

## AVIS PUBLIC

### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LES PROJETS DE RÈGLEMENTS RÉVISANT LE PLAN D'URBANISME, REMPLAÇANT LES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT, DE CONSTRUCTION, SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS, SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PROPOSANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Lors d'une séance ordinaire tenue le 11 mars 2024, le conseil municipal de la municipalité de Saint-Urbain-Premier a adopté, par résolution, les **projets de règlements** suivants :

475-24	<i>Le plan d'urbanisme révisé de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier remplaçant le plan d'urbanisme numéro 200-02</i>
476-24	<i>Le règlement de zonage de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier remplaçant le règlement de zonage numéro 204-02</i>
477-24	<i>Le règlement de lotissement de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier remplaçant le règlement de lotissement numéro 202-02</i>
478-24	<i>Le règlement de construction de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier remplaçant le règlement de construction numéro 203-02</i>
479-24	<i>Le règlement sur les permis et certificats de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier remplaçant le règlement sur les permis et certificats numéro 201-02</i>
480-24	<i>Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier remplaçant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 281-11</i>
481-24	<i>Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier</i>

L'adoption de ces projets de règlements se fait de manière simultanée dans le cadre d'une révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme et suivra la procédure y étant rattachée.

Les projets de règlements concernent l'ensemble du territoire de la municipalité.

2. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lesdits projets de règlements sont soumis à la population pour consultation.

À cette fin, une **assemblée publique de consultation se tiendra le 15 avril 2024 à 19 h** dans la salle communautaire située 9, rue de l'École à Saint-Urbain-Premier.

Au cours de cette assemblée, le maire ou une personne désignée par celui-ci expliquera les projets du plan d'urbanisme et des règlements ci-haut indiqués et entendra les commentaires et les interrogations des personnes présentes.

Elle aura objet de présenter le plan d'urbanisme révisé et la nouvelle réglementation d'urbanisme l'accompagnant à la population et de la consulter à ce sujet.

4. Les projets de règlements ci-haut mentionnés et les différents plans qui leur sont annexés peuvent être consultés à l'Hôtel de Ville de la Municipalité situé au 204, rue Principale à Saint-Urbain-Premier, durant les heures normales de bureau ou sur le site Internet de la municipalité à l'adresse suivante : [www.saint-urbain-premier.com](http://www.saint-urbain-premier.com)
5. Les règlements de zonage seront ultérieurement soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de l'ensemble du territoire de la Municipalité.

## Résumé du projet de plan d'urbanisme

La proposition de plan d'urbanisme se veut un guide pour planifier le développement de la Municipalité au cours des prochaines années, en accord avec les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité ainsi qu'avec les orientations régionales du schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry.

Cette initiative municipale a permis de réaliser une réflexion profonde sur l'avenir de Saint-Urbain-Premier dans une perspective à moyen et long termes. Le renouvellement des règlements d'urbanisme, pour leur part, vise à doter la Municipalité des outils nécessaires à la réalisation des objectifs identifiés au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement de la MRC.

Le plan d'urbanisme révisé s'articule autour de deux grandes thématiques :

- Les grandes orientations d'aménagement ;
- Les grandes affectations du sol.

### 1. Les grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les objectifs de la Municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement du territoire.

#### Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement résidentiel

#### **Orientation 1 : Favoriser les développements résidentiels propices à la création de milieux de vie**

##### **Objectifs :**

- Assurer la consolidation du développement urbain dans une optique d'adéquation entre les projets immobiliers et la capacité des infrastructures municipales
- Favoriser le développement de milieux de vie durables et harmonieux;
- Assurer une offre résidentielle complète et variée favorisant la mixité sociale;
- Encourager la construction et la rénovation écoresponsable;
- Adapter les zones résidentielles existantes au principe de redéveloppement tout en veillant à conserver leur identité propre;
- Encourager la rénovation du parc résidentiel dans les secteurs les plus anciens, notamment au noyau villageois.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement économique

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

**Objectifs :**

- Reconnaître la vocation particulière du noyau villageois;
- Assurer la complémentarité des autres secteurs commerciaux de la rue Principale avec le noyau villageois;
- Accroître les qualités esthétiques et identitaires du noyau villageois;
- Reconnaître la présence de la fonction industrielle au périmètre urbain;
- Capitaliser sur la qualité des paysages et le potentiel agrotouristique pour développer le volet récréotouristique.

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

**Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la qualité des éléments d'intérêt naturel**

**Objectifs :**

- Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique ainsi que la faune et la flore;
- Assurer la mise en valeur et la protection des boisés;
- Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain ;
- Favoriser une gestion optimale des milieux riverains et la pérennité des cours d'eau;
- Limiter les effets des îlots de chaleur urbains.

**Orientation 4 : Assurer la protection et la mise en valeur des éléments d'intérêt esthétique et patrimonial**

**Objectifs :**

- Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers ainsi que le cachet du noyau villageois;
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du milieu agricole

**Orientation 5 : Assurer la pérennité du territoire agricole et des activités agricoles**

**Objectifs :**

- Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole permanente;
- Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles;
- Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole;
- Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité;
- Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans une perspective de protection des ressources.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement communautaire et culturel

**Orientation 6 : Maintenir et améliorer la qualité des services à la population**

**Objectifs :**

- Améliorer et diversifier l'offre en équipements communautaires, culturels et de loisirs;
- Assurer une gestion efficace et équitable de l'approvisionnement en eau et de l'assainissement des eaux usées;
- Consolider l'accompagnement de la Municipalité dans la vie communautaire et culturelle saint-urbainaise;
- Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières résiduelles;
- Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques.

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

**Orientation 7 : Assurer la sécurité du public à l'égard des contraintes naturelles et anthropiques**

**Objectifs :**

- Protéger la population et les biens en bordure des zones inondables;
- Intégrer certaines dispositions pour minimiser les inconvénients et les risques pour la population;
- Encadrer l'exploitation du potentiel énergétique éolien sur le territoire;
- S'assurer que les nouvelles infrastructures de transport de l'énergie s'implantent de manière respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie de la population.

**Orientation 8 : Planifier et harmoniser adéquatement les différents modes de transport du territoire**

**Objectifs :**

- Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire;
- Prévoir une liaison locale à la piste cyclable régionale traversant la municipalité de Sainte-Martine et le développement d'un réseau cyclable local à l'échelle du périmètre urbain;
- Favoriser l'efficacité et la sécurité sur le réseau routier.

## 2. Les grandes affectations du sol

Le projet de plan d'urbanisme révisé identifie, pour chaque partie du territoire municipal, une vocation dominante. Cette dernière reflète la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol. On distingue huit (8) grandes affectations sur le territoire de Saint-Urbain-Premier qui se déclinent comme suit :

- 1) L'*affectation agricole* désigne une portion du territoire agricole, tel que défini par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)*, et est localisée dans des secteurs du territoire moins propices aux activités agricoles. Elle est réservée principalement à des activités agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)*.
- 2) L'*affectation agricole déstructurée résidentielle* vise à reconnaître les îlots déstructurés en zone agricole issus de l'identification régionale réalisée lors de discussions antérieures avec la CPTAQ dans le cadre d'une demande à portée collective. La priorité devrait y être donnée à des usages non agricoles résidentiels, afin de combler les espaces inoccupés. Aussi, ces milieux déstructurés font l'objet d'une délimitation et d'un zonage appropriés afin de circonscrire leur extension et permettre leur consolidation.
- 3) L'*affectation industrielle* correspond à l'espace où se trouve l'ancienne ébénisterie dans le périmètre urbain. Elle pourra regrouper les activités commerciales et industrielles incompatibles avec les autres fonctions urbaines.
- 4) L'*affectation mixte* est octroyée aux propriétés localisées de part et d'autre du tronçon ouest de la rue Principale et est composée essentiellement de résidences. Elle offre toutefois des usages commerciaux et de services considérés comme étant complémentaires au noyau villageois.
- 5) L'affectation « *mixte – noyau villageois* » correspond aux propriétés localisées de part et d'autre de la rue Principale entre l'hôtel de ville et le quadrilatère névralgique formé des propriétés localisées au pourtour de l'intersection des routes 205 et 207. Cette aire est considérée comme la concentration première des services à la population comme des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration. D'autres fonctions contribuant au dynamisme de la collectivité y sont également autorisées.
- 6) L'*affectation publique et institutionnelle* correspond aux usages institutionnels et publics déjà présents sur le territoire de la municipalité. Plus précisément, cette grande affectation est attribuée aux activités reliées à la vie publique et communautaire tels les bâtiments municipaux, l'église, l'école, les parcs et autres lieux de loisir.
- 7) L'*affectation résidentielle* représente la majeure partie du périmètre d'urbanisation et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation. Le maintien des fonctions résidentielles existantes y sera privilégié tout en tenant compte du contexte de redéveloppement et des particularités des secteurs.

- 8) L'affectation résidentielle optimale désigne les secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire les espaces à développer et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels. La fonction résidentielle sera évidemment dominante et offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements.

À noter que le projet de plan d'urbanisme est accompagné de plans illustrant la délimitation des affectations du sol. Ces plans peuvent être consultés au bureau municipal durant les heures régulières d'ouverture.

### Mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé

La mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé repose principalement sur l'adoption d'un règlement de zonage, d'un règlement de lotissement, d'un règlement de construction, d'un règlement sur les permis et certificats, d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble conformes aux objectifs véhiculés par le plan d'urbanisme révisé ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC.

Leur entrée en vigueur sera soumise à un contrôle de la conformité locale ainsi qu'à un contrôle de leur conformité régionale. Les diverses étapes requises par la loi feront l'objet d'avis publics subséquents.

Donné à Saint-Urbain-Premier, ce 12<sup>ème</sup> jour de mars 2024.



Charles Whissell  
Directeur général

+++++

### CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné Charles Whissell, directeur général par intérim de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier, certifie, sous mon serment d'office, avoir affiché le présent avis aux deux endroits désignés par le Conseil municipal, le 12<sup>ème</sup> jour de mars 2024 entre 8h30 et 16h30.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 12<sup>ème</sup> jour de mars 2024.



Charles Whissell  
Directeur général