

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC BEAUHARNOIS-SALABERRY  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-URBAIN-PREMIER**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 429-21 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DU  
PLAN D'URBANISME NUMÉRO 200-02 AFIN DE REVOIR LA PLANIFICATION  
DU NOYAU VILLAGEOIS**

---

- CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la Municipalité de Saint-Urbain-Premier a adopté le *Règlement du plan d'urbanisme numéro 200-02*;
- CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Urbain-Premier est régie par le *Code municipal* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et que le *Règlement du plan d'urbanisme numéro 200-02* ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;
- CONSIDÉRANT la volonté de conseil municipal de répondre aux préoccupations d'aménagement touchant le cœur du périmètre urbain de la municipalité;
- CONSIDÉRANT la nécessité de maintenir l'offre locale de commerces et de services afin de répondre aux besoins de citoyens et d'accroître la vitalité du pôle de services de la municipalité;
- CONSIDÉRANT QUE dans ce contexte, la municipalité prévoit utiliser la procédure d'adoption simultanée de la modification du plan d'urbanisme et du règlement de zonage prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- CONSIDÉRANT QU' un projet de règlement a été déposé et qu'un avis de motion a été donné lors de la séance extraordinaire du 26 avril 2021;

Il est proposé par monsieur le maire Réjean Beaulieu, et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter le règlement portant le numéro 429-21 modifiant le règlement du plan d'urbanisme numéro 200-02 afin de revoir la planification du noyau villageois et qu'il soit statué et ordonné par le conseil municipal comme suit :

**ARTICLE 1**

L'article 3.1 intitulé « Noyau villageois » et ses sous-articles sont remplacés par ce qui suit :

**3.1 Noyau villageois et les autres fonctions du périmètre urbain**

Le noyau villageois est le secteur du périmètre urbain où se concentre une variété de fonctions commerciales, institutionnelles et culturelles qui assure le dynamisme nécessaire au maintien de la vitalité municipale. Il est situé le long de la rue Principale entre l'hôtel de ville et le quadrilatère névralgique formé des propriétés localisées au pourtour de l'intersection des routes 205 et 207. Nous y trouvons malheureusement peu de commerces et services répondant aux besoins immédiats des résidents.

L'effritement graduel des fonctions commerciales de cette partie du village au cours des dernières années engendre son lot de préoccupations de la part des élus. Combiné à la situation précaire de l'église et du presbytère, au départ de certaines institutions importantes et à la conversion de bâtiments commerciaux en logements, il est temps de répondre à ces préoccupations par des actions concrètes qui permettront de renverser cette tendance et de redonner au cœur du village sa vocation première : répondre aux besoins de la population.

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

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

### ***Une distinction nécessaire...***

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

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

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

Les précisions seront apportées en conséquence au règlement de zonage.

### ***Les autres fonctions mises à contribution...***

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

Au niveau industriel, la municipalité de Saint Urbain Premier n'a que quelques entreprises industrielles dont deux sont reliées au domaine de l'ébénisterie. D'ailleurs, une de ces ébénisteries est située hors du périmètre urbain, dans un secteur déstructuré (secteur de la montée de la Rivière des Fèves). La présence de cette industrie entraîne des problèmes de cohabitation avec la fonction résidentielle existante, et notamment des problèmes liés au bruit et à la poussière.

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

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

## **ARTICLE 2**

L'introduction du chapitre 4 est modifiée par le remplacement de la première orientation par l'orientation suivante :

- «  
 1. Assurer la contribution du noyau villageois et des autres fonctions présentes dans le périmètre urbain à la vitalité municipale et au positionnement de Saint-Urbain-Premier comme véritable pôle local de la MRC »

### **ARTICLE 3**

L'article 4.1 est modifié par le remplacement du tableau de l'orientation 1 par le suivant :

<b>1. Assurer la contribution du noyau villageois et des autres fonctions présentes dans le périmètre urbain à la vitalité municipale et au positionnement de Saint-Urbain-Premier comme véritable pôle local de la MRC</b>	
<b>Objectif</b>	<b>Moyens de mise en œuvre</b>
1. Reconnaître la vocation particulière du noyau villageois	a) Attribuer et délimiter une affectation particulière pour le noyau villageois; b) Permettre l'implantation de fonctions contribuant à la dynamisation du noyau villageois ; c) Régir les usages autorisés et procéder à un découpage adéquat des zones à l'intérieur du règlement de zonage ; d) Assurer une plus grande mixité des usages au noyau villageois; e) Adapter la typologie résidentielle permise au noyau afin de laisser davantage de place aux fonctions commerciales et de services.
2. Assurer la complémentarité des autres secteurs commerciaux de la rue Principale avec le noyau villageois	a) Attribuer et délimiter une affectation distincte de celle du noyau villageois pour les autres secteurs de la rue Principale ; b) Permettre l'implantation de fonctions distinctes et complémentaires aux fonctions autorisées dans le noyau villageois ; c) Régir les usages autorisés et procéder à un découpage adéquat des zones à l'intérieur du règlement de zonage.
3. Reconnaître la présence des fonctions publiques et industrielles du périmètre urbain	a) Prévoir des secteurs pour l'implantation de certaines activités industrielles compatibles avec le milieu ; b) Assurer le maintien des équipements institutionnels et publics.

## **ARTICLE 4**

L'article 4.2.3 intitulé « Affectation habitation-commerciale » est remplacé par ce qui suit :

### **« 4.2.3 Affectation mixte – Noyau villageois »**

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

Les usages autorisés sont les suivants :

- Habitation unifamiliale;
- Services professionnels, de soins personnels et de santé;
- Commerces de vente au détail et d'alimentation spécialisés;
- Hébergement;
- Restauration;
- Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s);
- Services et équipements culturels et récréatifs;
- Services gouvernementaux. »

## **ARTICLE 5**

Le chapitre 4 est modifié par l'ajout de l'article 4.2.7 intitulé « Affectation mixte » qui se lit comme suit :

### **4.2.7 Affectation mixte**

L'affectation « mixte » est octroyée aux propriétés localisées de part et d'autre du tronçon ouest de la rue Principale et d'une partie de la route ne située au nord de l'affectation mixte – noyau villageois et est composée essentiellement de résidences. Elle offre toutefois des usages commerciaux et de services considérés comme étant complémentaires au noyau villageois.

- Habitation ;
- Services d'affaires, de réparation et de construction;
- Certains commerces et services de la catégorie Commerce II;
- Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s);
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

## **ARTICLE 6**

Le plan en pochette 2/2 intitulé « Plan d'utilisation du sol et affectations des sols (périmètre d'urbanisation) » est modifié de manière à délimiter la nouvelle affectation « mixte – noyau villageois » à même l'affectation « publique », l'affectation « Habitation » et l'ancienne affectation « habitation-commerciale » et à attribuer l'affectation « mixte » aux parties résiduelles de l'ancienne affectation « habitation-commerciale ». Le tout tel qu'illustré à l'annexe A du présent règlement.

## **ARTICLE 7**

Le présent règlement fait partie intégrante du *Règlement du plan d'urbanisme numéro 200-02* qu'il modifie.

## **ARTICLE 8**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Résolution numéro 21-04-70

---

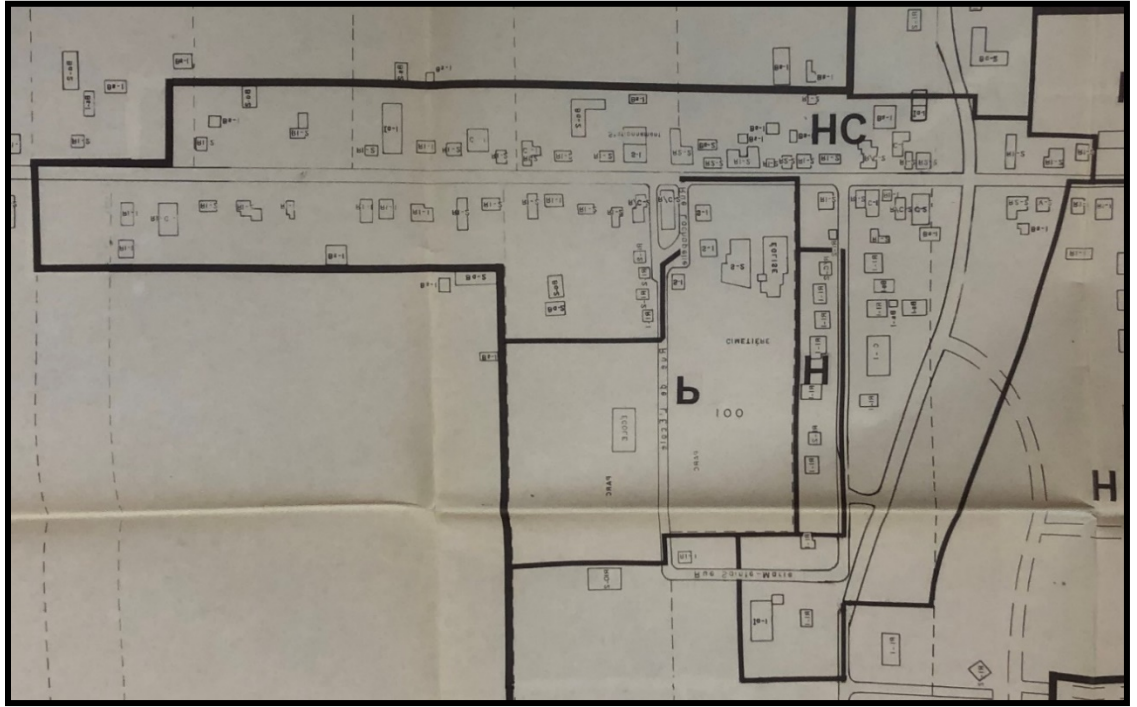
Charles Whissell  
Directeur général

Dépôt du projet de règlement	:	26/04/2021
Avis de motion	:	26/04/2021
Adoption du projet de règlement	:	26/04/2021
Consultation écrite	:	09/06/2021
Adoption du règlement	:	
Entrée en vigueur du règlement (date d'émission du certificat de conformité de la MRC)	:	

# **ANNEXE A**

**Modifications au plan en pochette 2/2 intitulé  
« Plan d'utilisation du sol et affectations des sols  
(périmètre d'urbanisation) »**

## Situation avant la modification



## Situation après la modification

