

Plan d'urbanisme Salaberry-de-Valleyfield



RÈGLEMENT N°450
CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

Date : 20 août 2024
Dossier : Règlement 450

AECOM Offrir un
monde meilleur

85, rue Sainte-Catherine Ouest
Montréal (Québec) H2X 3P4 Canada
Tél. : 514 287-8500 Téléc. : 514 287-8600



RÈGLEMENT N°450 CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

ÉQUIPE DE PROJET

Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Martin Pharand, urbaniste - Directeur du Service de l'urbanisme et des permis
Nancy Derepentigny, urbaniste - Coordinatrice - division de l'urbanisme
Noémie Côté Laforge, urbaniste - Conseillère en aménagement

Avec la collaboration de :

Ian Blanchet - Directeur général adjoint
Anne-Marie Lefebvre - Directrice du Service des communications et des relations publiques
Philippe Beaudoin - Directeur du Service de l'environnement
Frédéric Martin - Directeur du Service de l'ingénierie
Stéphane Billette - Directeur du Service du développement économique
Marie-Pascale Pigeon - Conseillère en aménagement
René Monette – ex-Directeur du Service récréatif et communautaire
Magali Joubé – ex-conseillère en communication
François Hallé – ex- Chef de division – prévention et soutien opérationnel

AECOM

Patricia Debel, urbaniste - Chargée de projet
Tristan Gagnon, urbaniste et designer urbain
Annie Bergeron, urbaniste
Adèle Feugier, urbaniste
Romain Rieutort, spécialiste SIG

PROVINCE DE QUÉBEC RÈGLEMENT NUMÉRO 450
MRC de Beauharnois-Salaberry CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION : 20 août 2024

ADOPTION : 12 novembre 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR : 23 janvier 2025

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement ou de la mise à jour	Date d'entrée en vigueur	Numéro du règlement ou de la mise à jour	Date d'entrée en vigueur
450-01	AM : 13 mai 2025		
	EV : 21 août 2025		
450-02	AM : 1 ^{er} octobre 2025		
	EV : 22 janvier 2026		

Numéro du règlement ou de la mise à jour	Date d'entrée en vigueur	Numéro du règlement ou de la mise à jour	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

Table des matières

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	2
2. MISE EN CONTEXTE	2
2.1 INTRODUCTION	3
2.2 CONTEXTE DE PLANIFICATION ET DE RÉVISION	3
3. VISION ET ORIENTATIONS	8
3.1 ÉNONCÉ DE VISION.....	9
3.2 ENJEUX TERRITORIAUX, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS	10
3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	18
4. AFFECTATIONS ET DENSITÉS	21
4.1 AFFECTATIONS ET DENSITÉS.....	22
4.2 GESTION DE L'URBANISATION	42
5. PLAN D'ACTION	43
5.1 INTRODUCTION AU PLAN D'ACTION.....	44
6. SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE	65
7. DISPOSITIONS FINALES	67
7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	68
ANNEXES	69
ANNEXE A. PLANS PARTICULIERS D'URBANISME	71
ANNEXE B. DOCUMENTS ET ÉTUDES	72
ANNEXE C. PLANS D'ANALYSE ET DE RÉFÉRENCE	74
ANNEXE D. GRILLE DE COMPATIBILITÉ ET CLASSIFICATION DES FONCTIONS.....	81
ANNEXE E. USAGES ET ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION AGRICOLE.....	87

Figures

Figure 1 : Principe de concordance et conformité	3
--	---

Plans

Dans le texte

Plan 1 : Concept d'organisation spatiale	20
Plan 2 : Secteurs de planification détaillée Plan particulier d'urbanisme (PPU).....	66

En annexe

Plan 3 : Plan des affectations et gestion de l'urbanisation	
Plan 4 : Plan relatif aux milieux naturels reconnus et contraintes anthropiques (règl. 450-02)	
Plan 5 : Îlots de chaleur	
Plan 6 : Secteurs d'intervention prioritaires de déminéralisation – Secteur Centre-ville	
Plan 7 : Secteurs d'intervention prioritaires de déminéralisation – Secteur industriel	
Plan 8 : Périmètre d'urbanisation et hiérarchie routière	
Plan 9 : Mobilité et équipements	

Tableaux (annexe D)

Tableau 1 : Grille de compatibilité des fonctions	82
Tableau 2 : Classification des fonctions.....	83
Tableau 3 : Usages et activités compatibles avec l'aire d'affectation agricole.....	88

Mot du maire



Le plan d'urbanisme constitue notre principal outil pour nous permettre de planifier l'aménagement de notre territoire. Cette révision arrive donc à point nommé, notre ville connaissant la plus grande période de croissance de son histoire.

Ce nouveau document sera également adopté en pleine période d'évolution du modèle de développement des villes. En effet, ces dernières doivent maintenant composer avec des enjeux qui ne faisaient pas partie des priorités il y a encore quelques années à peine. Alors qu'auparavant, les villes pouvaient se contenter de planifier leur évolution en ne privilégiant que l'extension plus loin dans les terres de leur superficie bâissable, une telle approche n'est désormais plus possible. Pour répondre aux nouveaux enjeux tels que la pénurie de logements, la préservation des terres agricoles ou la protection des milieux naturels d'intérêts, sont apparus de nouveaux concepts comme la mixité des usages et la densification, entre autres.

Fruit d'un rigoureux processus d'études et de consultations citoyennes, ce nouveau plan d'urbanisme se veut donc notre façon de répondre à ces nouveaux défis. Il s'agit d'une planification moderne, intégrant des modèles d'urbanisme adaptés à la nouvelle réalité.

Je ne saurais passer sous silence la forte participation de la population à ces consultations, alors que plus de 1000 citoyens y ont pris part. Enfin, permettez-moi de souligner le travail colossal réalisé par l'ensemble du service d'urbanisme, lequel est parvenu à compléter un exercice de la plus haute complexité dans un laps de temps infiniment serré.

Avec ce nouveau plan d'urbanisme, Salaberry-de-Valleyfield sera bien ancrée dans le 21e siècle, apte à répondre aux besoins de sa population tout en s'attaquant aux grands enjeux de notre époque.

Bonne lecture!

Miguel Lemieux

Maire de Salaberry-de-Valleyfield

1. Dispositions déclaratoires et interprétatives



1.1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

De plus, le présent règlement comprend des constats et des orientations relatives aux propriétés municipales sur l'île Dondaine appartient au territoire de la municipalité de Coteau-du-Lac.

1.1.2 Abrogation de règlements

Le présent Règlement du « Plan d'urbanisme numéro 450 » de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield abroge et remplace, à toute fin que de droit, le « Règlement concernant le plan d'urbanisme numéro 148 » de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. »

2. Mise en contexte



2.1 Introduction

Le Plan d'urbanisme de Salaberry-de-Valleyfield est un document de planification d'une importance capitale pour la municipalité. Il s'agit d'un outil de gestion essentiel qui guide la prise de décisions relatives à l'aménagement du territoire. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), le plan d'urbanisme doit s'inscrire en concordance avec les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC de Beauharnois-Salaberry ainsi que les dispositions de son document complémentaire. Le SAD doit également être conforme aux grandes orientations gouvernementales en matière d'aménagement.

Fidèle à ses engagements envers sa population et au développement durable de la communauté, le nouveau Plan d'urbanisme de Salaberry-de-Valleyfield est élaboré en tenant compte des enjeux actuels auxquels font face les municipalités d'aujourd'hui. Il résulte d'une approche collaborative, engageant les instances municipales à promouvoir une ville moderne, durable, inclusive et équitable. Ce plan reflète l'ambition de construire ensemble un avenir prospère et harmonieux pour la communauté, en accord avec les grandes orientations régionales et gouvernementales en matière d'aménagement.

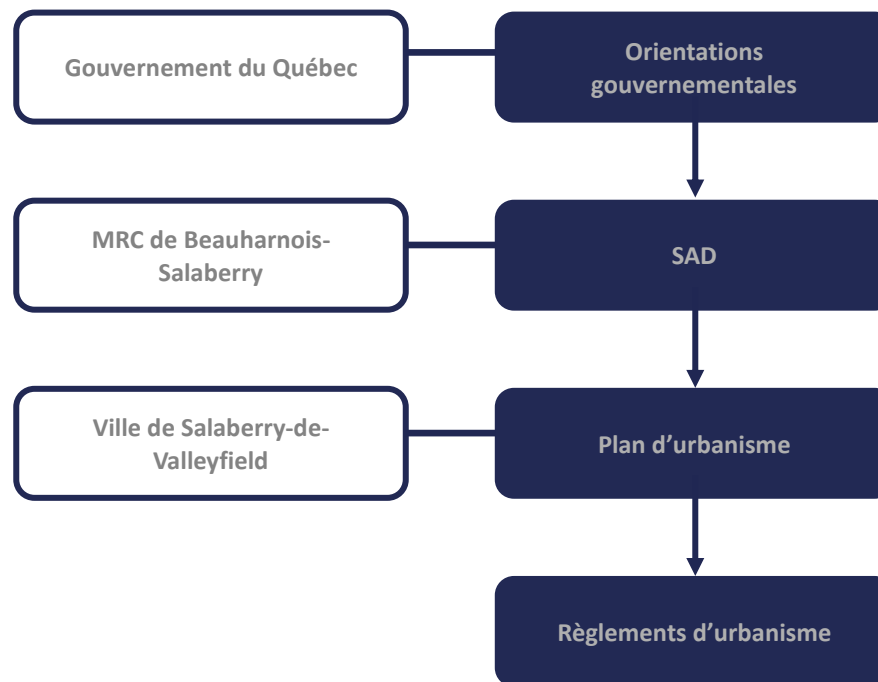


Figure 1 : Principe de concordance et conformité

2.2 Contexte de planification et de révision

La planification du présent plan d'urbanisme est marquée par l'évolution de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, dans un contexte de développement croissant en raison de son attractivité. Le dernier plan d'urbanisme ayant été adopté en 2008, une démarche de révision de celui-ci s'avérait pertinente afin de s'adapter et faire face aux changements.

2.2.1 Plan d'urbanisme de 2008

Pour donner suite à l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Beauharnois-Salaberry le 12 avril 2000 et les fusions des municipalités de Grande-Île, Saint-Timothée et de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield en 2002, la nouvelle ville alors créée s'est dotée d'un Plan d'urbanisme en juin 2008. Témoignant d'une démarche concertée et innovante, il présentait une Vision de l'avenir de son territoire, s'énonçant ainsi :

« Une ville, une île sur le Saint-Laurent, la capitale régionale du Sud-Ouest du Québec, un centre industriel qui a su s'adapter à un environnement dominé par une riche nature et l'omniprésence de l'eau ; un mariage parfait entre les milieux urbain et rural. Une qualité de vie incomparable où se côtoient le sport et la culture, des gens attachants, travailleurs et fiers ; un naturel urbain à découvrir - Voilà Salaberry-de-Valleyfield. »

De grandes orientations d'aménagements s'accompagnant d'objectifs d'aménagement visaient à concrétiser cette vision d'avenir. On y retrouvait les neuf orientations suivantes :

1. Administrer, développer et redévelopper les différents milieux selon des principes de développement durable ;
2. Faire du centre-ville le cœur institutionnel et d'affaires du Suroît, une destination où magasiner et sortir est un véritable divertissement, le quartier in où il fait bon habiter pour avoir tout à proximité ;
3. Améliorer l'accès au territoire et l'efficacité des déplacements internes en vue de soutenir le développement économique ;
4. Maintenir des conditions d'accueil à l'industrie manufacturière, à la fine pointe des connaissances en sécurité environnementale et en exigences spatiales, qui mettent à profit les atouts particuliers de Salaberry-de-Valleyfield ;
5. Spécialiser certains secteurs commerciaux, réduire l'étalement commercial et offrir des services commerciaux et institutionnels adéquats selon le quartier ;
6. Distinguer Salaberry-de-Valleyfield, dans le Suroît et au niveau national, par la qualité des espaces publics et privés, par la belle variété de ses quartiers, par le calibre de ses produits culturels et sportifs, par le respect de son patrimoine et par l'éventail de ses milieux de vie de grande qualité ;
7. Dans les milieux agricoles et ruraux, préserver des conditions d'exercice des activités agricoles respectueuses des résidents et de l'environnement ;
8. Poursuivre la revalorisation des rives du lac Saint-François, du fleuve Saint-Laurent et des autres cours d'eau dans l'optique de leur ouverture à la population et aux visiteurs ;
9. Prioriser la création de milieux de vie de qualité répondant aux besoins de la population vieillissante ou ayant des besoins spécifiques.

D'autre part, le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Beauharnois-Salaberry, qui était en vigueur depuis plus de 20 ans, a été un guide essentiel pour orienter le développement urbain de la ville. Cependant, l'évolution des besoins, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux au fil du temps a rendu nécessaire la révision dudit Schéma d'aménagement.

La révision du plan d'urbanisme offre également l'opportunité d'établir des liens cohérents entre ce nouveau plan d'urbanisme et les divers plans et politiques existant dans la ville. Ainsi, le plan d'urbanisme vise à devenir un cadre intégré et complet pour le développement futur de la ville afin de façonner un avenir prospère et durable en favorisant l'engagement citoyen. Par ailleurs, cette révision aspire à créer un développement urbain harmonieux, durable, inclusif et répondant aux besoins diversifiés et évolutifs de la collectivité.

Le présent plan d'urbanisme se positionne donc comme un outil essentiel pour façonner l'avenir de la ville, tout en s'appuyant sur les enseignements tirés de l'ancien plan d'urbanisme, et en y intégrant de manière cohérente les politiques et plans qui ont été mis en place depuis son entrée en vigueur. Il permet de mettre en place les balises d'aménagement de son territoire pour les 10 à 15 prochaines années et de guider la refonte des règlements d'urbanisme.

Cette section illustre les démarches qui ont été entreprises pour la réalisation du nouveau plan.



2.2.2 Intégration des documents de planification, politiques et plans d'action

La Ville de Salaberry-de-Valleyfield a procédé à l'intégration des actions et moyens de mise en œuvre pertinents à l'aménagement du territoire, en tirant parti des différentes politiques, règlements, plans d'action et autres documents de planification disponibles. Parmi les documents pris en compte figurent :

- ◆ Analyse de l'offre commerciale de la MRC de Beauharnois-Salaberry, Demarcom, 2023
- ◆ Plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC de Beauharnois-Salaberry, 2022
- ◆ Plan stratégique – Revitalisation du centre-ville, 2022
- ◆ Plan d'action à l'égard des personnes handicapées, 2022
- ◆ Planification stratégique du développement économique du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, 2021
- ◆ Planification stratégique : Salaberry-de-Valleyfield, 2021
- ◆ Politique de développement social, 2018
- ◆ Plan de développement de la zone industrialo-portuaire de Salaberry-de-Valleyfield, 2017
- ◆ Politique culturelle, 2017
- ◆ Politique de l'arbre, 2017
- ◆ Plan de développement de la zone agricole, 2014

2.2.3 Démarche participative

La démarche participative effectuée en amont du projet de révision du plan d'urbanisme a été réalisée en deux phases : un sondage en ligne auprès de la population et un atelier participatif avec des organismes ciblés.

Sondage en ligne

Accessible à toute personne de 18 ans et plus depuis le site web de la Ville du 27 mars au 17 avril 2023, le sondage en ligne fut complété par plus de 800 personnes. Au total, le sondage incluait 37 questions dont l'objectif était de cibler les principaux souhaits et préoccupations des citoyens en aménagement du territoire en vue de la révision du plan d'urbanisme. Les principales préoccupations issues du sondage peuvent être classées sous six thématiques qui ont été utilisées pour structurer l'atelier participatif :

- ◆ Paysage et patrimoine
- ◆ Environnement
- ◆ Aménagement du centre-ville
- ◆ Densification résidentielle
- ◆ Transports et mobilité active
- ◆ Présence et répartition des usages commerciaux et industriels

Atelier participatif auprès d'organismes ciblés

L'atelier participatif eut lieu le 16 mai 2023 au chalet du parc Delpha-Sauvé. Sur les 32 organismes invités, 17 furent présents. À la suite d'une présentation par AECOM des principaux résultats du sondage en ligne, les participants furent appelés à réagir aux propositions et aux questions formulées à chacune des sept tables de travail animées par différents représentants des services de la Ville.

La démarche participative fut l'occasion d'identifier une multitude d'enjeux et de pistes de solution pour chacune des grandes thématiques ciblées. Les enjeux soulevés ont été répondus au sein de la nouvelle planification, assurant ainsi une réponse adaptée et cohérente aux préoccupations exprimées par les participants.



2.2.4 Actions futures

En parallèle à la révision du plan d'urbanisme, la MRC procède également à la révision de son Schéma d'aménagement. De plus, l'arrivée récente du projet de loi 16, soit la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*, implique de nouveaux éléments que la Ville devra prendre en compte dans un futur proche en suivant les orientations gouvernementales qui seront introduites dans les schémas d'aménagement. Ces différentes initiatives soulignent l'importance pour la Ville de se préparer activement à intégrer ces changements et de poursuivre sa planification stratégique.

2.2.5 Approche du nouveau plan d'urbanisme

L'approche mise de l'avant pour le nouveau plan d'urbanisme se veut centrée sur la présentation des composantes essentielles de la planification et de l'aménagement du territoire. Le territoire a été préalablement analysé en examinant de nombreux documents de planification et politiques produits par la Ville, mais qui n'ont pas été intégrés au présent document. Cette méthode permet de présenter de manière concise les éléments de contexte directement liés aux enjeux territoriaux et de dégager les grandes orientations d'aménagement.



3. Vision et orientations



3.1 Énoncé de vision

Dans un souci de cohérence, l'énoncé de vision du plan d'urbanisme demeure identique à celui exposé dans la Planification stratégique 2021-2026 de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, toujours aussi pertinent. L'emploi d'un énoncé de vision commun réitère ce désir de synergie entre les initiatives urbanistiques et les aspirations stratégiques de la municipalité et la poursuite cohérente des ambitions collectives.

« Développer, au fil de l'eau et en respect avec sa nature, une ville-phare audacieuse, dynamique et prospère. »



3.2 Enjeux territoriaux, orientations et objectifs

Au sein du processus de planification urbaine pour la ville de Salaberry-de-Valleyfield, l'identification des enjeux majeurs du territoire joue un rôle central en orientant les décisions relatives à l'aménagement et au développement urbain. Cette compréhension approfondie des défis et des opportunités qui influencent la ville émerge non seulement de l'analyse minutieuse des documents et études répertoriés à l'Annexe B, mais également des activités de consultation menées auprès de la population, des parties prenantes, ainsi que des directeurs des différents services municipaux. C'est donc à partir de ces diverses sources d'information que se sont dégagés les enjeux qui guident les grandes orientations d'aménagement et ses objectifs visés.

Au nombre de sept, les orientations présentées aux pages subséquentes se déclinent en différents objectifs et sont reliées aux enjeux qui sont énumérés dans la portion gauche desdites pages.

C'est à travers cette confluence d'orientations et d'objectifs que se cristallise l'engagement indéfectible envers un développement équilibré, une amélioration de la qualité de vie, et la préservation des caractéristiques qui confèrent à notre collectivité son unicité.

Cette section constitue le socle conceptuel sur lequel reposent les décisions stratégiques en matière d'aménagement urbain, en intégrant de manière étroite les défis et les opportunités inhérents à notre collectivité.



Enjeux Environnement

- ◆ L'adaptation des infrastructures aux changements climatiques (verdissement, gestion écologique des eaux pluviales, etc.) ;
- ◆ L'intégration de nouvelles normes relatives à la protection de l'environnement et leur acceptation par la population ;
- ◆ L'identification, la caractérisation et la conservation des milieux naturels;
- ◆ La protection de la biodiversité ainsi que la connectivité des milieux naturels;
- ◆ La localisation écoresponsable des équipements et infrastructures.

Orientation 1

S'engager pleinement dans la transition écologique en renforçant les efforts en matière de protection de l'environnement, de carboneutralité et d'adaptation aux changements climatiques

Objectif 1.1

Accélérer le verdissement du territoire, réduire les îlots de chaleur et assurer une gestion écologique des eaux pluviales

Objectif 1.2

Favoriser la localisation écoresponsable des nouveaux équipements structurants

Objectif 1.3

Protéger et mettre en valeur les boisés et les milieux naturels d'intérêt

Objectif 1.4

Favoriser la biodiversité en milieu urbain et la continuité des corridors écologiques

Enjeux Consolidation

- ◆ L'étalement urbain sur des terres agricoles;
- ◆ La densification harmonieuse des milieux de vie existants;
- ◆ Les espaces vacants et à consolider du centre-ville;
- ◆ Le caractère déstructuré du chemin Larocque;
- ◆ Le potentiel de développement et de redéveloppement du secteur Moco;
- ◆ La sous-utilisation du potentiel des abords du boulevard Mgr-Langlois et les limites à une utilisation plus structurante;
- ◆ La mise en valeur des activités agricoles du territoire.

Orientation 2

Limiter l'étalement urbain en densifiant harmonieusement les milieux de vie existants

Objectif 2.1

Densifier les quartiers existants tout en assurant l'encadrement et l'intégration des nouvelles constructions et usages

Objectif 2.2

Poursuivre la revitalisation et la densification du centre-ville, dont le quartier Buntin

Objectif 2.3

Requalifier le secteur du chemin Larocque

Objectif 2.4

Poursuivre la mise en œuvre du PPU du secteur Moco

Objectif 2.5

Explorer le potentiel de requalification du boulevard Mgr-Langlois ou de certains tronçons

Objectif 2.6

Favoriser le redéveloppement et la mise en valeur du quartier nord (partie centrale du quartier Champlain, entre les rues Fabre et Buntin d'est en ouest et les rues Sullivan et Hébert du nord au sud)

Objectif 2.7

Éviter l'embourgeoisement et la gentrification dans les quartiers à redévelopper et trouver des alternatives pour relocaliser les populations vulnérables dans leur milieu

Objectif 2.8

Promouvoir les activités agricoles et veiller à leur intégration harmonieuse à travers le territoire

Enjeux Milieux de vie

- ◆ L'accessibilité au logement abordable;
- ◆ Les déserts alimentaires et la distribution des commerces et services de proximité;
- ◆ La requalification des friches urbaines (chemin Larocque, boul. Hébert dans le village de Saint-Timothée);
- ◆ Le sentiment d'appartenance aux différents quartiers et à la Ville;
- ◆ La participation des citoyens aux réflexions en aménagement.

Orientation 3

Créer des milieux de vie complets à l'échelle des quartiers, avec commerces, services et équipements de proximité

Objectif 3.1

Assurer l'accessibilité à des logements sociaux et abordables

Objectif 3.2

Permettre et favoriser l'implantation de petits commerces de quartier

Objectif 3.3

Améliorer le sentiment d'appartenance aux quartiers via l'émergence et la consolidation de pôles de quartier

Objectif 3.4

Favoriser la concertation et la participation de la population locale dans l'aménagement du territoire

Enjeux Offre commerciale

- ◆ La vitalité économique du centre-ville;
- ◆ Le développement commercial non organisé;
- ◆ L'étalement de l'offre commerciale;
- ◆ L'absence de vocation claire des secteurs commerciaux;
- ◆ La présence de locaux vacants et de lieux déstructurés.

Orientation 4

Améliorer l'organisation de l'offre commerciale dans les différents pôles

Objectifs 4.1

Concentrer les activités commerciales sur les axes et dans les pôles stratégiques

Objectifs 4.2

Établir des créneaux (thématiques) pour les différents pôles et définir une structure commerciale hiérarchisée

Objectifs 4.3

Récupérer les fuites commerciales locales et régionales

Enjeux Activité industrielle

- ◆ Le manque de nouveaux espaces disponibles pour le développement industriel;
- ◆ La décontamination et la mise en valeur des terrains désaffectés;
- ◆ La cohabitation des usages industriels ou nuisibles avec les usages sensibles.
- ◆ Des propriétaires qui ne désirent pas vendre leur terrain malgré une sous-utilisation évidente.

Orientation 5

Soutenir les entreprises industrielles tout en assurant une compatibilité avec leur environnement

Objectif 5.1

Favoriser la requalification des sites industriels sous-utilisés ou nuisibles

Objectif 5.2

Favoriser l'implantation d'entreprises qui cohabitent harmonieusement avec les usages à proximité

Objectif 5.3

Faire les démarches nécessaires afin de rendre disponibles de nouveaux terrains industriels

Enjeux Paysage

- ♦ La mise en valeur des plans d'eau et de leurs abords;
- ♦ La mise en valeur des paysages d'entrée de ville et des axes de déplacement stratégiques;
- ♦ La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Orientation 6

Renforcer la valorisation du paysage, la protection du patrimoine bâti et l'accessibilité aux plans d'eau

Objectif 6.1

Poursuivre la mise en valeur des plans d'eau

Objectif 6.2

Favoriser les accès publics aux plans d'eau pour en faire profiter la population

Objectif 6.3

Mettre en valeur les paysages des axes stratégiques menant au centre-ville

Objectif 6.4

Favoriser et encourager la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti dans les quartiers centraux

Enjeux Mobilité durable

- ♦ La diminution de la dépendance à l'automobile et le développement de modes de transport durables (actifs et collectifs);
- ♦ L'accessibilité du territoire;
- ♦ La sécurité et le confort lors des déplacements.

Orientation 7

Réduire la dépendance à la voiture via la promotion de modes de transports durables

Objectif 7.1

Favoriser la mobilité active pour les déplacements utilitaires tout en limitant l'espace accordé à la circulation automobile

Objectif 7.2

Favoriser l'usage des transports collectifs

Objectif 7.3

Limiter la circulation de transit dans les secteurs centraux

Objectif 7.4

Favoriser les stationnements intérieurs souterrains et améliorer l'intégration et l'aménagement des stationnements extérieurs existants

3.3 Concept d'organisation spatiale

Un concept d'organisation spatiale, dans le contexte d'un plan d'urbanisme, se réfère à un ensemble de principes directeurs, d'orientations et d'objectifs qui guident la manière dont l'espace urbain doit être aménagé et organisé. Il vise à définir la vision globale de la ville, en mettant en évidence la manière dont l'environnement bâti, les infrastructures, les zones résidentielles, commerciales, industrielles, les espaces verts, les transports seront agencés pour répondre aux besoins présents et futurs de la population. Se voulant plus schématique et moins technique que le plan des grandes affectations, il illustre une véritable vision territoriale. Ainsi, les éléments du concept d'organisation spatiale de la ville de Salaberry-de-Valleyfield qui ont été inclus sont ceux qui peuvent être illustrés sur un plan et qui sont issus des orientations et objectifs précédemment introduits. Le plan à la page suivante illustre 17 grandes thématiques, soit :

Milieux de vie à dominance résidentielle : Ces secteurs englobent essentiellement les zones habitées, incluant les usages complémentaires (commerciaux, institutionnels, récréatifs, etc.) pouvant y être associés. Ces secteurs essentiellement construits peuvent accueillir des projets de densification douce.

Pôles mixtes à consolider : Caractérisés par leur plus forte densité et leur urbanité, ces pôles peuvent former des centralités à rayonnement régional (dans le cas du centre-ville) ou local. Bien que certains de ces pôles sont pour l'instant inexistant, ils offrent un certain potentiel de redéveloppement. La mixité verticale des usages y est favorisée.

Concentration commerciale principale : Cette thématique illustre l'emplacement des principales destinations commerciales du territoire, dont le rayonnement s'étend bien au-delà des limites municipales. Ils se distinguent par leur proportion importante de commerces réfléchis.

Concentration commerciale secondaire : Ces concentrations se déploient le long d'axes commerciaux structurants pouvant accueillir une forte proportion de commerces et services de proximité. On en retrouve dans des secteurs périphériques (boulevards Hébert et Larocque) de même que dans le secteur du centre-ville (rues du Marché et Champlain).

Pôles de quartier : Ces pôles, qu'ils soient potentiels ou avérés, sont dotés d'un certain potentiel structurant à l'échelle des quartiers. Ils peuvent regrouper des commerces et services de proximité, des usages communautaires et/ou des espaces publics structurants.

Secteurs à dominance industrielle : Ces secteurs englobent les zones bâties caractérisées par une dominance d'usages industriels.

Pôles d'affaires à consolider : Les pôles d'affaires à consolider englobent les secteurs industriels ayant un certain potentiel de requalification et de transformation pour l'intégration d'usages non résidentiels. Deux pôles sont identifiés, soit celui du parc d'affaires Arthur-Miron et le secteur de l'usine Goodyear.

Secteurs d'expansion industrielle : La Ville souhaite stimuler le développement industriel des secteurs vacants situés dans le périmètre urbain ou à proximité.

Secteurs à potentiel d'inclusion à la zone agricole : La Ville souhaite inclure dans la zone agricole permanente des endroits déjà cultivés, adjacents à la zone agricole permanente existante.

Berges, espaces verts et corridors écologiques à consolider : Il s'agit de l'ensemble des berges, zones de conservation, espaces verts structurants et corridors écologiques à consolider à travers le territoire.

Parcours nautiques à développer : Deux parcours nautiques pour petites embarcations non motorisées sont illustrés. Ils sont ponctués par une succession de haltes riveraines existantes ou à développer le long des berges. L'un de ces parcours est centré sur la baie Saint-François, tandis que l'autre sillonne la rivière Saint-Charles.

Parcours récréatifs multifonctionnels à développer : Ces liens constituent l'ossature du réseau cyclopédestre récréatif à développer. Ils se déploient généralement le long des berges et des secteurs récréotouristiques, tout en reliant les haltes riveraines et autres lieux d'intérêt.

Haltes riveraines à consolider : Les haltes riveraines sont des parcs ou des petits espaces publics dotés d'infrastructures et/ou d'équipements récréotouristiques permettant de mettre en valeur les berges (belvédère, quai d'accès à l'eau, plage, point de vue). Ces haltes peuvent être liées par une identité signalétique commune, en plus d'être dotées de stationnements à vélos. Elles sont l'occasion d'intégrer des aménagements paysagers, des panneaux d'interprétation, des fontaines à boire, des abris et/ou des services sanitaires, selon les opportunités et besoins.

Schématisme du réseau cyclable à planifier : Cet élément illustre, très schématiquement, une vision pour les principales connexions qui pourraient structurer le parachèvement du réseau cyclable, dans la mesure où une véritable planification d'ensemble doit être complétée.

Parcours d'entrées de ville à mettre en valeur : Les principaux axes menant vers le centre-ville ont été identifiés pour leur rôle comme lien stratégique à mettre en valeur. Ces axes pourront faire l'objet d'une signature commune au niveau du concept en architecture de paysage afin d'améliorer l'accueil des citoyens et visiteurs.

Entrées de ville à mettre en valeur : Quelques carrefours ou seuils majeurs ont été identifiés comme points pivots à aménager avec une attention toute particulière le long du réseau routier supérieur en raison de leur emplacement stratégique.

Réseau routier supérieur à mettre en valeur : Les deux grands axes du réseau routier supérieur qui circonscrivent le noyau urbain, soit le boulevard Mgr-Langlois et la route 132, ont été identifiés pour leur potentiel de mise en valeur et de transformation à une échelle plus humaine, conviviale et accueillante.



Plan 1 : Concept d'organisation spatiale

4. Affectations et densités



4.1 Affectations et densités

4.1.1 Présentation générale

La planification des aires d'affectation du sol correspond à des mesures concrètes d'organisation visant à structurer l'utilisation du territoire en fonction des besoins de la collectivité.

Ces affectations désignent les vocations prédominantes souhaitées pour les diverses portions du territoire. L'objectif de leur délimitation est de réserver des espaces pour un groupe d'activités compatibles entre elles, tout en évitant les conflits potentiels. Ce découpage stratégique du territoire reflète les objectifs fixés et les moyens de mise en œuvre identifiés au plan d'action. Il s'inscrit ainsi dans la continuité du concept d'organisation spatiale en lui apportant un plus grand niveau de précision. Il tient également compte des grandes affectations du territoire au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Beauharnois-Salaberry.

Le territoire de Salaberry-de-Valleyfield est découpé en 19 grandes affectations du sol. Les catégories retenues au plan d'urbanisme sont les suivantes :

- ◆ Résidentielle (H)
 - ◆ Faible densité (H1)
 - ◆ Moyenne densité (H2)
 - ◆ Forte densité (H3)
- ◆ Hébergement spécialisé (HS)
- ◆ Centre-ville (CV)
- ◆ Commerciale régionale (CR)
- ◆ Multifonctionnelle (M)
- ◆ Pôle multifonctionnel (PM)
- ◆ Industrielle légère et de transition (I1)
- ◆ Industrielle et transport (I2)
- ◆ Industrielle lourde (I3)
- ◆ Secteur d'emploi (I4)

- ◆ Industrielle « valorisation des matières résiduelles » (I5)
- ◆ Pôle communautaire (PC)
- ◆ Agricole (A)
- ◆ Récréative « parc régional de Beauharnois-Salaberry » (REC1)
- ◆ Récréative (REC2)
- ◆ Conservation (CONS)
- ◆ Utilité publique (UP)

4.1.2 Compatibilité des fonctions

Pour chacune des affectations, des fonctions dominantes et complémentaires sont autorisées. Ces fonctions sont assujetties à des critères particuliers.

- ◆ *Les fonctions dominantes* reflètent la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol, en indiquant les principales vocations accordées à l'aire d'affectation.
- ◆ *Les fonctions complémentaires* sont des usages compatibles avec la fonction dominante, permettant de prendre en considération certaines particularités du territoire.

Pour chaque affectation du sol, des fonctions sont catégorisées selon leur compatibilité avec la vocation de l'affectation. Cependant, des fonctions peuvent être autorisées sur l'ensemble du territoire, sans être rattachées à une affectation spécifique.

Les zones, où seront autorisés des usages qui font partie d'une fonction dominante, devront occuper au moins 60 % de l'aire d'affectation concernée. Pourront également être autorisés à ces zones des usages qui font partie d'une fonction complémentaire autorisée dans l'aire. Au règlement de zonage, dans certaines zones d'une aire d'affectation, il sera possible d'autoriser que des usages faisant partie d'une fonction complémentaire. La superficie de ces zones ne devra cependant pas excéder 40 % de celle de l'aire d'affectation concernée. Cependant, les zones devant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont exclues de ce calcul, car ces zones couvrent généralement de grandes superficies

et les usages, qui peuvent y être autorisés de façon intérimaire, relèvent souvent de fonctions complémentaires.

La grille de compatibilité (Annexe D) permet d'évaluer la compatibilité d'une fonction dans une aire d'affectation. En cas de contradiction entre la grille et le texte décrivant une affectation du sol, la grille prévaut, sauf si le contraire est spécifiquement mentionné. Les affectations inscrites à un plan particulier d'urbanisme en vigueur ont préséance sur celles identifiées au présent chapitre

4.1.3 Description des affectations du sol

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur le plan des affectations du sol, joint en annexe, et faisant partie intégrante du présent règlement. Ces limites coïncident avec une ligne de lot existante ou projetée, l'axe d'une voie de circulation existante ou projetée, la limite d'un boisé, la rive d'un cours d'eau, la limite du périmètre d'urbanisation, les limites de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou les limites de la ville.

4.1.4 Fonctions prohibées sur l'ensemble du territoire

Les fonctions suivantes sont prohibées sur le territoire.

Extraction

Pour des raisons de sécurité et conformément au SAR de la MRC de Beauharnois-Salaberry, l'extraction est incompatible dans toutes les affectations du sol sur le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. La remise en état d'une carrière devra se faire dans l'optique de l'occupation future du lieu par une fonction compatible avec l'affectation du sol de l'aire où elle se situe.

Enfouissement des déchets

La volonté régionale est qu'il n'y ait pas d'autre nouveau lieu d'enfouissement des déchets domestiques sur le territoire de la MRC. Pour cette raison, un site d'enfouissement des déchets domestiques est incompatible sur l'ensemble du territoire de Salaberry-de-Valleyfield.

4.1.5 Densité d'occupation du sol

La densité d'occupation du sol est « une référence fondamentale qui se présente comme une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol, exprimée sous forme d'un rapport entre des éléments occupant un espace et une unité de territoire.¹» Dans le cadre du présent plan d'urbanisme, trois types d'indices de densité ont été retenus, soit :

1. Pour les aires d'affectation comprenant des fonctions résidentielles, le nombre de logements à l'hectare pour les usages résidentiels est retenu. Les seuils minimaux de densité indiqués aux pages suivantes sont exprimés par une densité brute qui inclus les emprises de rue, les parcs et les autres espaces publics. Pour l'application d'une densité nette, la densité brute doit être multipliée par un facteur de 1,25.
2. Pour les aires d'affectation ayant des fonctions industrielles, le coefficient d'occupation au sol (COS) est utilisé. Le COS correspond au rapport entre la superficie de planchers occupée par le bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Exprimé en pourcentage, il s'agit d'une densité nette, ne tenant pas compte des emprises de rue et des parcs.
3. Pour les autres aires d'affectation et fonctions, le coefficient d'emprise au sol (CES) est retenu.

Le règlement de zonage définit plus précisément les densités minimales ou maximales autorisées par zone.

1 Ministère des Affaires municipales (1987). Aménagement et urbanisme : plan d'urbanisme, page 4.



RÉSIDENTIELLE (H)

L'affectation du sol *Résidentielle* vise le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie dans les zones d'habitation. En plus de la fonction dominante d'habitation, quelques fonctions complémentaires y sont également compatibles comme les dépanneurs, les petits commerces d'alimentation, les pharmacies et les coiffeurs. Les équipements institutionnels comme les écoles primaires et les activités récréatives comme les parcs peuvent également être intégrés. Ainsi, les aires d'affectation résidentielle peuvent intégrer des petits noyaux commerciaux (idéalement mixtes) qui s'intégreront harmonieusement aux tissus résidentiels.

Les secteurs H1, de faible densité, englobent essentiellement certains quartiers résidentiels existants qui sont caractérisés par une forte présence de maisons unifamiliales détachées et dont le potentiel de densification demeure faible. Les projets de densification de ces secteurs devraient se limiter aux petits projets (ajout d'unité d'habitation accessoire, transformation d'une résidence unifamiliale en résidence bifamiliale, etc.) caractérisés par leur discrétion.

Les secteurs H2 couvrent la majorité des secteurs habités situés à l'extérieur du centre-ville. On y retrouve une certaine diversité de typologies bâties et de formes bâties. En raison de leur forme *urbaine*, ils se prêtent davantage à des projets de densification douce, ce qui explique que leur densité brute puisse varier entre 10 et 40 logements à l'hectare selon les secteurs.

Finalement, les secteurs H3, où la densité visée est supérieure à 40 logements à l'hectare, sont principalement concentrés dans les secteurs stratégiques où la Ville souhaite l'implantation de projets de très grande densité.

Enfin, les secteurs H2 et H3 sont davantage propices à l'intégration de fonctions complémentaires (commerciales, institutionnelles, communautaires) et la création de petits noyaux de quartier.

FONCTION

Dominante

- ◆ Habitation

Complémentaire

- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative intensive
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Agriculture
- ◆ Conservation

DENSITÉ

- ◆ H1 – Résidentielle de faible densité (brute) : 0 à 10 log. / ha
- ◆ H2 – Résidentielle de moyenne densité (brute) : 10 à 40 log. / ha
- ◆ H3 - Résidentielle de haute densité (brute) : plus de 40 log. / ha
- ◆ Commerce et équipement : CES de 40 à 70 %
- ◆ Autres fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

HÉBERGEMENT SPÉCIALISÉ (HS)

L'affectation du sol *Hébergement spécialisé* vise à créer des environnements de vie de haute qualité pour les personnes vieillissantes ou ayant des besoins spécifiques. Idéalement, ces sites devraient être prévus à proximité des zones résidentielles existantes, à proximité de vastes espaces verts et de tous les services essentiels. Cette affectation permet l'implantation de centres d'hébergement de qualité qui serviront de prolongement aux établissements de santé locaux. Elle ne vise toutefois pas les petits centres d'hébergement ponctuels qui peuvent s'insérer dans les affectations où l'habitation est autorisée.

Les terrains destinés à accueillir ces centres d'hébergement spécialisés devraient disposer d'une superficie importante pour permettre une densité allant de moyenne à élevée. De plus, les hauteurs des bâtiments et les marges de recul prévues devraient être adaptées au contexte environnant dans lequel ils seront intégrés.

FONCTION

Dominante

- ◆ Habitation

Complémentaire

- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation

DENSITÉ

- ◆ Habitation : Résidentielle de forte densité (brute) : plus de 40 log. / ha
- ◆ Commerce et équipement : CES 60 % maximum afin d'assurer une couverture végétale
- ◆ Autres fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

CENTRE-VILLE (CV)

L'affectation du sol *Centre-ville* confirme la grande orientation de mise en valeur du centre-ville. Cet espace est marqué par une utilisation intensive et une mixité verticale des fonctions. Cœur commercial, institutionnel, culturel et touristique de la communauté et de la région, ce territoire se distingue par un aménagement urbain remarquable.

Cette affectation inclut le centre-ville actuel, jusqu'à la rue Dufferin au nord, à l'axe Buntin/Maden vers l'est et au chemin Larocque vers l'ouest. Au sud, elle s'étend jusqu'à la rue Champlain, mais inclut également un secteur entourant le parc Salaberry.

FONCTION

Dominante

- ◆ Habitation
- ◆ Commerce structurant
- ◆ Commerce non structurant

Complémentaire

- ◆ Bureau structurant
- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative intensive
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique

DENSITÉ

- ◆ Résidentielle de haute densité (brute) : plus de 40 log. / ha. Au besoin, la densité peut être moindre pour respecter le caractère patrimonial de certains secteurs et tenir compte du tissu existant.
- ◆ Autres fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

COMMERCIALE RÉGIONALE (CR)

L'affectation du sol *Commerciale régionale* vise la création d'une artère commerciale intégrée, complémentaire au centre-ville. L'aménagement, l'architecture du secteur, et l'affichage pour ce milieu doivent être cohérents avec la vision de commerce régional. Elle inclut l'affectation « commerciale à caractère régional » prévue au SAR de la MRC Beauharnois-Salaberry et peut s'étendre quelque peu au-delà de celle-ci. Toutefois, l'intention de la Ville pour cette affectation est d'entamer une réflexion sur l'intégration d'usages mixtes (incluant un volet résidentiel) dans des sites opportuns au sein de cette affectation, principalement en bordure des secteurs résidentiels existants. Cela constitue une première étape vers la transformation du boulevard Mgr-Langlois et de ses abords vers un axe plus convivial, accueillant et à échelle humaine.

Les commerces d'hébergement (hôtel, motel, auberge, gîte touristique, etc.) et les établissements exploitant l'érotisme ne sont pas compatibles dans l'affectation commerciale régionale.

Outre les fonctions compatibles, dominantes et complémentaires, les usages suivants, incluant la construction ou l'agrandissement d'une construction occupée par un de ces usages, sont considérés incompatibles dans l'affectation commerciale régionale :

1. Les usages industriels et de façon non limitative :
 - ◆ les manufactures, les usines, les entrepôts et les ateliers d'usinage.
2. Les usages « *commerciaux de type semi-industriel* », de façon non limitative :
 - ◆ les entrepreneurs en construction, en démolition, en excavation;
 - ◆ les vendeurs de machinerie lourde et de pièces destinées à celle-ci;
 - ◆ les commerces de gros de machines, matériels et fournitures agricoles ou pour l'industrie;
 - ◆ les ateliers de réparation de véhicules motorisés lourds et de réparation de machinerie lourde, les garages et dépôts d'autobus, de camions légers et lourds;

FONCTION

Dominante

- ◆ Commerce structurant
- ◆ Commerce non structurant

Complémentaire

- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative intensive
- ◆ Activité récréative extensive

DENSITÉ

- ◆ Commerce, bureau et équipement institutionnel et communautaire non structurant : CES 40 à 70 %
- ◆ Autres fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

- ◆ les dépôts de gaz, d'huile et de carburant, les entreprises de camionnage, les entreprises de fabrication et de livraison de béton préparé, les mini-entrepôts, les entrepôts de matériaux et de produits non toxiques, de bateaux et de meubles, les bureaux de vente et les espaces d'exhibition de maisons mobiles et préfabriquées;
 - ◆ les sites d'entreposage de carcasses automobiles et l'entreposage extérieur comme usage principal.
3. Les usages résidentiels.
 4. Les établissements exploitant l'érotisme.
Les tours de communication.

**En cas de contradiction entre le tableau en annexe et cette liste des usages incompatibles, cette dernière prévaut*

MULTIFONCTIONNELLE (M)

L'affectation du sol *Multifonctionnelle* est destinée aux axes et centralités secondaires. Ces espaces se caractérisent par la présence de commerces de détail et de services de taille restreinte ou de portée locale et d'habitations dans des bâtiments mixtes ou résidentiels. Les commerces y sont toutefois plus structurants que dans les secteurs H; on y trouvera par exemple des épiceries plus grandes, des quincailleries, des bureaux et des ateliers de mécanique automobile.

Ces secteurs se trouvent surtout le long d'axes structurants tels que le chemin Larocque ou encore le long du boulevard Hébert dans les noyaux centraux des secteurs Saint-Timothée et Nitro.

FONCTION

Dominante

- ◆ Habitation
- ◆ Commerce non structurant

Complémentaire

- ◆ Bureau structurant
- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative intensive
- ◆ Activité récréative extensive

DENSITÉ

La densité de l'occupation du sol est variable dans cette affectation du sol, car elle doit être adaptée au milieu d'insertion.

PÔLE MULTIFONCTIONNEL (PM)

L'affectation du sol *Pôle multifonctionnel* s'applique essentiellement au secteur du PPU Moco. Contrairement à l'affectation multifonctionnelle, les commerces structurants, soit ceux dont la superficie est supérieure à 4 000 m², sont autorisés. La vision pour cette affectation en est une de très forte densité résidentielle et de mixité d'usages.

FONCTION

Dominante

- ◆ Habitation
- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Commerce structurant

Complémentaire

- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative intensive
- ◆ Activité récréative extensive

DENSITÉ

- ◆ Habitation : Résidentielle de très forte densité (brute) : plus de 60 log. / ha.
La densité peut être moindre afin d'assurer le maintien des usages existants.
- ◆ Autres fonctions : CES 70 % maximum afin d'assurer une couverture végétale

INDUSTRIELLE LÉGÈRE ET DE TRANSITION (I1)

L'affectation du sol *Industrielle légère et de transition* permet le maintien d'industries manufacturières au sein du milieu urbain. Toutefois, l'autorisation de l'usage à la réglementation d'urbanisme doit être accompagnée de mesures visant à atténuer les nuisances pouvant être occasionnées au secteur environnant. En effet, seuls les usages industriels existants à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme sont compatibles sous réserve de mesures d'atténuation des nuisances.

Dans l'éventualité où les usages industriels compris dans cette affectation étaient appelés à cesser leurs activités ou à se relocaliser, la conversion des terrains en usages résidentiels ou commerciaux, selon leur milieu d'insertion, est privilégiée.

FONCTION

Dominante

- ◆ Industrie à contraintes limitées
- ◆ Industrie à contraintes importantes
- ◆ Habitation (H2)
- ◆ Commerce non structurant

Complémentaire

- ◆ Équipement institutionnel et communautaire structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Conservation

DENSITÉ

Pour éviter une augmentation des nuisances liées à ces industries sur les quartiers résidentiels environnants, le COS ne dépasse pas 70 %.

INDUSTRIELLE ET TRANSPORT (I2)

L'affectation du sol *Industrielle et transport* reflète la volonté municipale de développer majoritairement le parc industriel et portuaire Perron en synergie avec le port de Valleyfield comme pôle de transbordement propice à l'intermodalité des transports (train, bateau, camion). L'industrie lourde n'y est donc plus compatible partout afin de favoriser, de façon non exclusive, l'établissement d'entreprises pouvant apporter une valeur ajoutée à des matières transbordées au port. Les commerces non structurants que l'on peut retrouver dans cette affectation du sol ont une clientèle industrielle ou offrent des services de base aux personnes travaillant dans le parc industriel (dépanneur, restaurant, centre de conditionnement, etc.).

Cette affectation englobe également les vastes entrepôts et centres de distribution érigés à l'est du boulevard des Érables, de part et d'autre du boulevard Gérard-Cadieux.

FONCTION

Dominante

- ◆ Commerce lourd
- ◆ Industrie à contraintes limitées

Complémentaire

- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant (dont l'activité principale est la recherche)
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité para-industrielle
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation
- ◆ Agriculture

DENSITÉ

- ◆ Activité récréative extensive, Conservation et agriculture : CES non déterminé au plan d'urbanisme
- ◆ Autres fonctions : CES 20 % minimum

INDUSTRIELLE LOURDE (I3)

L'affectation du sol *Industrielle lourde* est la seule du territoire de la ville dans laquelle l'industrie lourde est une fonction dominante. Elle favorise le maintien de ce type d'industrie dans le parc industriel Saranac et sur les sites de General Dynamics et de CEZinc.

FONCTION

Dominante

- ◆ Industrie à contraintes importante

Complémentaire

- ◆ Commerce lourd
- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant (dont l'activité principale est la recherche)
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Industrie à contraintes limitées
- ◆ Activité para-industrielle
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation
- ◆ Agriculture

DENSITÉ

- ◆ Industrie à contrainte importante et activité para-industrielle : COS entre 20 % minimum et 60 % maximum
- ◆ Activité récréative extensive, conservation et agriculture : CES non déterminé au plan d'urbanisme
- ◆ Toutes autres fonctions : CES 50 % maximum pour permettre l'aménagement ou le maintien de bandes tampons

SECTEUR D'EMPLOI (I4)

L'affectation du sol *Secteur d'emploi* vise plusieurs secteurs, dont le redéveloppement du parc d'affaires Arthur-Miron ainsi que le développement de l'écoparc industriel dans le secteur Saint-Timothée. Une portion des anciens terrains de l'usine Goodyear, en retrait du boulevard Mgr-Langlois, est également visée par cette affectation dans le but d'y favoriser l'implantation d'usages industriels à très faibles nuisances.

Dans les aires d'affectation secteur d'emploi, les industries ne comportent aucun risque pour l'environnement et s'harmonisent aux activités environnantes. De plus, ces industries ne doivent pas être de type ou appartenir à des créneaux qui devraient se retrouver dans une aire « industrielle à caractère régionale », telle que définie au SAR de la MRC de Beauharnois-Salaberry.

Dans les secteurs visés par le développement ou le redéveloppement une planification d'ensemble doit être prévue.

FONCTION

Dominante

- ◆ Commerce lourd
- ◆ Bureau non structurant
- ◆ Industrie à contraintes limitées
- ◆ Activité para-industrielle

Complémentaire

- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant (dont l'activité principale est la recherche)
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation
- ◆ Agriculture

DENSITÉ

- ◆ Industrie à contraintes limitées et activité para-industrielle : COS de 50 % maximum pour les secteurs desservis et 30 % maximum pour les secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique, activité récréative extensive, conservation et agriculture : CES non déterminé au plan d'urbanisme
- ◆ Toutes autres fonctions : CES 25 % minimum à l'exception de secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire

INDUSTRIELLE « VALORISATION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES » (I5)

L'affectation du sol Industrielle « valorisation des matières résiduelles » est de nature environnementale circonscrite, à l'intérieur du parc industriel et portuaire Perron, de l'établissement d'installations industrielles ou d'utilités publiques relatives au traitement de matières résiduelles, d'eaux usées, de boues de fosses septiques, de compost et autres matières de cette nature.

FONCTION

Dominante

- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Valorisation et élimination de déchets

Complémentaire

- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant (dont l'activité principale est la recherche)
- ◆ Industrie à contraintes limitées
- ◆ Activité para-industrielle
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation

DENSITÉ

- ◆ Valorisation et élimination de déchets, Industrie à contraintes limitées et Activité para-industrielle : COS 30 % maximum
- ◆ Autres fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

PÔLE COMMUNAUTAIRE (PC)

L'affectation du sol *Pôle communautaire* confirme, dans leurs rôles, le noyau institutionnel de Saint-Timothée, ainsi que le secteur institutionnel qui gravite autour de l'hôpital et du Cégep de Valleyfield au sud du centre-ville. Elle reflète également la volonté municipale de maintenir une fonction communautaire ou d'habitation communautaire ou sociale dans les anciens bâtiments à caractère religieux ou institutionnel.

FONCTION

Dominante

- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Activité récréative intensive

Complémentaire

- ◆ Habitation
- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative extensive

DENSITÉ

La densité de l'occupation du sol est variable dans cette affectation du sol, car elle doit être adaptée au milieu d'insertion.

AGRICOLE (A)

L'affectation du sol *Agricole* est attribuée à toutes les parties du territoire municipal comprises dans la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

Sauf dans un îlot déstructuré et à l'extérieur de la zone agricole protégée (LPTAA), seules les habitations à l'usage de l'agriculteur, des employés ou des actionnaires sont compatibles dans l'affectation du sol *Agricole*. Dans le même ordre d'idées, seuls les commerces et industries liées à l'agriculture sont autorisés, des exceptions pouvant être prévues dans les îlots déstructurés et à l'extérieur de la zone agricole protégée.

L'Annexe E précise davantage les usages et activités compatibles avec l'aire d'affectation *Agricole*.

FONCTION

Dominante

- ◆ Agriculture

Complémentaire

- ◆ Habitation
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Commerces non structurants
- ◆ Commerce lourd
- ◆ Industrie à contraintes limitées
- ◆ Industrie à contraintes importantes
- ◆ Conservation

DENSITÉ

- ◆ Habitation : 3,5 logements à l'hectare (net)
- ◆ Autres fonctions : CES 20 % maximum

RÉCRÉATIVE « PARC RÉGIONAL DE BEAUHARNOIS-SALABERRY » (REC1)

L'affectation du sol *Récréative « Parc régional de Beauharnois-Salaberry »* reprend l'affectation du sol du même nom au SAR. La continuité du parc, entre ses parties situées au nord-ouest de l'autoroute 530 et à l'est du parc industriel et portuaire Perron, est assurée par une piste cyclable projetée à même l'emprise du boulevard Cadieux. À la différence de l'affectation du sol *Récréative (REC2)*, la culture du sol est compatible dans l'affectation du sol *Récréative « Parc régional de Beauharnois-Salaberry » (REC1)*.

À noter que les commerces non structurants autorisés incluent uniquement les commerces d'appoint et de restauration visant à desservir la clientèle pratiquant les activités de l'aire récréative où ils se situent.

FONCTION

Dominante

- ◆ Activité récréative intensive
- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation

Complémentaire

- ◆ Commerce non structurant
- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique
- ◆ Agriculture

DENSITÉ

- ◆ Toutes fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

RÉCRÉATIVE (REC2)

L'affectation du sol *Récréative* touche les autres grands espaces récréatifs extérieurs publics et privés et traduit la volonté municipale de maintenir ou de développer leur vocation récréative, touristique ou d'espace vert. Il s'agit, notamment :

- ♦ des parcs Delpha-Sauvé et Marcil;
- ♦ du Parc régional des Îles de Saint-Timothée;
- ♦ de l'île Dondaine;
- ♦ du terrain de golf;
- ♦ de la piste cyclable sous la ligne de transport d'électricité (à l'exception des tronçons en zone agricole);
- ♦ des sections de la voie ferrée CSX, entre le chemin Larocque et Diageo Canada inc., qui ont été converties en piste cyclable;
- ♦ du terrain, des bassins de décantation couverts, situé entre le Parc régional de Beauharnois-Salaberry et le dépôt de neiges usées de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, et devant demeurer sous couvert végétal aux endroits qui ne sont pas requis pour le fonctionnement des bassins.

À noter que les commerces non structurants autorisés incluent uniquement les commerces d'appoint et de restauration visant à desservir la clientèle pratiquant les activités de l'aire récréative où ils se situent.

FONCTION

Dominante

- ♦ Activité récréative intensive
- ♦ Activité récréative extensive
- ♦ Conservation

Complémentaire

- ♦ Commerce non structurant
- ♦ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ♦ Équipement et réseau d'utilité publique

DENSITÉ

- ♦ Toutes fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

CONSERVATION (CONS)

L'affectation du sol *Conservation* consacre des espaces naturels fragiles ou essentiels, comme les marais du canal de Beauharnois et des îles, à une fonction de maintien de la biodiversité. Les activités récréatives extensives compatibles sont de type réseau linéaire (circuit d'observation ou d'interprétation). Les équipements d'utilité publique compatibles excluent un parc éolien.

FONCTION

Dominante

- ◆ Conservation

Complémentaire

- ◆ Équipement institutionnel et communautaire non structurant
- ◆ Activité récréative extensive

DENSITÉ

- ◆ Toutes fonctions : Le CES est d'au plus 1 % de l'ensemble de la superficie d'une aire d'affectation donnée

UTILITÉ PUBLIQUE (UP)

L'affectation du sol *Utilité publique* caractérise certains grands terrains réservés à des fins d'utilité publique comme le site de dépôt de neige usée.

FONCTION

Dominante

- ◆ Équipement et réseau d'utilité publique

Complémentaire

- ◆ Activité récréative extensive
- ◆ Conservation
- ◆ Agriculture

DENSITÉ

- ◆ Toutes fonctions : CES non déterminé au plan d'urbanisme

4.2 Gestion de l'urbanisation

4.2.1 Périmètre d'urbanisation

Afin d'assurer une cohérence avec ses orientations et objectifs de planification et d'aménagement, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield souhaite geler toute expansion future du périmètre d'urbanisation pour les zones résidentielles. Elle considère que le potentiel de développement et de redéveloppement urbain est suffisant pour répondre à la croissance anticipée sur un horizon d'au moins 20 ans. Dans l'éventualité où les prévisions de croissance pour les prochaines années s'avèreraient sous-estimées et qu'un agrandissement du périmètre urbain s'avèrerait nécessaire, une révision du plan d'urbanisme est alors recommandée.

En contrepartie, la Ville souhaite agrandir son périmètre d'urbanisation pour répondre aux besoins de croissance industrielle, sous réserve que cet agrandissement soit compensé par l'inclusion en zone agricole de terres cultivées ou cultivables.

Le nouveau périmètre d'urbanisation proposé est illustré au plan intitulé « Mobilité, équipements et périmètre d'urbanisation » à l'Annexe C.

4.2.2 Cible en matière de logement

Avec l'entrée en vigueur des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en juin 2023, la Ville collaborera activement avec la MRC pour élaborer les nouvelles cibles de densification en fonction notamment du potentiel de son territoire. Cette collaboration découle d'une volonté de garantir une planification harmonieuse. Une fois ces cibles établies, une modification du plan d'urbanisme pourra être entreprise, visant à renforcer la cohérence des objectifs locaux et régionaux de développement du territoire. En attendant, la Ville a déjà eu une certaine réflexion et propose de densifier certains secteurs de la ville, selon différentes intensités.



5. Plan d'action



5.1 Introduction au plan d'action

L'exercice de la vision stratégique fut le premier pas vers la refonte du présent Plan d'urbanisme. Il a notamment permis de formuler des enjeux, résumant les défis auxquels le territoire et ses résidents sont confrontés. Cette vision a guidé l'élaboration des orientations et des objectifs d'aménagement qui façonneront l'avenir de l'aménagement du territoire de la Ville.

À travers le plan d'action, des moyens de mise en œuvre sont associés à chacune des orientations afin que la volonté d'atteindre la vision imaginée pour Salaberry-de-Valleyfield se concrétise. Ce plan d'action est notamment réfléchi dans une démarche intégrée avec les divers règlements de planification de la Ville et de la MRC.



Orientation 1 : S'engager pleinement dans la transition écologique en renforçant les efforts en matière de protection de l'environnement, de carboneutralité et d'adaptation aux changements climatiques

Objectif 1.1 – Accélérer le verdissement du territoire, réduire les îlots de chaleur et assurer une gestion écologique des eaux pluviales

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Élaborer un plan de développement durable, de lutte et d'adaptation aux changements climatiques.	ENV	•	•	
	Mettre à jour le plan directeur des parcs et espaces verts.	SRC		•	
	Poursuivre un plan directeur d'aménagement du Camp Bosco et de l'Île-des-Patriotes.	Coteau-du-Lac			•
Règlementation	Réviser les règlements de zonage et de PIIA pour favoriser une accélération du processus de verdissement du territoire et mettre en place des mesures pour lutter contre les îlots de chaleur en établissant des normes restrictives, sur les exemples de sujets : – Revêtements de sol perméables; – Matériaux réfléchissants ou albédo élevés; – Toitures vertes et toitures blanches dans les nouvelles constructions et les projets de rénovation majeure; – Pourcentage de superficie minérale maximale (ratios de cases de stationnement); – Pourcentage de canopée minimale dans les aires de stationnement privées; – Plantation d'arbres en zone privée.				•
	Porter une attention particulière au respect des bandes riveraines en bordure des petits cours d'eau en zone agricole.			•	
Processus et projets municipaux	Réviser les normes et procédures municipales de conception géométrique et d'aménagement des rues de façon à minimiser les superficies minérales, augmenter le verdissement et améliorer la gestion durable des eaux de pluie (privilégier des rues moins larges, des rues à sens uniques, des noues filtrantes, des espaces pour plantations, des saillies plantées, etc.).	ING		•	
	Explorer la possibilité d'implanter des serres et/ou des jardins sur les toits d'édifices municipaux.	ING, TP		•	
	Viser à atteindre la carboneutralité des équipements et bâtiments municipaux d'ici 2050.	TP		•	•
	Poursuivre l'élaboration et le déploiement du projet de pépinière municipale.	ENV		•	
	Réduire les îlots de chaleur par la plantation d'arbres et par la végétalisation de milieux minéralisés appartenant à la Ville en priorisant les zones sensibles identifiées par les données de l'Institut national de santé publique, en privilégiant les espaces de stationnement et les emprises de rues où il y a peu d'arbres.	ENV, ING, TP		•	
Activités et sensibilisation	Reconduire annuellement les activités gratuites prévues dans le cadre de la Semaine de biodiversité (distribution d'arbres, d'arbustes et de semences, plantations citoyennes, etc.). Poursuivre, en ce sens, les efforts de sensibilisation quant à l'importance du verdissement.	ENV, COM			
Fiscalité	Évaluer la possibilité d'adhérer au programme OASIS du gouvernement du Québec lors de la planification de projets de verdissement et/ou d'infrastructures vertes.	Gouv.			
	Évaluer la possibilité de taxer les superficies minéralisées, principalement les aires de stationnement, mais aussi les terrains sans arbres (écofiscalité).	FIN			

Objectif 1.2 – Favoriser la localisation écoresponsable des nouveaux équipements structurants

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	S'assurer que les nouveaux équipements municipaux, gouvernementaux ou parapublics (institutions d'enseignement, de santé, de services, de bureaux, etc.) soient localisés au sein de quartiers densément peuplés et desservis par les transports en commun et actifs.	MRC, GOUV Organismes	•	•	•
	Entamer les discussions avec le centre de services scolaire quant à la localisation de la nouvelle école secondaire, notamment sur le site de l'école Edgar-Hébert et du partage des équipements sportifs du nouveau centre multisport projeté sur le boulevard Sainte-Marie.	Centre de services scolaires		•	•

Objectif 1.3 – Protéger et mettre en valeur les boisés et les milieux naturels d'intérêt

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Effectuer la mise en œuvre du plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC suite à son entrée en vigueur.	MRC		•	
	Établir, en partenariat avec des organisations environnementales locales, des zones de conservation pour protéger les boisés et les milieux naturels d'intérêt situés dans le secteur des îles et des berges de la rivière Saint-Charles.	ENV		•	
	Protéger les boisés d'intérêt aux abords du projet du boisé de l'île dans le quartier Grande-Île, à l'est du projet de l'érablière dans le quartier Saint-Timothée et entre le canal de Beauharnois et le boulevard Gérald-Cadieux dans le parc industriel et portuaire Perron.		•		
	Négocier avec les propriétaires des servitudes de conservation pour les boisés d'intérêt identifiés dans la zone agricole permanente, soit pour l'intérêt du boisé lui-même ou pour le corridor écologique d'importance dans lequel il s'inscrit.		•	•	
	S'assurer que résilience et adaptation aux changements climatiques guident la planification et la réalisation des projets de développement et de requalification urbaine en préservant autant que possible l'intégrité des milieux naturels et la trame urbaine construite à proximité de ces milieux, dont les bois et boisés. (règl. 450-02)		•	•	
	Repenser l'ouverture de nouvelles rues ou leur prolongement pour tenir compte de ce qui précède et s'assurer d'un développement durable du territoire qui tient compte de la présence de milieux naturels. (règl. 450-02)		•	•	
Règlementation	Évaluer et bonifier les normes sur l'abattage d'arbres visant des mesures de protection et de restauration des écosystèmes naturels, des pratiques de gestion durable des forêts urbaines, telles que l'élagage sélectif et la régénération naturelle et les pénalités en cas d'infraction.	ENV		•	
Processus et projets municipaux	Reboiser certaines parties du secteur au sud du petit bois vert (entre les bassins de CEZinc et la rue de la Barrière, en collaboration avec Hydro-Québec) et en améliorer la biodiversité en aménageant des prairies naturalisées.	Hydro-Québec MRC, ENV		•	
	Mettre en place un programme d'acquisition foncière pour préserver les terrains sensibles sur le plan environnemental et les convertir en espaces naturels protégés.	FIN		•	•

Objectif 1.4 – Favoriser la biodiversité en milieu urbain et la continuité des corridors écologiques

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Élaborer un plan directeur de biodiversité (à intégrer avec le plan climat, au besoin, celui-ci peut être inclus au plan directeur des parcs et espaces verts) et y inclure des éléments tels que : des aménagements propices à la biodiversité, des jardins communautaires, plantation d'espèces indigènes, création d'un catalogue de végétaux disponible pour la population, etc.	MRC ENV			•
Règlementation	Ajuster la réglementation sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour s'assurer que la notion de corridor écologique soit intégrée.		•		
Processus et projets municipaux	Identifier et protéger les corridors écologiques existants et les zones de connectivité entre les espaces naturels pour assurer la continuité des habitats.	OBNL Municipalités voisines MRC		•	
	Identifier les zones de conflit potentiel entre les corridors écologiques et les projets de développement, et mettre en place des mesures de compensation appropriées.			•	•
	Développer et mettre en œuvre une stratégie municipale pour le contrôle et la gestion des espèces exotiques envahissantes (inventaire complet, campagne de sensibilisation, formations disponibles, partenariat, etc.).	ENV			
	Évaluer l'atteinte des cibles identifiées par la politique de l'arbre et en faire le bilan. Au besoin, poursuivre sa mise en œuvre et la mettre à jour.	ENV			
	Instaurer des mesures permettant la régénération naturelle d'espaces vacants publics et privés, par exemple en évaluant la possibilité de faucher les espaces vacants publics une fois par an.	ENV	•		

Orientation 2 : Limiter l'étalement urbain en densifiant harmonieusement les milieux de vie existants

Objectif 2.1 – Densifier les quartiers existants tout en assurant l'encadrement et l'intégration des nouvelles constructions et usages

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Évaluer le potentiel de développement résidentiel des terrains sous-utilisés à travers la ville et identifier les modifications règlementaires nécessaires pour faciliter le redéveloppement de ces sites.		•	•	
	Augmenter la densité urbaine et la mixité fonctionnelle dans les secteurs monofonctionnels, notamment par le biais d'augmentation des hauteurs autorisées (3 à 4 étages) dans les zones appropriées (ex. : pôles de quartier, secteurs en périphérie du centre-ville, axes prioritaires) tout en encadrant leur intégration via le règlement sur les PIIA.		•	•	
	Veiller à éviter toute expansion future du périmètre urbain à des fins résidentielles ou commerciales.		•	•	•
Règlementation	Limiter les zones à usage unique en favorisant une mixité de typologies, de formes et d'usages (ex. : dans certains secteurs de faible densité, permettre, lorsqu'opportun, des habitations bifamiliales, des commerces de quartier, etc.).				
	Étendre, au besoin, le pointage environnemental introduit aux PIIA du secteur Moco à d'autres secteurs afin de notamment promouvoir l'utilisation de techniques de construction durable.		•	•	
	Prévoir des mesures d'atténuation du bruit pour les nouveaux développements. Dans les zones sensibles limitrophes au boulevard Mgr-Langlois, à la route 132 et à l'autoroute 30 / 530 (tronçons existants et projetés), notamment celles à vocations résidentielles, institutionnelles ou récréatives, la réglementation d'urbanisme doit prévoir des mesures assurant un environnement sonore qui ne nuit pas à l'accomplissement d'activités humaines, c'est-à-dire ne dépassant pas 55 dBa évalué sur une période de 24 heures. Parmi les mesures à envisager, il y a : – La constitution d'un mur antibruit à même le projet de développement; – Sur les terrains à construire existants, la localisation des fenêtres des chambres à coucher sur des murs ne donnant pas du côté de l'autoroute et des exigences accrues d'insonorisation et de climatisation (active et passive) des bâtiments.		•		

Objectif 2.2 – Poursuivre la revitalisation et la densification du centre-ville, dont le quartier Buntin

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Poursuivre la mise en œuvre du PPU Centre-Ville.		•	•	
	Évaluer la mise en œuvre d'espaces et de rues partagées ou piétonnes au centre-ville. Une zone d'essai pourrait être à privilégier entre l'hôtel de ville et l'ancienne caserne au 47 rue Nicholson, pour de l'animation urbaine en zone commerciale.	ING, DEV	•		
	Favoriser, dans le cadre de la réalisation du PPU Centre-Ville, le redéveloppement du centre commercial en quartier mixte, en : – Collaborant avec le propriétaire du centre commercial afin d'établir une vision commune du réaménagement; – Effectuant les modifications règlementaires nécessaires en vue du projet de redéveloppement.	Promoteur immobilier		•	
Stratégie	Effectuer une veille sur les opportunités de recourir à l'acquisition de terrains stratégiques en vertu du règlement 438 sur le droit de préemption, le tout selon le plan de développement des infrastructures touristiques.	DEV			
Aménagement public	Mettre un effort particulier sur le verdissement et l'embellissement des emprises publiques ainsi que sur la sécurité des déplacements des piétons et cyclistes : – Revoir les systèmes d'éclairage de rue au centre-ville pour s'adapter au piéton; – Évaluer la possibilité d'installer un système d'éclairage décoratif pour favoriser l'achalandage du centre-ville en soirée; – Favoriser l'ajout d'aménagements floraux et d'art urbain dans l'espace public au centre-ville; – Favoriser l'ajout de mobilier urbain au centre-ville pour répondre aux besoins des piétons et cyclistes (évaluer l'ajout de mobiliers interactifs, bornes de recharge cellulaire, bancs, fontaines d'eau, supports à vélos, etc.).	ENV SRC ING		•	•
Fiscalité	Poursuivre le programme de soutien à l'affichage commercial (subvention pour l'embellissement des vitrines de locaux vacants) ou en revoir la forme.	DEV	•	•	
	Repenser le programme de subvention pour les enseignes au centre-ville pour cibler uniquement les secteurs patrimoniaux que l'on souhaite promouvoir.	DEV			
	Évaluer la pertinence du programme de crédit de taxes actuel pour la rénovation, la transformation ou la démolition et la reconstruction des bâtiments commerciaux et mixtes (règlement 419 concernant l'établissement d'un programme de crédit de taxes pour le secteur centre-ville) ainsi que toute bonification possible qui inciterait les investissements privés pour la revitalisation et la densification du centre-ville.	DEV	•		

Objectif 2.3 – Requalifier le secteur du chemin Larocque

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Élaborer un plan directeur d'aménagement pour le secteur du chemin Larocque, en mettant l'accent sur l'encadrement de la rue par le paysage, le mobilier et l'implantation des bâtiments, le tout dans le but de créer un environnement urbain convivial et l'amélioration de l'expérience piétonne. Prévoir des modifications au règlement de zonage dans le cadre de cet exercice.			•	•
Règlementation	Dans le cadre du plan directeur d'aménagement du secteur du chemin Larocque, ajuster la réglementation afin de : – Promouvoir la mixité des usages; – Réduire l'espace dédié au stationnement en cour avant ainsi que la largeur et le nombre d'entrées charretières; – Limiter les usages commerciaux et industriels générant des nuisances visuelles, olfactives et de bruit; – Augmenter la densité résidentielle; – Concentrer les usages commerciaux à quelques pôles, aux intersections d'axes principaux comme le boulevard Sainte-Marie.				•

Objectif 2.4 – Poursuivre la mise en œuvre du PPU du secteur Moco

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Communications	Poursuivre les communications avec les propriétaires fonciers et les développeurs pour échanger sur la vision pour leurs terrains et ainsi promouvoir leur redéveloppement.	Promoteur immobilier	•		
Règlementation	Promouvoir l'utilisation de pratiques de conception urbaine durable en prévoyant un système de pointage visant l'inclusion de principes de développement durable (pourcentage de canopée, matériaux de construction, infrastructures vertes, etc.).		•		
Stratégie	Effectuer une veille sur le nombre de logements total projeté dans le secteur par les divers projets immobiliers et ainsi s'assurer de prévoir suffisamment de services à la population dans le secteur (parcs, école, équipements, commerces de proximité, etc.).		•	•	
	Discuter avec les propriétaires de l'emprise de la voie ferrée au nord du boulevard du Havre, entre les rues Maden et Fabre, pour évaluer les opportunités d'aménager des traverses piétonnières et cyclables entre le secteur résidentiel existant au sud et le secteur du PPU Moco au nord.	ING			
Fiscalité	Évaluer la possibilité d'imposer une taxation des surfaces minéralisées pour encourager le redéveloppement des grands espaces de stationnement.				

Objectif 2.5 – Explorer le potentiel de requalification du boulevard Mgr-Langlois ou de certains tronçons

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Entreprandre des négociations avec le MTQ pour revoir la vision d'aménagement du boulevard Mgr-Langlois afin de créer un boulevard urbain convivial intégrant les meilleures pratiques en aménagement.	ING		•	•
	Entamer les discussions avec la MRC afin de prévoir des zones de mixité fonctionnelle pour les propriétés adjacentes au boulevard Mgr-Langlois tel que présenté au concept d'organisation spatiale				
	Retisser la continuité de l'usage commercial régional en front du boulevard, évaluer des acquisitions souhaitables.				
	Encourager le redéveloppement et la densification résidentielle des zones adjacentes qui sont déjà hors de l'affectation commerciale régionale (exemple des rues Joron, Stewart et Robb) et réfléchir aux modifications possibles des limites de ladite aire d'affectation qui pourraient être pertinentes et favorables à de la densification.		•	•	
Réglementation	Assurer des mesures d'atténuation en matière de nuisances sonores par rapport aux usages sensibles, notamment ceux résidentiels, institutionnels ou récréatifs. Prévoir des mesures assurant un environnement sonore qui ne nuit pas à l'accomplissement d'activités humaines, c'est-à-dire ne dépassant pas 55 dBA évalué sur une période de 24 heures.		•		

Objectif 2.6 – Favoriser le redéveloppement et la mise en valeur du quartier nord (partie centrale du quartier Champlain, entre les rues Fabre et Buntin d'est en ouest et les rues Sullivan et Hébert du nord au sud)

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Élaborer un plan directeur de redéveloppement visant à définir la forme urbaine, les usages, les typologies de bâtiments, le mode de tenure, le verdissement, entre autres aspects, et à adapter la réglementation en fonction de ces orientations.				
	Faire la promotion du projet de redéveloppement pour stimuler les investissements privés.	COMM			
Stratégie	Procéder à l'acquisition de propriétés par le biais du règlement sur le droit de préemption dans le but de mettre en œuvre le plan directeur de redéveloppement en donnant des opportunités à des OBNL qui créeront des logements abordables.				
	Collaborer avec les organismes communautaires afin d'assurer une transition adéquate des populations vulnérables vers de nouveaux logements.	SRC			

Objectif 2.7 – Éviter l'embourgeoisement et la gentrification dans les quartiers à redévelopper et trouver des alternatives pour relocaliser les populations vulnérables dans leur milieu

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Stratégie	Confirmer dans un programme d'aide et de subventions pour les OBNL les crédits de taxes pour logements abordables et les subventions pour aide à la recherche de logement, pour aider les populations à se relocaliser et à se trouver des logements abordables.				
	Dans des projets d'envergure, évaluer la possibilité d'exiger une contribution pour la création de logements sociaux et abordables, à même le règlement sur les logements abordables.				
	Collaborer avec les organismes pour élaborer des stratégies de relocalisation des populations vulnérables.		•	•	

Objectif 2.8 – Promouvoir les activités agricoles et veiller à leur intégration harmonieuse à travers le territoire

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Évaluer la possibilité de demander l'inclusion d'une partie de la zone H-597 (section située au nord de la voie ferrée) dans la zone agricole permanente, ou de la reclasser en zone agricole au niveau municipal, afin de refléter la réalité et de promouvoir l'agriculture dans le secteur.				
Stratégie	Encourager l'achat local des produits des commerçants de la région et promouvoir l'agriculture de proximité ainsi que l'agrotourisme par : – Le développement d'une signature récréotouristique régionale forte, mettant en valeur le territoire et ses organisations; – L'aménagement du nouveau marché public sur la ruelle de la Quenouille dans le cadre de la revitalisation du secteur Buntin; – Le soutien aux concepts de jardins communautaires, d'espaces nourriciers (arbres fruitiers) et aux projets d'agriculture urbaine.	COMM, ENV, ING	•	•	

Orientation 3 : Créer des milieux de vie complets à l'échelle des quartiers, avec commerces, services et équipements de proximité

Objectif 3.1 – Assurer l'accessibilité à des logements sociaux et abordables

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Effectuer un monitoring annuel portant sur les projets de construction depuis l'entrée en vigueur de la « stratégie logement » afin d'assurer l'atteinte des objectifs et de bonifier celle-ci au besoin.		•	•	
	Effectuer une veille sur les opportunités de recourir à l'acquisition de terrains stratégiques en vertu du règlement 438 sur le droit de préemption.		•	•	•
	En collaboration avec les promoteurs et organismes, effectuer une analyse des impacts de la réglementation d'urbanisme actuelle sur l'abordabilité des nouveaux logements de façon à dégager des recommandations concrètes pour améliorer l'accès au logement (assouplissement de normes et des exigences sur les stationnements, les marges, les matériaux, les dimensions minimales exigées, etc.).	Promoteur immobilier OBNL	•	•	
	Identifier les terrains propices au développement de projets de logements sociaux et inscrire des droits de préemption afin de pouvoir en devenir acquéreur.	OBNL		•	
Règlementation	Élargir le champ d'application du règlement 432 visant à améliorer l'offre de logements abordables à d'autres zones de développement au fur et à mesure que des demandes de modification réglementaire sont acceptées.				•
	Évaluer la possibilité et la pertinence d'adopter un règlement sur le zonage incitatif.		•		
	Réviser le règlement sur les PPCMOI afin d'intégrer des critères plus sévères concernant l'abordabilité et la diversité des tailles de logements ou pour des logements adaptés à différentes clientèles.		•		
Fiscalité	Évaluer l'opportunité d'instaurer une redevance afin de constituer un fonds de développement du logement social.			•	
	Évaluer l'opportunité d'adopter un programme pour encourager la création de logements abordables et sociaux.		•	•	
	Continuer d'offrir un remboursement de taxe de services au logement d'appoint dont le locataire correspond aux critères d'une maison intergénérationnelle, notamment par le biais de l'article 91.3 de la LCM.		•		
Concertation	Constituer une table de concertation avec des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation et des développeurs privés pour soutenir et développer des logements abordables et adaptés aux besoins spécifiques des différents groupes de population, tels que les familles à faible revenu, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap ou d'itinérance.	Promoteur immobilier OBNL		•	

Objectif 3.2 – Permettre et favoriser l'implantation de petits commerces de quartier

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Étude	Réaliser une étude de besoins et d'accessibilité pour identifier les quartiers présentant des lacunes en termes d'offre alimentaire de proximité.	OBNL, DEV	•	•	
Règlementation	Analyser différentes avenues règlementaires afin de limiter les déserts alimentaires par : – La possibilité d'imposer via le règlement de zonage un contingentement pour les commerces d'alimentation de grande surface, afin d'éviter qu'ils se regroupent dans les mêmes secteurs et ne créent ainsi des déserts alimentaires dans d'autres secteurs; – La gestion des usages en limitant ou en favorisant selon les besoins, l'implantation de commerces d'alimentation de proximité tels que des épiceries, des marchés de producteurs et des coopératives alimentaires dans ces quartiers; – L'obligation d'inclure, dans la planification du site du Centre Valleyfield, une offre alimentaire (épicerie).			•	

Objectif 3.3 – Améliorer le sentiment d'appartenance aux quartiers via l'émergence et la consolidation de pôles de quartier

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Entamer une réflexion sur la définition et la délimitation de quartiers ou de milieux de vie (dont les limites, plus resserrées et en lien avec la véritable morphologie urbanistique de la Ville, différeront des districts électoraux actuels), en tenant compte des développements urbains souhaités : – Impliquer les résidents, les commerçants et les acteurs locaux dans la conception et l'aménagement de ces pôles de quartier, en favorisant la participation citoyenne et en tenant compte des besoins et des aspirations de la communauté, conformément à la politique de participation citoyenne; – Identifier des espaces appropriés dans chaque quartier pour la création de pôles de quartier pouvant regrouper des équipements tels que des places publiques, des parcs, des bibliothèques, des centres communautaires, des jardins partagés, des commerces et services; – Planifier l'aménagement de places publiques accueillantes et conviviales au sein de ces pôles, équipées de bancs, de fontaines, d'aires de jeux et de zones ombragées, pour encourager les rencontres et les échanges entre les résidents.	COMM, ING, SRC			•
	Soutenir le développement de parcs-écoles et de parcs de quartier en fonction des besoins cibles ainsi que des orientations du Plan directeur des parcs de la Ville.	SRC			
Règlementation	Adapter la réglementation pour autoriser des densités plus élevées ainsi que des usages mixtes au sein des secteurs de densité, qu'ils soient existants ou à créer. Au besoin, adapter le règlement sur les PIIA pour assurer l'intégration architecturale harmonieuse des nouveaux usages au sein de milieux de vie résidentiels homogènes.				•
Concertation	Faire la promotion des espaces accessibles auprès des personnes à mobilité réduite et collaborer avec la STSV dans la création d'un nouveau plan de développement en transport collectif.	COMM			•
	Encourager la participation des résidents et des écoliers dans la conception et l'aménagement des espaces publics en organisant des consultations publiques et des ateliers de cocréation, en conformité avec la politique de participation citoyenne.	COMM	•	•	•
Aménagement public	Développer, dans les immeubles municipaux et lieux publics, des espaces inclusifs et universellement accessibles pour familles (salle d'allaitement, salles de bain familiales, salles de jeux).	TP, ING		•	

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
	Évaluer la place que nous souhaitons accorder ou non à la cuisine de rue dans l'espace public afin de dynamiser certaines zones d'animation sur le territoire.	SRC, DEV, COMM			
	Prévoir l'intégration du futur complexe multisport au réseau de transport actif de la Ville.	ING	•		

Objectif 3.4 – Favoriser la concertation et la participation de la population locale dans l'aménagement du territoire

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Créer des espaces de dialogue et de concertation réguliers entre les résidents, les acteurs locaux (associations de quartier, groupes communautaires, entreprises) et les autorités municipales pour favoriser une prise de décision collective et une meilleure compréhension des besoins et des aspirations de la communauté. Au besoin, mener des activités de participation citoyenne supplémentaires à celles minimales prévues dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> , en conformité avec la politique de participation citoyenne.	COMM	•		
	Assurer le maintien des communications et l'assistance à la planification avec le Centre de service scolaire afin d'assurer une collaboration dans la planification des nouvelles infrastructures scolaires.		•	•	•
Agilité des processus	Accroître la performance de l'administration municipale en continu par : – Le développement de technologies intelligentes pour une meilleure expérience citoyenne; – La mise en place des processus en amélioration continue : programmes de formation, développement des outils internes de suivi de la performance.	RH	•	•	•
	Mettre en place des dispositifs de surveillance et d'évaluation des politiques, des nouveaux règlements ou autres initiatives (monitoring) pour assurer une mise en œuvre efficace et pour assurer qu'ils répondent réellement aux besoins de la population ou des objectifs recherchés.		•	•	•

Orientation 4 : Améliorer l'organisation de l'offre commerciale dans les différents pôles

Objectifs 4.1 – Concentrer les activités commerciales sur les axes et dans les pôles stratégiques

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Règlementation	Au règlement de zonage ou à l'aide du règlement d'usages conditionnels et suivant les recommandations de l'étude commerciale ainsi que du service du Développement économique, concentrer les activités commerciales suivantes afin de favoriser leurs pouvoirs d'attraction : – Les restaurants; – Les concessionnaires automobiles.			•	
	Réduire l'aire d'affectation Centre-ville au nord de la rue Dufferin afin de concentrer les efforts sur un centre-ville plus petit mais plus cohérent.				
	À l'intérieur des limites du centre-ville, interdire ou limiter les services professionnels (bureaux) de type notaire, comptable, courtier immobilier, etc. au rez-de-chaussée et restreindre la concentration de certains usages en les contingentant ou en ciblant les zones où ils seront autorisés (ex. : salon de coiffure et d'esthétique, centre de liquidation, etc.).				
	Au règlement de zonage ou à l'aide du règlement d'usages conditionnels et suivant les recommandations de l'étude commerciale ainsi que du service du Développement économique, déterminer les secteurs de la ville dédiés à une thématique particulière (ex. : vente de vêtements, galeries d'art, décoration, etc.).				
	Au règlement de zonage ou à l'aide du règlement d'usages conditionnels et suivant les recommandations de l'étude commerciale, concentrer les activités commerciales sur certaines portions des axes principaux : – des rues de Grande-Île/Alexandre; – de la rue Dufferin; – de la rue Victoria; – des rues du Marché, Champlain et Nicholson; – du boulevard Mgr-Langlois, – du chemin Larocque; – de la rue Jacques-Cartier; – du boulevard Hébert.				

Objectifs 4.2 – Établir des créneaux (thématiques) pour les différents pôles et définir une structure commerciale hiérarchisée

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Stratégie	Suivant les recommandations de l'étude commerciale, identifier des créneaux et une structure commerciale hiérarchisée pour les secteurs des rues :				
	– Secteur principal : rues de Grande-Île/Alexandre afin de les compléter plutôt que de leur permettre les mêmes usages qui se concurrenceront, rues Victoria/Nicholson (cœur commercial et d'affaires du centre-ville), boulevard Mgr-Langlois; – Secteur secondaire : chemin Larocque, rue du Marché, rue Champlain, rue Dufferin (entre du Centenaire et Buntin), boulevard Hébert (route 132).		•	•	•

Objectifs 4.3 – Récupérer les fuites commerciales locales et régionales

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Stratégie	Soutenir les commerces en leur offrant des services leur permettant d'améliorer leurs performances d'affaires, soit :				
	– Offrir un soutien de type service-conseil; – Offrir un soutien à la relocalisation dans le cas d'agrandissement des locaux ou à l'inverse.	DEV	•	•	•
	Favoriser la revitalisation des espaces commerciaux inoccupés ou sous-utilisés en encourageant leur réaffectation vers des usages plus diversifiés et en offrant un soutien financier et administratif aux propriétaires et entrepreneurs locaux en explorant différentes avenues :				
	– Incitation à la réaffectation : par des subventions ou des prêts à taux réduits, pour encourager la transformation d'espaces commerciaux inoccupés en projets de logements ou par la conversion des espaces commerciaux en espaces polyvalents, tels que des lieux de rencontre communautaires, des espaces culturels ou des incubateurs d'entreprises, en offrant des incitatifs financiers; – Incitation à la rénovation : Maintenir l'accès à une mesure incitative visant à encourager les efforts de modernisation ou de rénovation des locaux commerciaux ou sous-utilisés, que ce soit en renouvelant le programme de crédit de taxe foncière permettant de compenser la hausse résultant de l'augmentation de la valeur imposable de bâtiments mixtes ou commerciaux après la réalisation de travaux, ou encore en mettant en place une mesure fiscale alternative mieux adaptée, au besoin.	DEV, FIN			
	Engager des professionnels spécialisés dans le démarchage d'affaires afin de cibler des commerces et entreprises à venir s'implanter dans la région. En amont, identifier les créneaux recherchés.	DEV			

Orientation 5 : Soutenir les entreprises industrielles tout en assurant une compatibilité avec leur environnement

Objectif 5.1 – Favoriser la requalification des sites industriels sous-utilisés ou nuisibles

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Règlementation	Évaluer la possibilité de modifier l'affectation du site de Goodyear afin de permettre des usages industriels légers en retrait du boulevard et des usages commerciaux (compatibles avec le milieu) donnant sur le boulevard Mgr-Langlois (peu de nuisances, peu de camionnage).			•	
	Évaluer si des industries ou entreprises situées en milieu urbain générant des nuisances devraient être encadrées davantage, voire limitées dans l'expansion de leurs activités et favoriser leur relocalisation.			•	
Stratégie	Se prévaloir du droit de préemption pour l'acquisition de sites industriels sous-utilisés.		•	•	•
	En collaboration avec les propriétaires, établir des partenariats avec des experts en développement économique et en revitalisation urbaine pour identifier les opportunités de reconversion des sites industriels désaffectés en fonction des besoins et des tendances du marché.	DEV			
	Initier les procédures nécessaires pour procéder à un échange de terrains, substituant des parcelles destinées à l'agriculture par des zones à vocation industrielle, tel qu'illustré au Plan des affectations.				
	Encourager le redéveloppement des sites industriels ayant un potentiel de requalification dans le secteur de la CEZinc.	DEV			
Fiscalité	Évaluer l'opportunité d'instaurer des mesures fiscales visant à favoriser l'optimisation des sites industriels : – L'instauration d'une taxe sur les terrains ayant des coefficients d'occupation au sol de moins de 30 % (des exceptions peuvent être prévues dans certains cas); – Augmentation de la taxe sur les terrains vagues desservis.	FIN			

Objectif 5.2 – Favoriser l'implantation d'entreprises qui cohabitent harmonieusement avec les usages à proximité

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Règlementation	Assurer la mixité des activités économiques dans les zones urbaines par le biais notamment du règlement de zonage (zones et usages permis), en veillant à l'harmonie et à la compatibilité entre les différents usages. À ces fins, identifier les terrains ou secteurs dotés d'un potentiel pour l'intégration d'usages résidentiels en s'inspirant des intentions illustrées dans le concept d'organisation spatiale.		•		
Stratégie	Tenir compte de la disponibilité des réseaux d'infrastructures (électricité, eau et égout) lors de l'implantation de grandes entreprises.	ING	•	•	•
	Prévoir, lorsque le potentiel d'optimisation et de développement des secteurs industriels aura été comblé, des démarches afin d'agrandir le parc industriel et portuaire Perron à même la zone agricole permanente (A-926) et l'inclusion d'une superficie équivalente dans la zone agricole permanente à même le périmètre urbain (I-701).				

Objectif 5.3 – Faire les démarches nécessaires afin de rendre disponibles de nouveaux terrains industriels

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Stratégie	Prévoir, lorsque le potentiel d'optimisation et de développement des secteurs industriels aura été comblé, des démarches afin d'agrandir le parc industriel et portuaire Perron à même la zone agricole permanente (A-926) et l'inclusion d'une superficie équivalente dans la zone agricole permanente à même le périmètre urbain (I-701 – terrain de General Dynamics).				
	Envisager un échange de superficie entre le terrain de l'aéroport de Valleyfield à Saint-Stanislas-de-Kostka (actuellement en zone blanche) et une superficie équivalente actuellement en zone agricole adjacente au parc industriel et portuaire Perron.	DEV			

Orientation 6 : Renforcer la valorisation du paysage, la protection du patrimoine bâti et l'accessibilité aux plans d'eau

Objectif 6.1 – Poursuivre la mise en valeur des plans d'eau

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Dans le cadre du projet de redéveloppement du Centre Valleyfield, planifier l'aménagement d'un parc linéaire riverain reliant la promenade du Centenaire aux espaces verts le long des berges de la rivière Saint-Charles et ainsi mettre en valeur le réseau bleu et le réseau vert que forment les deux boucles de la Baie et de la rivière Saint-Charles, tel que décrits au PPU Centre-Ville. Prévoir également l'aménagement de traverses piétonnes et cyclables sécurisées pour le franchissement de la rue Buntin et de l'avenue du Centenaire.	Promoteur immobilier SRC ING			
	Planifier la démolition et la relocalisation du bâtiment de Postes Canada entre la rue Hébert, la rue Victoria et les deux côtés de l'avenue du Centenaire afin de relier visuellement les deux portions de l'ancien canal en ouvrant les perspectives visuelles tout en y préservant des espaces de stationnement ainsi que des espaces verts publics.				•
	Prendre en considération les percées visuelles sur le vieux canal et la baie Saint-François dans le cadre de projets éventuels visant à réaménager le bâtiment du Club Nautique de Valleyfield et ses environs.				•
Programmes	Développer des programmes d'éducation et de sensibilisation à la protection des plans d'eau, en mettant l'accent sur la préservation de la qualité de l'eau, la réduction des déchets et la conservation de la faune et de la flore aquatiques.	ENV, COMM		•	
	Créer des partenariats avec des organisations environnementales et des groupes communautaires pour organiser des activités de nettoyage des rives et des cours d'eau, afin de sensibiliser la population à l'importance de la préservation des plans d'eau.	OBNL	•		

Objectif 6.2 – Favoriser les accès publics aux plans d'eau pour en faire profiter la population

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Aménagement public	Formaliser un réseau de haltes riveraines à des emplacements stratégiques le long des berges : – En améliorant au besoin les infrastructures des haltes existantes et en développant de nouvelles haltes en fonction des propositions illustrées dans le concept d'organisation spatiale; – En développant une signature et une identité commune à l'ensemble de ces haltes (affichage, aménagement paysager, matériaux, mobilier urbain) et assurer une connectivité avec le réseau de parcours récréatifs multifonctionnels, notamment en y intégrant des équipements pour cyclistes (stationnements pour vélos, fontaine, etc.); – En prévoyant, lorsqu'opportun, des infrastructures pour l'accès à l'eau afin d'assurer un contact visuel avec les berges tout en favorisant leur naturalisation.	ING SRC COMM			•
	Promouvoir et formaliser des parcours nautiques pour embarcations non motorisées (kayak, planche à pagaie, etc.) par un affichage distinct et par l'aménagement de placettes munies d'équipement pour accueillir les plaisanciers et faciliter la mise à l'eau, à l'emplacement de certaines des haltes riveraines. Se référer aux propositions de parcours nautiques illustrées dans le concept d'organisation spatiale.	COMM			•

Objectif 6.3 – Mettre en valeur les paysages des axes stratégiques menant au centre-ville

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Réaliser un plan directeur de signature et d'identité du centre-ville.	DEV, COMM		•	
	Poursuivre les efforts et actualiser les études afin de convaincre le MTQ de la nécessité de créer une nouvelle intersection avec l'autoroute 530 sur la rue Victoria Est afin de permettre un accès plus facile et invitant vers le centre-ville.	MTQ ING			•
	Adhérer au programme <i>Fleurons du Québec</i> afin d'encourager l'embellissement de la ville et en encourageant la participation les citoyens privés et corporatifs dans ses efforts.	ENV COMM			
Règlementation	Améliorer le paysage des axes stratégiques menant au centre-ville (boulevard Hébert, rue de Grande-Île, rue Alexandre, rue Jacques-Cartier, chemin Larocque, etc.) en renforçant certains éléments de la réglementation d'urbanisme : – Minimiser le nombre de stationnements autorisés en cour avant; – Renforcer les exigences quant à la plantation obligatoire d'arbres en cour avant et lorsqu'impossible, favoriser la plantation dans l'emprise de rue; – Prévoir des marges avant maximales afin de favoriser un meilleur encadrement des rues.			•	
	Porter une attention particulière aux projets immobiliers aux entrées de ville et sur les routes principales menant au centre-ville afin qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage et reflètent l'identité de Salaberry-de-Valleyfield, notamment par le biais du règlement sur les PIIA.			•	
	Collaborer avec les propriétaires du Centre Valleyfield afin de prévoir son redéveloppement et sa revitalisation.				

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Aménagement public	Pour les quatre principaux axes menant au centre-ville : chemin Larocque, boulevard des Érables (depuis la 530) / rue Jacques-Cartier, rue Victoria et rue Alexandre) : - Réaliser un concept d'aménagement et d'architecture de paysage cohérent de même qu'une signature visuelle qui permet d'unifier ces quatre parcours tout en traduisant l'identité locale. À cet égard, intégrer des alignements d'arbres, des éléments de mobilier urbain, des matériaux (pavés de béton) des œuvres d'art public et des panneaux de signalisation; - S'assurer également d'intégrer une réflexion sur l'intégration des carrefours giratoires au sein de ces parcours, tout en évaluant l'opportunité d'en ajouter.	SRC ING		•	
	En collaboration avec les acteurs locaux, organiser des concours ou des initiatives favorisant l'art public et la création de murales sur les murs aveugles de secteurs centraux, notamment le long des axes stratégiques (rue Alexandre, rue de Grande-Île, rue du Marché, etc.) afin d'encourager la créativité et l'innovation dans la mise en valeur de ces espaces.	SRC COMM		•	
	Favoriser les aménagements transitoires ou temporaires pour animer des espaces résiduels ou vacants afin de renforcer la sécurité et l'animation des lieux (ex. : place Sainte-Cécile).	SRC		•	

Objectif 6.4 – Favoriser et encourager la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti dans les quartiers centraux

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Évaluer la pertinence de conserver au PIIA l'ensemble des éléments assujettis dans le secteur des « Habitations de la <i>Montreal Cotton</i> » et voir plutôt à resserrer les normes pour arriver à bien orienter les citoyens concernés et être plus clairs.				•
	Procéder à la révision des cadres réglementaires en vue de transférer une proportion accrue d'éléments depuis les règlements à caractère discrétionnaire vers ceux à caractère normatif. Cette initiative a pour finalité de rationaliser le processus d'attribution des permis, permettant ainsi une concentration sur les éléments qui présentent une valeur ajoutée significative lors de leur évaluation par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) et les élus.				
	Évaluer l'appréciation des projets de construction situés dans les zones patrimoniales ou impactant des immeubles patrimoniaux afin de déterminer si le PIIA atteint ses objectifs et s'il y a lieu de bonifier le règlement en ce sens.			•	
Fiscalité	Évaluer quelles mesures d'aide pourraient être offertes pour les propriétés visées : - Poursuivre le programme de rénovation (PRQ) en révisant la délimitation des secteurs en fonction des enjeux et des besoins (pour inclure les secteurs patrimoniaux) afin d'encourager les propriétaires à investir dans la réhabilitation plutôt que seulement dans la construction neuve; - Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide financière distinct pour les secteurs patrimoniaux centraux.		•	•	
Processus municipaux	Évaluer les pratiques visant l'entretien et le déneigement des rues dans les secteurs patrimoniaux ou les stationnements en cour avant sont interdits afin de permettre le stationnement sur rue en toute saison.	ING TP	•	•	

Orientation 7 : Réduire la dépendance à la voiture via la promotion de modes de transports durables

Objectif 7.1 – Favoriser la mobilité active pour les déplacements utilitaires tout en limitant l'espace accordé à la circulation automobile

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Au plan de mobilité durable, intégrer des éléments tels que : la connectivité des quartiers des populations marginalisées, la sécurité des déplacements, la signalisation, etc.	ING	•		
	Identifier sur les terrains municipaux et particulièrement dans les emprises de rues les endroits où on retrouve un surplus d'espace dédié à la circulation automobile et repenser l'espace (privilégier les aménagements paysagers, les aires de jeux, les espaces de loisirs, les terrasses publiques, etc.).	ING		•	
Règlementation	Adapter la réglementation d'urbanisme afin de favoriser ou de prescrire l'installation de stationnements à vélos dans certains types d'usages (commerciaux, institutionnels, industriels et multifamiliaux).			•	
Processus municipaux	Mettre à jour les normes visant l'entretien et le déneigement des trottoirs et pistes cyclables pour utilisation en toute saison.	ING TP	•	•	

Objectif 7.2 – Favoriser l'usage des transports collectifs

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Planification territoriale	Collaborer avec les agences de transport collectif afin de poursuivre le développement du réseau, notamment en explorant : - La relocalisation du terminus intermodal au centre-ville; - La mise en place de tarifs ou d'abonnements spéciaux visant des clientèles vulnérables et ciblées (étudiants, aînés); - L'augmentation de la fréquence, de la fiabilité et de l'étendue des services de transports en commun dans certains axes (connexion au REM, desserte des lieux d'emploi et des secteurs industriels); - La mise en œuvre d'infrastructures d'intermodalité pour faciliter les correspondances entre divers modes de transport.	EXO STSV ING	•	•	
	Soutenir les initiatives de mise en place d'alternatives à l'autosolo telles que : - L'aménagement de stationnements pour véhicules et vélos en libre-service dans les différents quartiers du territoire; - L'autorisation de réductions au nombre minimal de cases de stationnement à fournir dans les cas où des stationnements pour véhicules en libre-service sont prévus; - Les partenariats avec les entreprises et les institutions locales pour encourager la mise en place de programmes de covoiturage et de partage de véhicules; - Des allègements réglementaires sur le nombre de cases pour les propriétaires d'immeubles qui fournissent des places pour les véhicules partagés.	Entreprise d'autopartage et de vélopartage OBNL ING	•	•	
Fiscalité	Évaluer, avec la MRC, l'opportunité d'instaurer une taxe sur les immatriculations afin de mieux financer le transport collectif.	EXO, STSV, MRC	•		

Objectif 7.3 – Limiter la circulation de transit dans les secteurs centraux

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Processus et projets municipaux	Mettre en place des aménagements limitant la vitesse ou incitant à emprunter certaines voies, et réduire le passage sur d'autres voies, notamment en utilisant les stratégies suivantes :	ING, TP			
	– par l'aménagement de saillies de trottoir; – par la piétonnisation de rues. Exemple de projet : sur la rue Nicholson, entre les rues Victoria et Sainte-Cécile et sur la portion de la rue Sainte-Hélène entre l'hôtel de ville et le 47 rue Nicholson (ancienne caserne); – par l'aménagement de rues partagées; – par l'intégration de traverses surélevées et de trottoirs traversants; – par réduction du nombre de voies; – par le traitement des surfaces minéralisées; – par l'aménagement de dos d'âne; – par la mise en place de sens unique, etc.		•	•	•
	Améliorer la signalisation vers les voies de transit et les aires de stationnement publiques.	ING, TP	•	•	

Objectif 7.4 – Favoriser les stationnements intérieurs souterrains et améliorer l'intégration et l'aménagement des stationnements extérieurs existants

Type	Moyen de mise en œuvre	Partenaires	Échéancier		
			Court	Moyen	Long
Processus et projets municipaux	Favoriser la transformation des stationnements publics ou institutionnels de surface (soit par la création d'espaces publics ou par le développement de projets de densification), tout en s'assurant d'y conserver une offre suffisante en souterrain (ou étagé).			•	
	Munir les stationnements publics de capteurs pour optimiser l'utilisation de l'espace et faciliter la recherche de places disponibles.	COMM, TP	•		
	Aménager des espaces de stationnements pour vélos sécurisés et abrités ainsi que des équipements associés (douches, vestiaires) dans les lieux publics et le terminus de transports en commun pour encourager l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement. Collaborer également avec les entreprises privées afin qu'elles participent aux réseaux de stationnement à vélos sécurisés.	ING, TP	•	•	
Règlementation	Favoriser la mutualisation des cases de stationnement à travers des ajustements à la réglementation de zonage (cases pouvant servir à différents types d'usagers selon des plages horaires dans un secteur mixte). Ainsi, encourager les propriétaires d'entreprises, de résidences et de bâtiments publics à partager leurs espaces de stationnement avec d'autres utilisateurs.			•	
	Favoriser et obliger, à travers la réglementation, l'intégration de stationnements souterrains plutôt que des stationnements de surface, lorsque pertinent.		•		
Fiscalité	Mettre en place une taxe sur les surfaces imperméables extérieures dédiées au stationnement dans les secteurs stratégiques (ex. : cœur commercial et d'affaires du centre-ville) afin de favoriser leur redéveloppement et l'intégration de ces stationnements en souterrain.	FIN	•		
	Privilégier l'utilisation du fonds de stationnement (dédié à l'aménagement de stationnements publics ou autres immobilisations liés au transport actif ou collectif) pour des projets de stationnement autre que de surface ou des projets de transports actifs ou collectifs.			•	

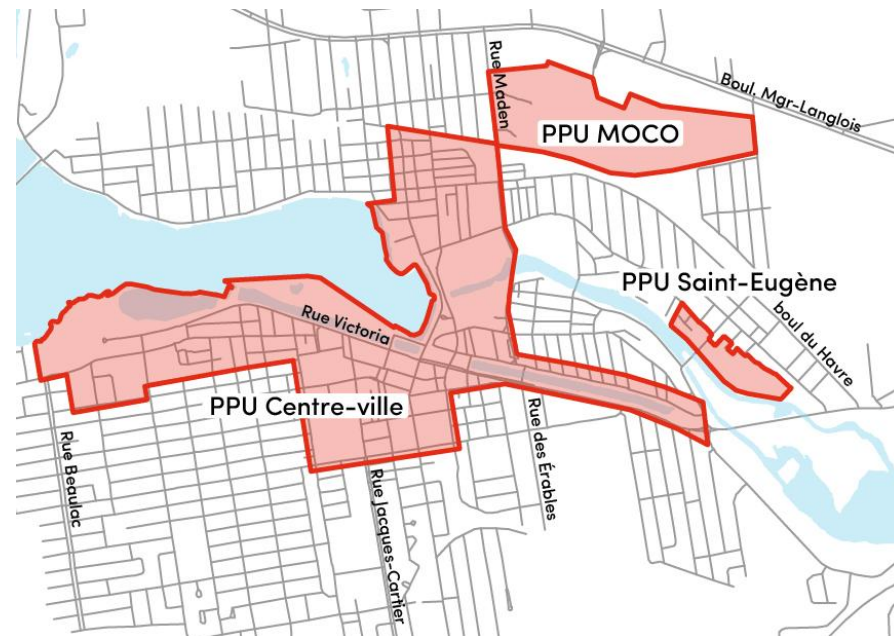
6. Secteurs de planification détaillée



Un plan particulier d'urbanisme (PPU) joue un rôle essentiel au sein du plan d'urbanisme en fournissant une précision accrue pour la planification de zones spécifiques requérant une attention particulière. À Salaberry-de-Valleyfield, trois secteurs ont été planifiés en recourant à cet outil, chacun étant représenté par un PPU distinct. Ces secteurs, à savoir le PPU du Centre-Ville, le PPU du secteur Saint-Eugène et le PPU du secteur Moco, témoignent de l'engagement de la municipalité envers une croissance et un développement maîtrisé, en prenant en compte les caractéristiques uniques de chaque zone pour un aménagement harmonieux et durable de la ville.

Les trois plans particuliers d'urbanisme sont présentés à l'Annexe A.

Plan 2 : Secteurs de planification détaillée | Plan particulier d'urbanisme (PPU)



7. Dispositions finales



7.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Annexes



Annexe A. Plans particuliers d'urbanisme

Plan particulier d'urbanisme du Centre-Ville

Plan particulier d'urbanisme du secteur Saint-Eugène

Plan particulier d'urbanisme du secteur Moco



Annexe B. Documents et études



Documents et études consultés pour la réalisation du plan d'urbanisme

Le processus de planification urbaine pour la ville de Salaberry-de-Valleyfield s'appuie sur une analyse approfondie du territoire, de ses besoins actuels et futurs, ainsi que de ses défis. Cette section du plan d'urbanisme expose de manière exhaustive l'ensemble des documents et études rigoureusement examinés dans le but d'identifier les enjeux territoriaux majeurs. Ces ressources documentaires jouent un rôle crucial dans la prise de décisions relatives au développement urbain et à l'aménagement du territoire.

Dès le début du processus de planification, une analyse et une synthèse de multiples documents clés ont été effectuées, incluant les études de caractérisation du territoire, les données démographiques et socio-économiques, les évaluations environnementales, les études de prévision des besoins en infrastructures, ainsi qu'une gamme variée d'autres ressources pertinentes. L'objectif principal était d'acquérir une compréhension exhaustive des atouts et des faiblesses de la ville, ainsi que des occasions et des défis qui se profilent à l'horizon.

Les titres des documents et études consultés sont succinctement listés ci-dessous :

- ◆ Analyse de l'offre commerciale de la MRC de Beauharnois-Salaberry, Demarcom, 2023
- ◆ Projection en logements – Salaberry-de-Valleyfield, 2023
- ◆ Étude de capacité de la station de production d'eau potable, 2023
- ◆ Révision du plan d'aménagement du centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield, 2022
- ◆ Schéma de couverture de risque, 2022
- ◆ Revitalisation du centre-ville - Plan stratégique, 2022
- ◆ Plan d'action à l'égard des personnes handicapées, 2022
- ◆ Plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC de Beauharnois-Salaberry - Étape 3 – Diagnostic, 2022
- ◆ Planification stratégique : Salaberry-de-Valleyfield, VILLE-PHARE, 2021 - 2026
- ◆ Planification stratégique du développement économique du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, 2021
- ◆ Portrait socioéconomique de la MRC de Beauharnois-Salaberry, 2020
- ◆ Politique de développement social, 2018
- ◆ Plan de développement de la zone industrialo-portuaire de Salaberry-de-Valleyfield, 2017
- ◆ Politique Arbre, 2017
- ◆ Plan de développement de la Zone agricole, 2014
- ◆ Règlement numéro 209 - Règlement de contrôle intérimaire relatif à l'implantation d'éolienne, 2014
- ◆ Politique culturelle, 2012, 2017
- ◆ PPU secteur Saint-Eugène, 2012 (mise à jour 2022)
- ◆ Plan directeur des Parcs, Espaces verts, Équipements sportifs et Communautaires, 2011
- ◆ Liste des rampes de mise à l'eau de bateaux et des quais, 2010
- ◆ Règlement 150 concernant le zonage, 2008 (mise à jour 2022)
- ◆ Règlement 148 concernant le PU - PPU secteur Saint-Eugène, 2007
- ◆ Règlement numéro 199-1 - Règlement abrogeant et remplaçant le règlement de contrôle intérimaire numéro 181 visant la zone agricole, 2006
- ◆ Politique du logement, 2005
- ◆ Schéma d'aménagement révisé - seconde version, 2000 (mise à jour 2021)

Annexe C. Plans d'analyse et de référence





Plan 3 : Plan des affectations et gestion de l'urbanisation

Plan des milieux naturels reconnus et contraintes anthropiques

Contraintes naturelles

Salaberry-de-Valleyfield se trouve dans un environnement fortement altéré par l'intervention humaine :

1. Le niveau d'eau du fleuve Saint-Laurent et du lac Saint-François est contrôlé depuis longtemps, de sorte que les seules plaines inondables se trouvent à l'embouchure de la rivière Saint-Charles, dans le secteur Saint-Timothée;
2. Les rives du fleuve ont été presque entièrement rendues artificielles par l'occupation urbaine ou de villégiature, par des digues et barrages, etc.;
3. Le creusage du canal de Beauharnois a entraîné la création de nouveaux écosystèmes établis avec l'aide de la main de l'homme (comme les marais de Canards Illimités) ou par la simple résilience de la nature (milieux humides au nord des « *bancs* » ou de la « *bande* » du canal). Il est également responsable de la faible capacité portante des sols (les déblais du canal);
4. L'agriculture a affecté considérablement le cours et la qualité de nombreux petits cours d'eau;
5. Il ne reste que quelques boisés, surtout en zone agricole, et l'intérêt de les conserver grandit au fur et à mesure que l'urbanisation gagne du terrain.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques sont nombreuses à Salaberry-de-Valleyfield et la plupart d'entre elles découlent des industries anciennes et actuelles et des activités de transport qu'elles génèrent (contrainte sonore autoroutière, sites contaminés, barrages et réservoir, réseau de transport d'électricité, entreprises génératrices de risques pour la santé, etc.).

La Ville doit intégrer, dans sa planification et sa réglementation d'urbanisme, des normes visant à éviter ou réduire les inconvénients causés par les contraintes anthropiques.

Plan 4 : Plan relatif aux milieux naturels reconnus et contraintes anthropiques (règl. 450-02)

Plan 5 : Îlots de chaleur

Plan 6 : Secteurs d'intervention prioritaires de déminéralisation – Secteur Centre-ville

Plan 7 : Secteurs d'intervention prioritaires de déminéralisation – Secteur industriel

Hiérarchie du réseau routier

Le plan d'urbanisme classe les différents types de voies de circulation routière suivant la hiérarchie définie ci-dessous :

Réseau supérieur :

- ◆ **Autoroute** : Route à chaussées séparées, exclusivement réservée aux véhicules motorisés roulant à des vitesses importantes, interdite aux piétons et aux véhicules non motorisés, ne donnant aucun accès aux propriétés riveraines et accessible qu'à un nombre limité d'intersections aménagées comportant généralement des bretelles et un viaduc. L'autoroute relève du ministère des Transports du Québec.
- ◆ **Route nationale** : Toute route relevant du ministère des Transports du Québec, sauf une autoroute. À Salaberry-de-Valleyfield, il s'agit des routes 201 et 132 qui, sur le territoire municipal, jouent un rôle d'artère et relie le territoire à ceux des municipalités de Beauharnois (secteur Melocheville) et Coteau-du-Lac.

Artère : Rue appartenant à la Ville de Salaberry-de-Valleyfield dont la fonction principale est de distribuer, à des vitesses et des débits plutôt élevés, la circulation entre les autoroutes et les collectrices.

Collectrice : Rue appartenant à la Ville de Salaberry-de-Valleyfield dont la fonction principale est de recueillir le trafic des artères et de le distribuer dans les rues locales, ainsi que le boulevard Pie-XII qui relève du ministère des Transports du Québec et connecte Salaberry-de-Valleyfield à Saint-Louis-de-Gonzague.

Rue locale : Rue fournissant un accès direct aux propriétés qui la bordent. La rue locale ne dessert que le trafic qui y trouve là son origine ou sa destination ainsi que le faible trafic provenant de ou allant à un nombre limité de rues locales pouvant s'y raccorder. Elle n'est pas destinée aux grands débits de circulation ni à la circulation de transit.

L'organisation du réseau routier, montrée sur le plan « Mobilité, équipements et périmètre d'urbanisation » ci-après, propose une rationalisation des artères et collectrices municipales de manière à :

- ◆ Limiter le nombre d'artères pour éviter leur passage en milieu fortement résidentiel ainsi que dans le cœur commercial et d'affaires au centre-ville;
- ◆ Identifier les collectrices qui suffisent à distribuer la circulation vers des réseaux de rues locales, de voisinage ou de quartier relativement de petite taille.



Plan 8 : Périmètre d'urbanisation et hiérarchie routière

Plan 9 : Mobilité et équipements

Annexe D. Grille de compatibilité et classification des fonctions



Tableau 1 : Grille de compatibilité des fonctions

[illegible]

Tableau 2 : Classification des fonctions

Fonction	Définition
Habitation	Tout bâtiment ou construction utilisé à des fins résidentielles, incluant les habitations comprenant un ou plusieurs logement(s), les habitations collectives, les résidences de villégiature, les maisons mobiles, etc.
Commerce structurant	Tout bâtiment (local unique ou regroupement de locaux ou de bâtiments sur un même terrain) utilisé à des fins commerciales exclusivement ou en mixité avec une autre fonction que commerciale dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est de 4 000 m ² et plus.
Commerce non structurant	Tous les bâtiments dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 4 000 m ² .
Commerce lourd	Tous les commerces comportant des nuisances (mécanique automobile, débosselage, stationnement de véhicules lourds et autres) et les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (vente de maisons mobiles et roulottes, cours à bois et autres).
Bureau structurant	Tout bâtiment (local unique ou regroupement de locaux ou de bâtiments sur un même terrain) commercial et de bureaux ou bâtiments de bureaux dont la superficie de plancher brute pour la fonction « bureau » est de 3 000 m ² et plus.
Bureau non structurant	Tous les bâtiments dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction « bureau » est inférieure à 3 000 m ² .
Équipement institutionnel et communautaire structurant	Les grands équipements gouvernementaux et paragouvernementaux, tels que les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les universités, les cégeps, les autres établissements publics d'enseignement postsecondaire et tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale ainsi que les équipements institutionnels offrant une desserte intermunicipale et les bureaux administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux dont la superficie brute est de 3 000 m ² et plus.
Équipement institutionnel et communautaire non structurant	Équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font partie de cette fonction.
Équipement et réseau d'utilité publique	Services ou infrastructures d'utilité publique, telles les infrastructures d'aqueduc et d'égout, les usines d'épuration des eaux, les réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication, les parcs éoliens. Cette fonction comprend également les équipements reliés au transport, dont l'emprise de l'autoroute 30.
Industrie à contraintes limitées	Toutes les industries manufacturières dont l'activité occasionne très peu d'incidences sur le milieu environnant ne causent ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite des terrains où des entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées.

Fonction	Définition
Industrie à contraintes importantes	Toutes les industries manufacturières dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant (entreposage extérieur, quai de chargement/déchargement d'envergure, circulation importante de véhicules lourds, pollution atmosphérique, sonore, visuelle, etc.).
Valorisation et élimination des déchets	Cette fonction comprend les activités de tri et de collecte de matériaux recyclables ou de matières dangereuses, les lieux d'entreposage et d'élimination des déchets, les incinérateurs, les industries de la revalorisation des matières résiduelles, les usines de prétraitement, les sites miniers et de résidus industriels et les centres de recherche en environnement. Les entreprises de recyclage de véhicules motorisés appartiennent aussi à cette fonction.
Activité para-industrielle	Activité fortement liée au domaine industriel comme le transport, les entrepôts, les bâtiments industriels polyvalents, les entreprises engagées dans des productions impliquant une technologie de pointe, etc., et les entreprises non industrielles dont les activités, les besoins, les inconvénients qu'elles causent au voisinage se rapprochent de ceux des entreprises industrielles, non pas du point de vue économique, mais plutôt de celui de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement.
Activité récréative intensive	Activité de loisir qui se pratique en un lieu bien défini et qui requiert des aménagements et des équipements immobiliers considérables. Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les arénas, les gymnases, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, etc. font notamment partie de cette fonction.
Activité récréative extensive	Activité de loisir dont la pratique n'est pas subordonnée à des installations importantes, sauf pour quelques bâtiments accessoires, et qui s'effectue habituellement sur de grands espaces. Les parcs, les espaces de détente, les espaces verts, et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction.
Conservation	Toute partie du territoire destinée à la protection des milieux naturels et qui reconnaît leur fort potentiel faunique et floristique. La fonction « conservation » regroupe des activités qui visent à maintenir le caractère naturel du milieu, dont la renaturalisation, la stabilisation, le nettoyage et l'entretien pour des fins de support à l'habitat faunique et floristique.
Agriculture	La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couvert végétal ou de l'utiliser à des fins sylvicoles ou d'acériculture, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des résidences; peut comprendre également l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériels agricoles à des fins agricoles.

Fonction	Définition
Extraction	Extraction de substances minérales, de matières végétales ou organiques à des fins industrielles ou commerciales, excluant la tourbe. Comprend notamment l'activité minière, l'exploitation d'une carrière ou d'une sablière y compris la transformation, l'entreposage ou la vente sur place de produits issus de cette exploitation.

NOTES INCLUSES AU TABLEAU 1

1. Sauf les tours de communication;
2. Dans l'affectation industrielle légère, seuls les usages industriels existants à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme sont compatibles sous réserves de mesures d'atténuation des nuisances;
3. Uniquement les commerces d'appoint et de restauration visant à desservir la clientèle pratiquant les activités de l'aire récréative où ils se situent;
4. Uniquement la culture du sol;
5. Équipements d'utilité publique générant peu de nuisances sur le milieu et l'environnement seulement;
6. Seulement les centres de recherche et les laboratoires gouvernementaux, universitaires ou privés, lorsque l'activité principale est la recherche.

Annexe E. Usages et activités compatibles avec l'affectation agricole



Tableau 3 : Usages et activités compatibles avec l'aire d'affectation agricole

Groupe d'usages autorisés	Caractéristiques des usages
Agriculture	Sont autorisés les usages agricoles, tels que définis sous la fonction « Agriculture » du tableau 2 intitulé « Classification des fonctions » de l'annexe D.
Agrotourisme	Sont autorisés : ◆ 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 « <i>du passant</i> » à même une résidence offrant des services d'hébergement d'au plus trois chambres et des services de restauration s'adressant uniquement aux clients utilisant les chambres à des fins locatives; ◆ Les auberges de plus de trois chambres s'inscrivant à l'intérieur du circuit touristique régional; ◆ Les cabanes à sucre utilisées à des fins commerciales sur une base annuelle.
Commercial (et services)	Sont autorisés : ◆ Les établissements commerciaux et de services localisés dans une partie d'une résidence existante tout en occupant une superficie inférieure aux espaces résidentiels; ◆ L'entreposage dans les bâtiments agricoles désaffectés, excluant les centres de distribution ou les entrepôts pour le transport par camion et les activités de vente au détail; ◆ Les activités de commerce de détail et de services exclusives ou connexes aux pratiques de l'agriculture.
Industriel	L'implantation d'industries est, de prime abord, limitée aux industries de première transformation des produits agricoles sur une ferme en exploitation, aux fins de diversifier les revenus des exploitations agricoles. L'implantation d'industries à caractère agricole, sur un lot distinct d'une exploitation agricole, est autorisée dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées : ◆ Que l'industrie renforce la vocation première de l'affectation « <i>agricole</i> », soit la pratique de l'agriculture et son développement; ◆ Qu'il n'existe aucun autre endroit acceptable en milieu non agricole; ◆ Que l'industrie n'est pas susceptible d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles.
Récréation	Seuls les usages récréatifs extensifs sont autorisés, lesquels ne doivent occasionner aucune contrainte à l'agriculture et nécessitent des aménagements ou équipements légers (ex. : sentiers de randonnée, aire de pique-nique, belvédère).

Groupe d'usages autorisés	Caractéristiques des usages
Résidentiel	L'implantation des résidences est limitée à celles bénéficiant des droits et privilèges prévus à la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)</i> : ◆ Implantation d'une résidence pour l'exploitant agricole, son enfant, son employé (art. 40 LPTAA); ◆ Implantation d'une résidence sur une propriété de 100 ha ou plus (art. 31.1 LPTAA); ◆ Implantation d'une résidence sur un terrain bénéficiant de droits acquis (art. 101 et 103 LPTAA).
Utilités publiques, transport et communication	Sont autorisés : ◆ Les équipements d'utilité publique et de communication, tels que les réseaux de communication et de télécommunication, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et aux constructions qui y sont directement associées ainsi qu'aux équipements de purification de l'eau, de traitement des eaux usées; ◆ Les équipements de transport, tels que les infrastructures routière et ferroviaire. Aux conditions suivantes : ◆ Ils doivent s'implanter dans des secteurs de moindre impact pour l'agriculture; ◆ Dans l'impossibilité de respecter cette condition, des dispositions devront être prévues pour minimiser les impacts sur l'agriculture.
Exceptions dans un îlot déstructuré	
Tous usages	Dans un îlot déstructuré et situé à l'intérieur d'un milieu déstructuré montré sur le plan des affectations et gestion de l'urbanisation (Annexe C), la réglementation d'urbanisme pourra autoriser : ◆ L'habitation unifamiliale isolée, y compris les usages accessoires à l'habitation; ◆ L'agrandissement d'un usage non résidentiel existant et l'agrandissement du terrain sur lequel est exercé cet usage; ◆ La délivrance d'un permis relatif à l'un ou l'autre de ces usages est conditionnelle à l'obtention d'une autorisation de la CPTAQ.

