. Reconnaître ses particularités permet d'en comprendre l'essence et de les protéger.

## Éoliennes

Les éoliennes, particulièrement celles déployées à des fins de production commerciale d'électricité, produisent un impact généralement important sur le paysage. Elles peuvent aussi affecter la qualité de vie des gens qui vivent à proximité. Tout projet de production éolienne doit faire l'objet d'une évaluation qualitative permettant de réduire et de mitiger ces impacts.

ORIENTATION 2 - PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Patrimoine et culture

Objectif	Objectif	Moyens de mise en œuvre
1.	Préserver et mettre en valeur le patrimoine de Saint-Étienne-de-Beauharnois et les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre en collaboration de la MRC de Beauharnois-Salaberry le travail d'inventaire du patrimoine</li> <li>• Identifier les bâtiments et sites patrimoniaux méritant prioritairement de faire l'objet d'un règlement de citation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel</li> <li>• Adopter une politique de toponymie</li> <li>• Adopter une politique sur la protection et la préservation des principaux éléments d'intérêts d'ordre historique et culturel</li> <li>• Adopter un règlement de démolitions pour les immeubles patrimoniaux</li> <li>• Encourager la restauration des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale</li> <li>• Intégrer dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale des mesures visant à contrôler les interventions sur le patrimoine urbain</li> </ul>
2.	Protéger et mettre en valeur les paysages identitaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre publique et accessible une portion significative des rives de la rivière St-Louis pour les nouveaux quartiers et projets de développement riverains.</li> <li>• Mettre en place un cadre de protection des percées visuelles sur la rivière St-Louis</li> </ul>
3.	Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire de la municipalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrôler par un règlement sur les PIIA l'impact de l'implantation d'éoliennes sur les paysages, l'environnement et la qualité de vie.</li> <li>• Assujettir l'implantation d'éoliennes à l'obtention préalable d'un permis.</li> </ul>







## Milieux naturels

4.	Assurer la pérennité des cours d'eau et protéger leurs rives et leur littoral	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sensibiliser la population à la nécessité de protéger les rives et le littoral des cours d'eau</li><li>• Contrôler et limiter les interventions aux abords des cours d'eau</li><li>• Prioriser des interventions qui restaurent le caractère naturel des cours d'eaux et de leurs rives</li><li>• Collaborer avec les acteurs concernés par la rivière St-Louis à la mise en place d'un comité permanent de gestion par bassin versant</li></ul>
5.	Protéger et étendre les milieux naturels et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accorder un statut de protection particulier aux bassins de Canards Illimités</li><li>• Contrôler et limiter l'abattage afin de protéger les boisés existants</li><li>• Favoriser la plantation d'arbres et la reconstitution de milieux naturels</li><li>• Sensibiliser la population au rôle de corridor naturel que les cours d'eau possèdent</li></ul>
7.	Contribuer à la conservation et l'amélioration de la qualité des ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sensibiliser les agriculteurs à l'exercice de pratiques agroenvironnementales bénéfiques pour la qualité des eaux des cours d'eau</li><li>• Protéger les ouvrages de prélèvement d'eau de sources potentielles de contamination pouvant avoir une incidence sur les aquifères.</li><li>• Mettre en place un programme de mise aux normes des installations septiques et de prise en charge des vidanges de boues</li></ul>




**ÉLÉMENTS D'INTÉRÊTS**  
Plan général  
Règlement #2020-223







**Légende**

**Territoires d'intérêt écologique**




-  Site naturel protégé, aire de repos du canal Beauharnois
-  Site naturel protégé, bassins aménagés du canal de Beauharnois
-  Site naturel protégé, canal Beauharnois
-  Bois de Sainte-Martine
-  Bois des bandes du canal Beauharnois
-  Parc Régional de Beauharnois-Galabery

**Territoires d'intérêt historique et patrimonial**

-  Bibliothèque
-  Église de valeur patrimoniale
-  Noyau d'intérêt patrimonial

-  Municipalité de Saint-Étienne de Beauharnois
-  Limites municipales
-  Périmètre urbain
-  Matrice graphique
-  Hydrographie
-  Cours d'eau

**Classe de route**

-  Locale
-  Nationale
-  Régionale

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / Secrétaire

**-Amendements-**

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:

Entrée en vigueur:

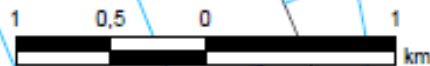
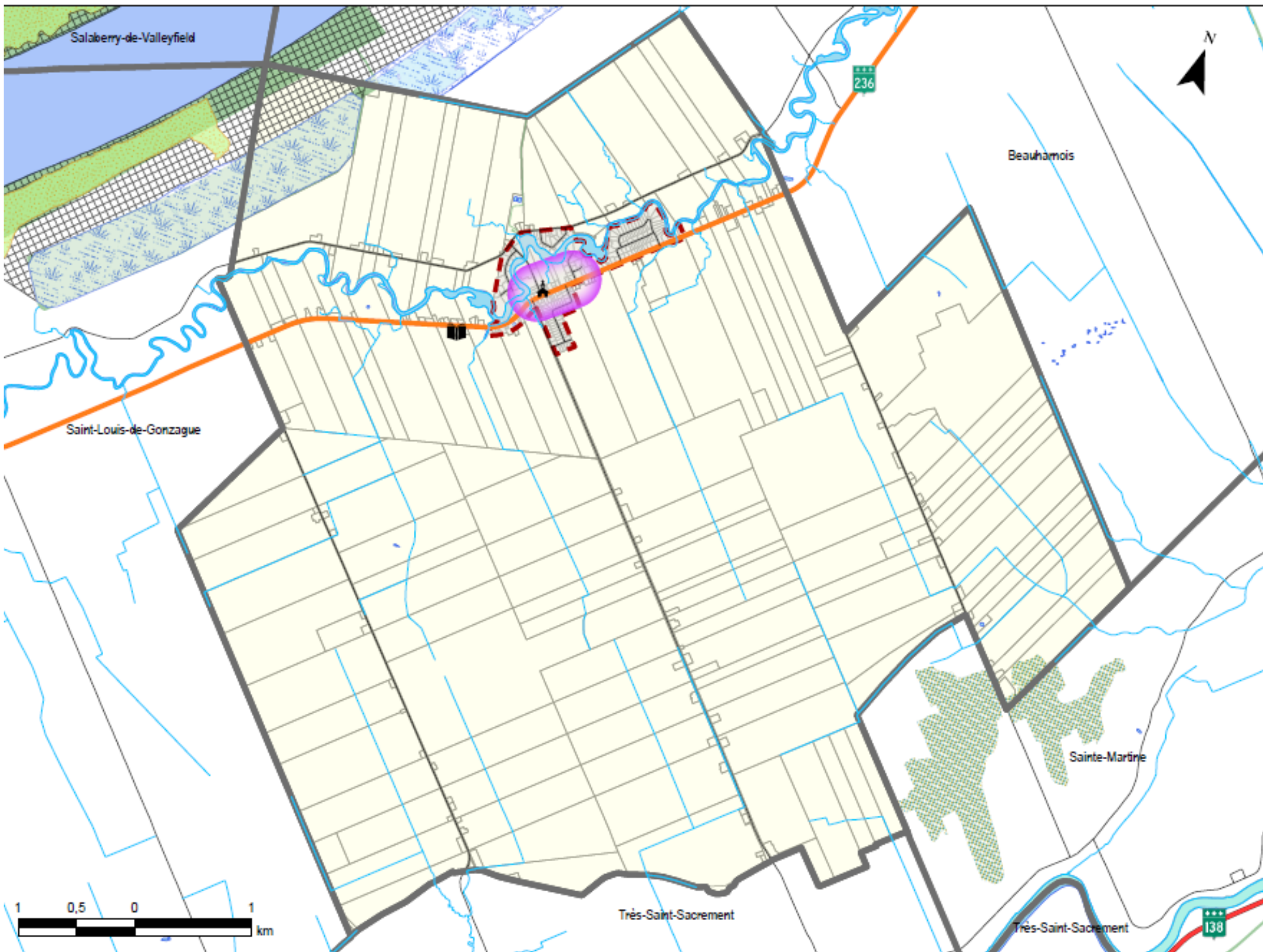
Date de modification:

Cartographie  
produite par:



Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-06-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2016; Territoires  
d'intérêt, MRC de Beauharnois-Galabery 2015;

Echelle 1:40 000  
Projection NAD 1983 CSRS MTM 8



### 5.3. ORIENTATION 3 - PROTÉGER ET VALORISER LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

« Il est essentiel que la société appuie et respecte ceux qui ont la mission de la nourrir. »

- Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois

#### Problématique et enjeux

##### Un territoire agricole protégé

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), adoptée en 1978, a permis de protéger les sols consacrés à la pratique d'activités agricoles. Toujours sous pression par une urbanisation galopante, la zone agricole permanente nécessite un contrôle des usages qui s'y installent. Cette fonction est partagée par plusieurs institutions, notamment la municipalité et la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), qui veille au respect de la LPTAA.

À Saint-Étienne-de-Beauharnois, la zone agricole occupe 96,5% du territoire municipal, soit 39,6 km<sup>2</sup>.

##### Un territoire à développer

Le Plan de développement de la zone agricole de la MRC de Beauharnois-Salaberry, adopté en 2014, vise à mettre en valeur la zone agricole régionale. Le document de planification, réalisé en concertation avec plusieurs acteurs du milieu rural et agricole, est accompagné d'un plan d'action. La participation de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois à la mise

en œuvre du PDZA est essentielle à l'atteinte des objectifs identifiés dans le document. Les objectifs et actions du PDZA cohérents avec le plan d'urbanisme ont été intégrés à ce dernier.

##### Des ilots déstructurés

La MRC a entamé il y a quelques années une démarche auprès de la CPTAQ afin d'identifier les ilots déstructurés sur tout le territoire régional. Ces ilots déstructurés se définissent comme des regroupements de propriétés principalement résidentielles au travers desquelles subsistent généralement des superficies vacantes peu viables pour la pratique agricole.

La demande à portée collective déposée à la CPTAQ en vertu de l'article 59 de la LPTAA a finalement été abandonnée après un accord entre les parties impliquées sur la délimitation des ilots. Était en cause l'imposition par la CPTAQ d'une condition interdisant la construction d'une deuxième maison sur les terrains situés à l'extérieur des ilots.

Pour les propriétaires de maisons et de terrains situés dans les ilots déstructurés, la reconnaissance de ceux-ci par la CPTAQ offre généralement plusieurs avantages, notamment : construction résidentielle autorisée et démarches de construction simplifiées.

La démarche de reconnaissance des ilots déstructurés profite à bon nombre de propriétaires et la Municipalité poursuivra sa collaboration avec les autres municipalités de la MRC jusqu'à la conclusion de la demande et son acceptation par la CPTAQ.

### ORIENTATION 3 - PROTÉGER ET VALORISER LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

#### OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Objectif	Objectif	Moyens de mise en œuvre
1.	Prioriser, développer et diversifier en zone agricole les activités à caractère agricole	<ul style="list-style-type: none"><li>• Contrôler et limiter en zone agricole l'implantation d'activités autres qu'agricoles</li></ul>
2.	Assurer, en zone agricole, une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles	<ul style="list-style-type: none"><li>• Appliquer les normes de distances relatives à la gestion des odeurs.</li><li>• Avec la MRC, compléter une demande à portée collective en vertu de l'article 59 de la LPTAA afin de faire reconnaître les ilots déstructurés.</li></ul>
3.	Encourager la mise en place de projets d'agriculture destinés à un marché de proximité et promouvoir le terroir local	<ul style="list-style-type: none"><li>• Promouvoir les produits agricoles locaux lors d'événements municipaux.</li></ul>

## 5.4. ORIENTATION 4 - POURVOIR ET GÉRER DES INFRASTRUCTURES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DE LA POPULATION

### Problématique et enjeux

#### Une bibliothèque à relocaliser

Après avoir vu son centre communautaire et sa bibliothèque être dévorés par les flammes en mai 2015, la municipalité a inauguré en 2017 son nouveau centre communautaire. Ce bâtiment, polyvalent et complémentaire au parc de la Rivière, accueille citoyens et organismes pour des activités et événements variés. La bibliothèque qui habitait l'ancien centre n'a cependant pas pu retrouver sa place dans le nouveau bâtiment. Elle a été aménagée temporairement sur le terrain de l'hôtel de ville en attendant qu'on lui trouve une demeure qui lui conviendra davantage. Afin d'atteindre les standards établis pour une bibliothèque municipale, une superficie minimale de 125 m<sup>2</sup> devrait lui être allouée.

#### Transport

La municipalité compte 28,8 km de routes, 1,3 km de réseau cyclable et 1 km de trottoirs. À l'exception de la route provinciale numérotée 236 (chemin St-Louis), l'entièreté du réseau routier est sous gouvernance municipale.

L'état des routes représente un enjeu perpétuel pour la municipalité et les citoyens. Les coûts d'entretien du réseau routier sont élevés. Ils imposent à la collectivité des choix difficiles quand vient le temps de prioriser des travaux et aussi beaucoup de patience. La municipalité dépend grandement des contributions financières gouvernementales pour les travaux d'amélioration et de resurfacement de ses routes.

Le mauvais état récurrent des chemins et rangs agricoles est causé en bonne partie par deux facteurs : l'absence d'une fondation appropriée et l'importance du transport lourd. Les

lourdes dépenses nécessaires à l'amélioration de la fondation des chemins oblige souvent de se limiter à des améliorations superficielles.

#### Gestion des eaux pluviales

L'état général des infrastructures publiques de gestion des eaux pluviales est préoccupant. La question du drainage préoccupe l'administration municipale depuis longtemps d'ailleurs. En 1983 déjà, l'ingénieur Denis Lapointe recommandait à la municipalité de corriger un réseau de fossé déficient en rétablissant les fossés qui avaient été remplis par les propriétaires riverains.<sup>D</sup>

En 2007, dans un Plan d'intervention sur les services municipaux, la firme de génie LBCD indiquait que « le réseau d'égout pluvial est à reconsidérer dans son entier ». <sup>E</sup> La firme recommandait à la municipalité « de procéder à une étude complète du drainage pluvial sur le territoire de la municipalité ».

La gestion des eaux pluviales interpelle régulièrement la Municipalité et oblige des interventions ponctuelles des Travaux publics afin de corriger des problèmes d'écoulement. Voici un résumé des principaux faits et problèmes rencontrés :

- Faible documentation du réseau existant;
- Débordement de fossés en périodes de crues;
- Captage d'eaux parasites par les regards sanitaires;
- Conduites pluviales dépourvues de regard d'accès ;
- Connexions privées non documentées au réseau pluvial;
- Réseau pluvial du MTQ saturé;
- Exutoires du réseau localisés sur des terrains privés, sans servitude;
- Pression des citoyens pour canaliser les fossés existants.

<sup>D</sup> Lapointe, Denis, Drainage de surface des rues municipales, lettre datée du 26 septembre 1983

<sup>E</sup> Les consultants LBCD, Plan d'intervention sur les services municipaux, 10 avril 2007



OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

**Transport**

Objectif	Objectif	Moyens de mise en œuvre
1.	Développer des infrastructures de transport adaptées à un contexte villageois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser un plan de développement en transport actif</li> <li>• Prolonger le réseau cyclable entre l'entrée du parc régional et le chemin St-Louis</li> <li>• Aménager des traverses piétonnières sur le chemin St-Louis aux intersections des rues de l'Église et Montpetit</li> <li>• Réaménager l'intersection chemin St-Louis / rang du Dix</li> <li>• Aménager des espaces de stationnement sur rue</li> </ul>
2.	Favoriser l'efficacité et la sécurité du réseau routier en maximisant la rentabilité des travaux de réfection	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser les travaux qui visent la mise en place d'une fondation appropriée</li> <li>• Sensibiliser les opérateurs de véhicules lourds aux pratiques de conduite qui réduisent la détérioration des routes.</li> </ul>
3.	Consolider la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter et réduire (si possible), localement, les accès directs et les intersections avec le réseau supérieur</li> <li>• Développer des normes d'aménagement pour les principales voies de circulation régionales</li> <li>• Assurer la cohérence de l'ensemble du réseau de camionnage lourd</li> </ul>

## Services publics

4.	Améliorer et développer les réseaux d'infrastructures municipales	<ul style="list-style-type: none"><li>• Étudier l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un réseau d'aqueduc</li><li>• Adopter un plan de gestion des eaux pluviales</li></ul>
5.	Rassembler au cœur du noyau villageois les principaux services à la population	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acquérir et réaffecter l'église et le presbytère à des fins publiques et/ou communautaires</li><li>• Réaménager la bibliothèque municipale au cœur du noyau villageois</li><li>• Étudier la possibilité de déménager l'hôtel de ville dans le noyau villageois</li></ul>
6.	Améliorer le réseau de parcs	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménager le parc du Barrage</li><li>• Aménager un quai municipal au parc de la Rivière</li><li>• Étudier la possibilité d'aménager un sentier longeant la rivière St-Louis</li></ul>

## 5.5. ORIENTATION 5 - PRÉVOIR ET GÉRER LES CONTRAINTES ET LES RISQUES AFFECTANT LA POPULATION ET LEURS BIENS

L'occupation du territoire est soumise à l'acceptation et la gestion de certains risques. Ces risques peuvent être liés à des facteurs naturels ou à des facteurs découlant de l'activité humaine, dits anthropiques.

Il est primordial que les services d'urgences et la population soit informés de ces risques et qu'ils soient préparés à agir en cas d'événement.

### Problématique et enjeux

#### 5.5.1 RISQUES ANTHROPIQUES

##### Terrains contaminés

La municipalité est tenue par la Loi sur la qualité de l'environnement de tenir à jour une liste des terrains pour lesquels un avis de contamination est inscrit au registre foncier. Selon le critère de contamination atteint, la Loi prévoit des limitations aux usages d'un terrain affecté.

Ces terrains peuvent ensuite être l'objet de travaux visant à retirer les matériaux contaminés. Un avis de décontamination peut finalement être inscrit au registre foncier pour un terrain réhabilité.

**Tableau 13 - Liste des terrains contaminés en date du 24 avril 2018**

Lieu	Propriétaire	Notes
601, rang St-Laurent	Hydro-Québec	
457, ch. St-Louis	Lassonde Marine Inc.	
112, rue Daoust	Sok Phala Thach	Réhabilitation complétée

##### Site de carcasses automobiles

Sur le rang St-Laurent, se trouve depuis les années 1970 un site d'entreposage et de recyclage de véhicules hors d'usage. Le terrain de 5,8 hectares contient des centaines de carcasses d'automobiles aux autres véhicules routiers. Un tel site peut générer des impacts négatifs variés : contamination du sol, pollution visuelle et sonore, hausse du transport lourd, etc.

##### Réseau gazier

L'entreprise Énergir possède un vaste réseau de distribution de gaz naturel. Un de ses gazoducs traverse le territoire de la municipalité, longeant la route 236. Le gaz est gardé sous pression à 2400 kpa. Le bris d'une conduite ou une fuite de gaz peut entraîner des répercussions graves. Toute personne effectuant des travaux à proximité d'une conduite doit contacter préalablement Info-Excavation.

##### Transport routier

Les routes à circulation rapide, principalement le chemin St-Louis, posent un certain risque pour les gens y circulant ainsi que pour ceux en bordure des celles-ci. Le risque se présente principalement sous deux aspects. Premièrement, le risque pour toute personne à pied ou en vélo. Deuxièmement, le risque de déversement de matières dangereuses.

#### 5.5.2 RISQUES NATURELS

##### Zones inondables

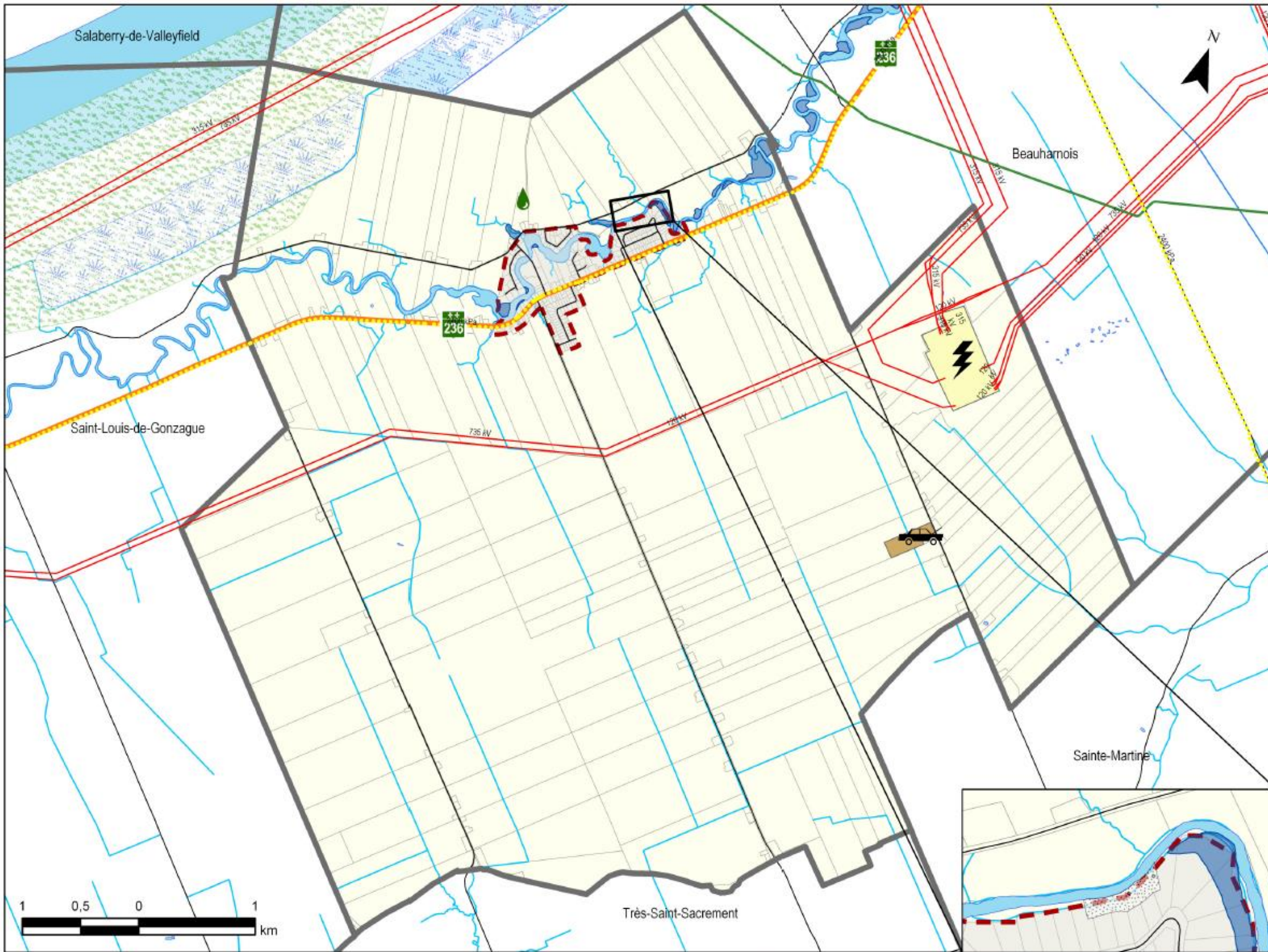
Tous les cours d'eau possèdent une zone inondable, un espace occupé par l'eau lors de crues printanières ou lors d'épisode de fortes pluies. La connaissance de ces zones permet d'y contrôler les interventions afin de prévenir les risques associés aux inondations. À St-Étienne,

seule une partie de la rivière St-Louis a fait l'objet d'une étude de sa plaine inondable. Une cartographie de zones inondées, datée du 30 août 1994, a été produite par la firme G. F. Bolduc, ingénieur consultant. Cette carte est cependant incomplète et imprécise. Par exemple, les zones identifiées ne tiennent pas compte de la topographie.

#### Zone de protection des talus

Certains terrains sur la rue Daoust présentent un risque potentiel de mouvement de sol. Ainsi la stabilité des sols pourrait être affectée par des surcharges, notamment causés par des passages de machinerie lourde ou l'ajout de bâtiments ou de piscines. Une marge de protection doit donc être conservée au sommet du talus afin de limiter le risque de mouvement de sol. La marge appropriée est de 4 m selon la firme spécialisée qui a réalisé l'étude géotechnique.

La zone de protection de talus est montrée au plan des contraintes, à la prochaine page.



**CONTRAINTES**  
Plan général  
Règlement ###

- Légende**
- Contraintes anthropiques**
- Gazoduc Énergie
  - Gazoduc T.C. Énergie
  - Lignes de transport haute tension (HT)
  - ⚡ Poste de transformation et distribution
  - ♻️ Station d'épuration
  - 🚗 Recyclage de carcasses automobile
- Contraintes naturelles**
- Zones de conservation (Canards Illimités Canada)
  - Zones inondables
  - Habitat désigné de la rainette faux grillon de fouest
  - Zone de protection de talus
- Fond de carte**
- Municipalité de Saint-Étienne de Beauharnois
  - Limites municipales
  - Périmètre urbain
  - Matrice graphique
  - Hydrographie
  - Cours d'eau
- Classe de route**
- Locale
  - Nationale
  - Régionale

**Gaetan Ménard**  
Maire

**Ginette Prud'homme**  
Directrice générale / Secrét. trésorière

**-Amendements-**

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:  
Entrée en vigueur:  
Date de modification:

Cartographie produite par:

Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-05-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2016; Zones inondables, G.F. Bolduc, 1994; habitat rainette, MERN, 2015

ORIENTATION 5 - PRÉVOIR ET GÉRER LES CONTRAINTES ET LES RISQUES AFFECTANT LA POPULATION ET LEURS BIENS

Objectif	Objectif	Moyens de mise en œuvre
1	Contrôler et limiter les constructions et ouvrages dans les zones inondables.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une caractérisation des zones inondables de la rivière St-Louis et, lorsque justifié, de ses affluents</li> <li>• Adopter et appliquer des normes de contrôle</li> </ul>
2	Contrôler et limiter les constructions et ouvrages à proximité des zones de protection de talus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adopter et appliquer des normes de contrôle</li> </ul>
3	Préparer la population et l'administration municipale face aux risques naturels et anthropiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir à jour le plan des mesures d'urgence</li> <li>• Former adéquatement et assurer l'opérationnalité du comité des mesures d'urgence</li> <li>• Informer la population au moyen de bulletins d'information</li> </ul>

## 5.6. ORIENTATION 6 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCAL

“« Depuis longtemps, les Stéphanois ont prouvé qu’ils ont le sens de la fête ».”

- Marcel Labelle, *Une histoire de détermination*

### Problématique et enjeux

#### Une offre commerciale à développer

Saint-Étienne-de-Beauharnois compte sur une offre commerciale limitée. Un dépanneur et un casse-croûte saisonnier permettent de répondre à certains besoins de tous les jours. Quelques produits du terroir stéphanois sont aussi disponibles, notamment vins et viandes. Par ailleurs, la présence d’un comptoir postal permet de profiter localement d’un marché de vente par internet en continuelle expansion.

Cependant, pour la majorité de leurs achats courants, les habitants doivent fréquenter les commerces de la région. Inévitablement, la relative petite taille de la population stéphanoise limite le potentiel de diversification de l’offre commerciale. La municipalité dépend donc beaucoup de l’offre commerciale des municipalités voisines.

Il est donc essentiel que les commerces actuels subsistent et que de nouveaux s’installent afin de desservir adéquatement la population. La Municipalité peut compter sur une variété de moyens afin de soutenir le développement économique. Elle pourra notamment relancer son comité de revitalisation et travailler directement avec les citoyens et les commerçants.

#### Saint-Étienne, lieu de festivités d’envergure régionale

Le sens de la fête Stéphanois jouit d’une réputation qui dépasse largement les frontières de la municipalité. Lors de la Fête nationale, plus de 2000 personnes se rassemblent au Parc de

la Rivière pour profiter d’un spectacle musical et jouir du traditionnel feu de joie. En 2017, pour le 150<sup>e</sup> anniversaire de la municipalité, le Comité des Sports et Loisirs de St-Étienne a recréé le mythique Festival Stéphanois qui avait attiré la crème des artistes québécois dans les années 70 et 80.

Chaque année, sont aussi organisés différents événements sportifs (hockey cosom, softball) qui rassemblent des participants de provenance variée. Le centre communautaire est d’ailleurs bien équipé afin de soutenir l’organisation d’événements avec sa salle des patins et ses vestiaires avec douches.

Le tourisme événementiel joue donc un rôle essentiel pour l’économie stéphanoise et le rayonnement de la municipalité dans la région. La Municipalité peut soutenir grandement cette industrie en contribuant à la création d’un site festivalier permanent en bordure de la rivière St-Louis. Parallèlement, un tel projet encourage le développement d’une offre commerciale orientée sur le tourisme, incluant notamment un lieu d’hébergement.

Figure 12 Fête de la St-Jean-Baptiste 2015



Source : Création Webson



## ORIENTATION 6 - FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCAL

### OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Objectif	Objectif	Moyens de mise en œuvre
1	Créer un environnement urbain attrayant qui encouragera le développement économique local et stimulera l'arrivée de nouveaux commerçants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la construction de locaux adaptés aux commerces recherchés</li> </ul>
2	Développer le potentiel touristique et événementiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un site permanent propice à la tenue d'événements à rayonnement régional</li> <li>• Favoriser l'implantation de commerces d'hébergement</li> <li>• Mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique situés à l'intérieur du Parc régional de Beauharnois-Salaberry</li> </ul>
3	Compléter le lien cyclable vers le réseau du Parc régional de Beauharnois-Salaberry et la Route Verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager une voie cyclable entre l'entrée du Parc régional et le chemin St-Louis</li> </ul>
4.	Contrôler adéquatement les besoins en espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entreprendre les démarches nécessaires afin de maintenir une offre de terrains permettant de soutenir le développement économique.</li> </ul>

## CHAPITRE 6 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL









### 6.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

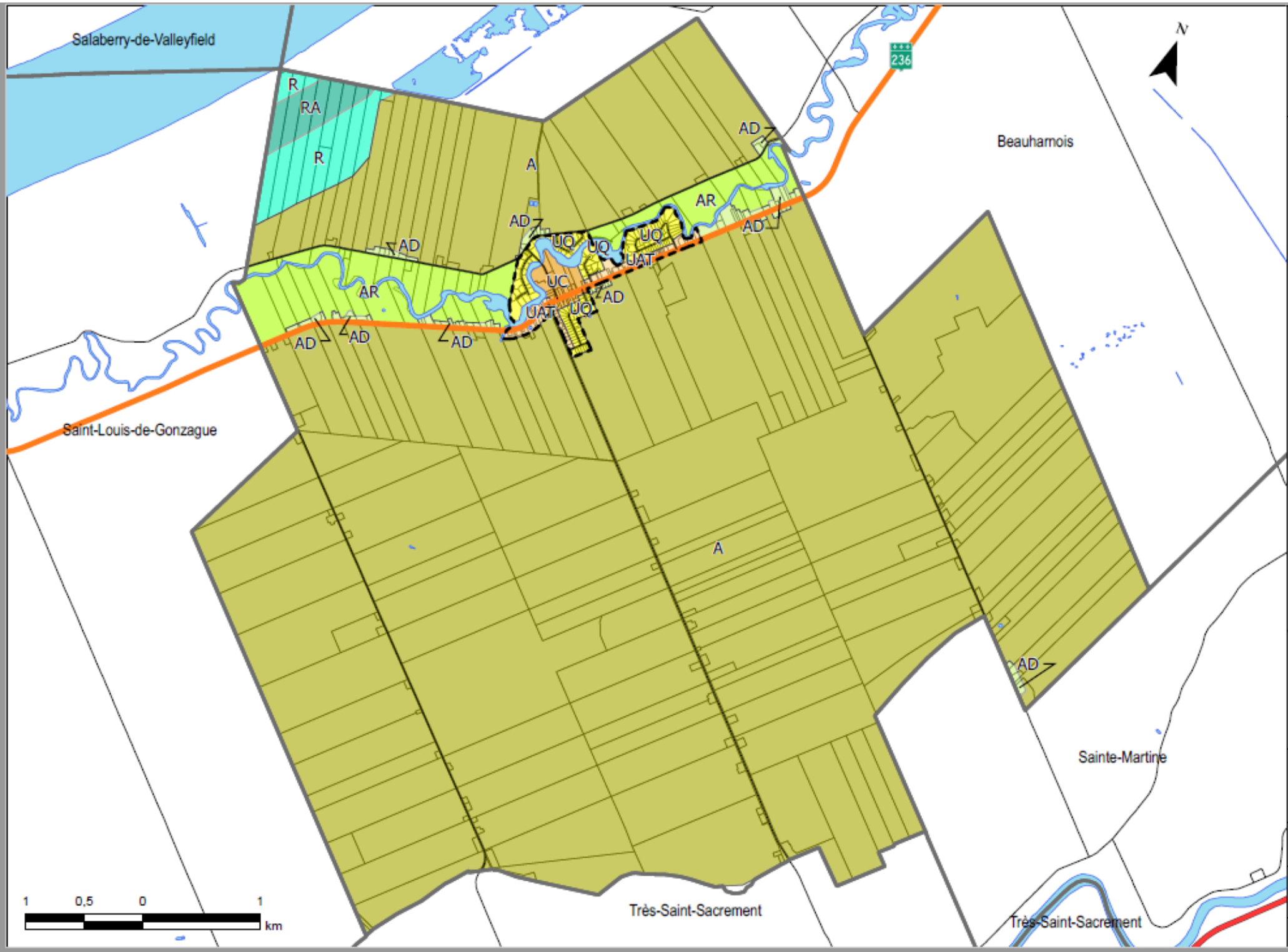
Le territoire de la municipalité est voué à plusieurs vocations qui, souvent, marquent l'espace au point d'en définir la nature même. Il en est ainsi pour les grands ensembles urbains, tels les quartiers résidentiels et les grands espaces réservés à des fins particulières, comme la zone agricole. Chacun de ces ensembles est reconnaissable par les activités qui y sont pratiquées et la forme de l'occupation humaine. Ainsi, les grandes affectations du sol correspondent à la vocation accordée aux parties définies du territoire et indiquent avec suffisamment de souplesse les activités qui peuvent y être pratiquées.

Plus précisément, les grandes affectations du sol affichent les intentions municipales quant à l'utilisation des parties de son territoire, contribuent à ordonner le développement urbain et permettent de mettre en application la vision stratégique ainsi que les grandes orientations d'aménagement et de développement.

Au total, neuf grandes affectations du sol ont été délimitées. Quatre d'entre elles sont situées à l'intérieur du périmètre urbain. Les grandes affectations sont montrées au *Plan des grandes affectations* et décrites dans les pages suivantes.

#### Les huit grandes affectations

	UAT	Urbaine artérielle
	UC	Urbaine centrale
	UQ	Urbaine de quartier
	A	Agricole
	AD	Agricole déstructurée
	AR	Agricole riveraine
	R	Récréative
	RA	Récréative agricole



**GRANDES AFFECTATIONS**  
Plan général  
Règlement #2020-223

**Légende**

- |                             |                         |                         |                          |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Matrice graphique           | Périmètre urbain        | Hydrographie            | Municipalité             |
| Classe de route<br>Locale   | Nationale               | Régionale               |                          |
| <b>Grandes affectations</b> |                         |                         |                          |
| Agricole (A)                | Agricole désaturée (AD) | Agricole riveraine (AR) | Urbaine de quartier (UQ) |
| Urbaine arborée (UAT)       | Urbaine centrale (UC)   | Récréative (R)          | Récréative agricole (RA) |

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / Secrétaire trésorière

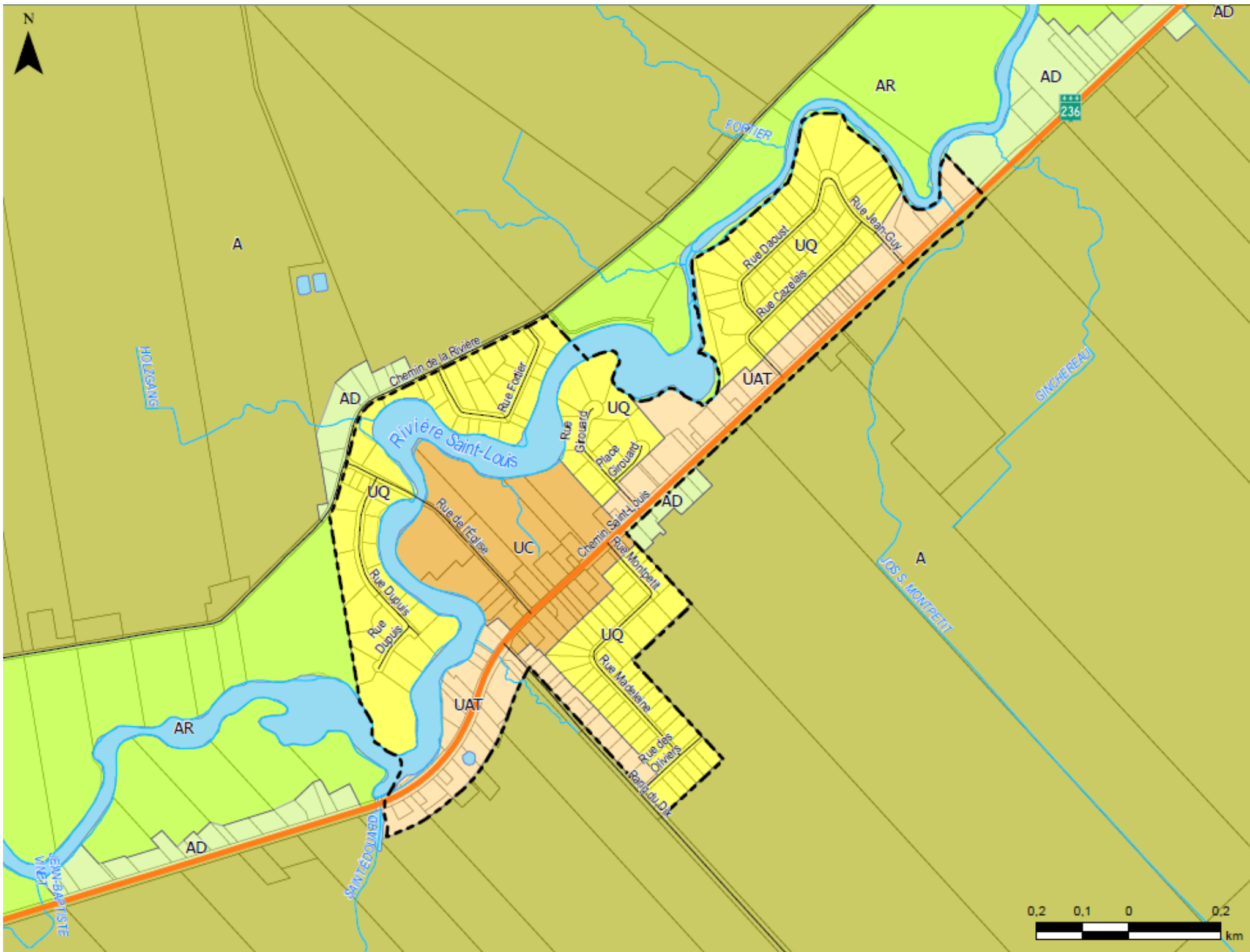
**-Amendements-**

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:  
Entrée en vigueur:  
Date de modification:

Cartographie produite par:

Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-06-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Géomont, 2016;



**GRANDES AFFECTATIONS**  
Périmètre urbain  
Règlement #2020-223

**Légende**

- |                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Matrice graphique      | <b>Grandes affectations</b> |
| Périmètre urbain       | Agricole (A)                |
| Municipalité           | Agricole détruite (AD)      |
| Hydrographie           | Agricole riveraine (AR)     |
| Cours d'eau            | Urbaine de quartier (UQ)    |
| <b>Classe de route</b> | Urbaine artérielle (UAT)    |
| Locale                 | Urbaine centrale (UC)       |
| Régionale              |                             |

Gaetan Ménard  
Maire

Ginette Prud'homme  
Directrice générale / Secrétaire trésorière

**-Amendements-**

No.	Adoption	Entrée en vigueur	Description

Date d'approbation:  
Entrée en vigueur:  
Date de modification:

Cartographie produite par:

MRC  
BEAUHARNOIS-SALABERRY  
Municipalité de Beauharnois-Salaberry

Sources:  
Matrice graphique, municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, 2019-06-03;  
Routes, Adresse Québec 2018-11-15; Hydrographie, Geomart, 2016;

## 6.2. AFFECTATIONS DU SOL

### 6.2.1. AFFECTATION AGRICOLE

#### DESCRIPTION

L'affectation **agricole** comprend la majorité du territoire délimité comme zone agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricole (LPTAA). On retrouve principalement dans cette vaste affectation des exploitations agricoles, des terres en culture et des espaces boisés.



#### FONCTIONS DOMINANTES

#### CONDITIONS

Pratique de l'agriculture : culture du sol, élevage, serres, sylviculture, acériculture, pisciculture, etc.

#### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

#### CONDITIONS

Résidences associées à une exploitation agricole ou autorisée en vertu des droits accordés par la LPTAA

Résidences qui remplacent un usage autre qu'agricole existant

Sur autorisation de la CPTAQ

Entreposage dans un bâtiment agricole désaffecté

Sont exclus les centres de distribution, les entrepôts pour le transport par camion et les activités de vente au détail.

Commerces de détail et de services exclusifs ou connexes aux pratiques de l'agriculture

Commerces accessoires à un usage résidentiel

Commerce situé à l'intérieur de la résidence

Industries de première transformation de produits agricoles	Sur une ferme en exploitation. La majorité des produits transformés doivent provenir de la ferme. L'industrie permet de diversifier les revenus de l'exploitation agricole.
Industrie à caractère agricole	Sur un lot distinct d'une exploitation agricole. L'industrie renforce la vocation première de l'affectation « agricole », soit la pratique de l'agriculture et son développement. Il n'existe aucun autre endroit acceptable hors de la zone agricole. L'industrie n'est pas susceptible d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles.
Agrotourisme	Limité aux activités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les services de restauration à caractère champêtre à même une résidence.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Les auberges de plus de 3 chambres s'inscrivant à l'intérieur du circuit touristique régional.</li> <li>• Les cabanes à sucre utilisées à des fins commerciales sur une base annuelle.</li> </ul>
Récréation extensive	N'occasionne aucune contrainte à l'agriculture et nécessitent des aménagements ou équipements légers
Équipements d'utilité publique, de transport et de communication	Doivent être localisés et implantés de manière à limiter les impacts sur l'agriculture.

## INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Densité maximale de 0,1 logement à l'hectare
- Garantir la priorité aux usages agricoles
- Assurer la cohabitation harmonieuse des activités non agricoles en zone agricole
- Protéger et étendre les milieux naturels
- Mettre en valeur les paysages agricoles
- Assurer la sécurité et la fluidité du transport à proximité des destinations agrotouristiques.

## 6.2.2. AFFECTATION AGRICOLE DÉSTRUCTURÉE

### DESCRIPTION

L'affectation **agricole déstructurée** correspond aux ilots déstructurés en zone agricole délimités par la MRC de Beauharnois-Salaberry lors de la présentation d'une demande à portée collective (volet 1) en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricole (LPTAA). Ces ilots ne sont pas reconnus, présentement, par la CPTAQ. Ces ilots déstructurés se définissent comme des regroupements de propriétés principalement résidentielles au travers desquelles subsistent généralement des superficies vacantes peu viables pour la pratique agricole.

#### FONCTIONS DOMINANTES

#### CONDITIONS

Résidences

#### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

#### CONDITIONS

Culture du sol et en serre

Industries de première transformation de produits agricoles

Industrie artisanale seulement. Doit inclure un local de vente des produits.

Agrotourisme

Limité aux activités suivantes :

- Les services de restauration à caractère champêtre à même une résidence.
- Les gîtes à la ferme offrant des services d'hébergement et des services de restauration s'adressant uniquement aux clients utilisant les chambres à des fins locatives.
- Les gîtes « du passant » à même une résidence offrant des services d'hébergement d'au plus 3 chambres et des services de restauration s'adressant uniquement aux clients utilisant les chambres à des fins locatives.

- 
- Les auberges de plus de 3 chambres s'inscrivant à l'intérieur du circuit touristique régional.
- 

Équipements d'utilité publique, de transport et de communication

Doivent être localisés et implantés de manière à limiter les impacts sur l'agriculture.

---

### INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Densité maximale de 6 logements à l'hectare
- Conserver un caractère champêtre
- Favoriser une interrelation entre les fonctions agricoles et autres qu'agricoles
- Assurer la sécurité et la fluidité du transport à proximité des destinations agrotouristiques.



### 6.2.3. AFFECTATION AGRICOLE RIVERAINE

#### DESCRIPTION

L'affectation **agricole riveraine** correspond à la partie de la zone agricole qui est située entre le chemin St-Louis (route 236) et le chemin de la Rivière, en excluant les ilots déstructurés.

#### FONCTIONS DOMINANTES

#### CONDITIONS

Pratique de l'agriculture : culture du sol, élevage, serres, sylviculture, acériculture, pisciculture, etc.

#### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

#### CONDITIONS

Résidences associées à une exploitation agricole ou autorisée en vertu des droits accordés par la LPTAA

Résidences qui remplacent un usage autre qu'agricole existant

Sur autorisation de la CPTAQ

Entreposage dans un bâtiment agricole désaffecté

Sont exclus les centres de distribution, les entrepôts pour le transport par camion et les activités de vente au détail.

Commerces de détail et de services exclusifs ou connexes aux pratiques de l'agriculture

Commerces accessoires à un usage résidentiel

Commerce situé à l'intérieur de la résidence

Industries de première transformation de produits agricoles

Sur une ferme en exploitation. La majorité des produits transformés doivent provenir de la ferme. L'industrie permet de diversifier les revenus de l'exploitation agricole.

Agrotourisme	<p>Limité aux activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les services de restauration à caractère champêtre à même une résidence.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Les auberges de plus de 3 chambres s'inscrivant à l'intérieur du circuit touristique régional.</li> <li>• Les cabanes à sucre utilisées à des fins commerciales sur une base annuelle.</li> </ul>
Récréation extensive	N'occasionne aucune contrainte à l'agriculture et nécessitent des aménagements ou équipements légers
Équipements d'utilité publique, de transport et de communication	Doivent être localisés et implantés de manière à limiter les impacts sur l'agriculture.

## INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Densité maximale de 0,3 logement à l'hectare
- Garantir la priorité aux usages agricoles
- Assurer la cohabitation harmonieuse des activités non agricoles en zone agricole
- Protéger et étendre les milieux naturels
- Mettre en valeur les paysages et les perspectives visuelles sur la rivière St-Louis
- Assurer la sécurité et la fluidité du transport à proximité des destinations agrotouristiques.

## 6.2.4. AFFECTATION URBAINE ARTÉRIELLE

### DESCRIPTION

L'affectation **urbaine artérielle** correspond aux propriétés ayant front sur les deux principales artères de la municipalité : le chemin St-Louis (route 236) et le rang du Dix. Dans cette affectation, on souhaite voir s'établir une mixité d'usages qui contribuent à la vitalité économique et sociale. Un réseau de trottoirs et la disponibilité de stationnement sur rue contribuent davantage à créer une véritable dynamique villageoise.



### FONCTIONS DOMINANTES

### CONDITIONS

Habitations

Commerces de détail et services

Commerces artériels

Industries légères et artisanales

- Les industries légères et artisanales ne doivent générer aucuns inconvénients (nuisances) au voisinage
- Elles ne doivent pas altérer les qualités visuelles du milieu naturel et bâti

### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

### CONDITIONS

Récréatif extensif

Institutions et services publics

## INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Densité minimale de 6 logements à l'hectare et maximale de 18 logements à l'hectare
- Faciliter l'accès au noyau villageois en prolongeant les réseaux d'infrastructures de transport actif
- Encadrer adéquatement l'architecture et l'aménagement des terrains
- Établir une relation dynamique entre les bâtiments et la rue
- Favoriser le redécoupage des lots dans les secteurs propices à la création de nouveaux terrains

## 6.2.5. AFFECTATION URBAINE CENTALE

### DESCRIPTION

L'affectation **urbaine centrale** correspond à la partie centrale de la municipalité qui est, depuis sa fondation, le cœur économique et institutionnel. Cette affectation inclut les grands immeubles institutionnels tels l'école, le centre communautaire et l'église. On y retrouve une grande diversité au niveau de l'architecture, des usages et des dimensions des lots.

### FONCTIONS DOMINANTES

### CONDITIONS

---

Habitations

---

Commerces de détail et services

---

Institutions et services publics

---

Récréatif extensif

---

### INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Densité minimale de 6 logements à l'hectare et maximale de 18 logements à l'hectare
- Faciliter l'accès au noyau villageois en prolongeant les réseaux d'infrastructures de transport actif
- Préserver le caractère distinctif du noyau villageois
- Encadrer adéquatement l'architecture et l'aménagement des terrains
- Stimuler le développement des commerces et services offerts à la population
- Créer une atmosphère vivante et dynamique
- Développer les espaces vacants en créant un milieu unique offrant un rayonnement régional

## 6.2.6. AFFECTATION URBAINE DE QUARTIER

### DESCRIPTION

L'affectation **urbaine de quartier** correspond aux quartiers résidentiels situés au sud de la rivière St-Louis. On y retrouve essentiellement des résidences unifamiliales.



### FONCTIONS DOMINANTES

### CONDITIONS

Habitations

### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

### CONDITIONS

### INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Densité minimale de 6 logements à l'hectare et maximale de 12 logements à l'hectare
- Contrôler la qualité architecturale et les interventions dans l'espace public de manière à créer une identité unique pour chaque quartier
- Maximiser la qualité de vie et la sécurité

## 6.2.7. AFFECTATION RÉCRÉATIVE

### DESCRIPTION

L'affectation **récréative** correspond à la partie du Parc régional de Beauharnois-Salaberry située en zone blanche. Elle comprend les bassins aménagés par Canards Illimités pour la faune et les espaces boisés situés en bordure du canal de Beauharnois. On y retrouve une section du réseau cyclable régional qui rejoint Saint-Étienne-de-Beauharnois et une plate-forme d'observation qui offre une vue saisissante sur les bassins et le pont Madeleine-Parent qui enjambe le canal de Beauharnois.

### FONCTIONS DOMINANTES

### CONDITIONS

---

Récréation extensive

---

Usages, équipements et aménagements à caractère communautaire et culturel

---

### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

### CONDITIONS

---

Conservation de la nature

---

### INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

## 6.2.8. AFFECTATION RÉCRÉATIVE AGRICOLE

### DESCRIPTION

L'affectation **récréative agricole** correspond à la partie de la zone blanche qui n'est pas incluse dans le Parc régional de Beauharnois-Salaberry. Cette affectation comprend essentiellement des terres cultivées. Ces terres sont propriétés d'Hydro-Québec et louées à des agriculteurs locaux.



### FONCTIONS DOMINANTES

Culture du sol

### CONDITIONS

Grande culture uniquement

### FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Récréation extensive

### CONDITIONS

Usages, équipements et aménagements à caractère communautaire et culturel

### INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- Garantir la priorité aux usages agricoles
- Mettre en valeur les paysages agricoles et naturels