MRC de BEAUHARNOIS—SALABERRY

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ SECONDE VERSION

## Le 15 mars 2000

### Entrée en vigueur le 28 juin 2000

---

**Version mise à jour le 15 septembre 2025**

*Ce document constitue une compilation administrative du règlement numéro 165 et ses amendements. Il est destiné à des fins de référence uniquement. Pour une interprétation légale, veuillez consulter le texte officiel des règlements.*

---

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ 165 DE LA MRC DE BEAUHARNOIS-SALABERRY
## Seconde version

## Entrée en vigueur le 28 juin 2000


**Préparé par**

**Mme Linda Phaneuf, urbaniste**
**MRC de Beauharnois-Salaberry**


**Le 15 mars 2000**


**Version révisée en collaboration avec :**
M. François St-Germain, coordonnateur à l'aménagement

**Autre collaboration :**
Mme Zoubida Habek, agent de ressources en environnement

**Nouvelle mise en page :**
Manon Darche, secrétaire adjointe
Mars 2003

**Cartographie :**
Christian Leduc, technicien
avec la collaboration de
Planam urbanistes-conseils

# RÈGLEMENTS DE MODIFICATION

| | |
|---|---|
| Règlement 172, adopté le 12 avril 2001 : | Intégrer les modifications aux périmètres d'urbanisation suite à des décisions de la CPTAQ. |
| Règlement 177, adopté le 16 janvier 2002 : | Retirer les dispositions concernant le projet « Agrégaport » et les activités d'exportation de granulat à Saint-Louis-de-Gonzague. |
| Règlement 184, adopté le 21 avril 2003 : | Modification de l'aire d'affectation récréative pour la relocalisation de certains parcours de golf du Club Beauchâteau (plan seulement). |
| Règlement 185, adopté le 17 septembre 2003 : | Agrandissement de l'aire d'affectation industrielle de nature environnementale (plan seulement). |
| Règlement 198, adopté le 15 juillet 2005 : | Intégrer des dispositions concernant les cotes de crues de la Rivière Saint-Louis |
| Règlement 203, adopté le 15 février 2006 : | Intégrer les données relatives aux limites de la plaine inondable de la rivière Saint-Louis |
| Règlement 212, adopté le 12 décembre 2007 : | Modifier les dispositions particulières applicables aux activités commerciales et industrielles existantes autorisées dans l'aire d'affectation agricole. |
| Règlement 213, adopté le 12 décembre 2007 : | Intégrer des dispositions de délimitation des zones inondables pour le lot P-6 à Beauharnois. |
| Règlement 216, adopté le 20 août 2008 : | Modifier les limites des aires d'affectations « Urbaine », « Industrielle à caractère régional » et « commercial à caractère régional » dans le secteur de la Goodyear à Salaberry-de-Valleyfield. |
| Règlement 218, adopté le 20 août 2008 : | Revoir les activités publiques et récréatives autorisées dans les affectations agricole et récréative « Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry ». |
| Règlement 220, adopté le 26 novembre 2008 : | Reconnaître le secteur potentiel de développement correspondant aux lots P-166, 166-47 à 166-51, 166-64 et 166-65 situés sur le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. |

| | |
|---|---|
| Règlement 221, adopté le 26 novembre 2008 : | Reconnaître le secteur potentiel de développement correspondant au chemin d'accès de la carrière Dolomite situé sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield. |
| Règlement 223, adopté le 19 août 2009 : | Intégrer des dispositions relatives à l'implantation d'éoliennes. |
| Règlement 225, adopté le 19 août 2009 : | Modifier l'affectation industrielle de nature extractive correspondant à la carrière Galipeau sur le territoire de la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka (plan seulement). |
| Règlement 229-1, adopté le 16 février 2011 : | Modifier le plan des affectations pour ajuster les périmètres urbains et les grandes affectations suite à l'exclusion de la zone agricole de plusieurs lots par la CPTAQ. |
| Règlement 233-1, adopté le 22 août 2012 : | Modifier diverses dispositions. |
| Règlement 250-1, adopté le 27 novembre 2013 : | Assurer la concordance au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et créer une affectation commerciale de transit à Beauharnois. |
| Règlement 261, adopté le 27 novembre 2013 : | Remplacer l'affectation industrielle environnementale située à Saint-Louis-de-Gonzague et à Beauharnois par une affectation industrielle régionale et ajouter de nouveaux secteurs en affectation de conservation sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield. |
| Règlement 264, adopté le 19 mars 2014 : | Réviser la définition des usages compatibles de l'affectation commerciale de transit à Beauharnois |
| Règlement 267, adopté le 17 septembre 2014 : | Réviser les normes relatives au lotissement |
| Règlement 271, adopté le 15 avril 2015 : | Ajouter un nouveau secteur en affectation « conservation » à même l'affectation « industrielle à caractère régional » pour la protection du troglodyte à bec court dans le parc industriel sur le territoire de Beauharnois. |
| Règlement 272, adopté le 20 mai 2015 : | Ajouter deux nouveaux secteurs en affectation « conservation » à même l'affectation « urbaine » dans l'écoparc industriel et aux abords de l'autoroute 530 sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield. |

| | |
|---|---|
| Règlement 275, adopté le 17 août 2016 : | Intégrer les dérogations MRC-2016-01 (reconstruction du pont P-00913 enjambant la rivière Saint-Louis sur la route 201 aux limites de Saint-Stanislas-de-Kostka et Saint-Louis-de-Gonzague) et MRC-2016-02 (reconstruction du pont P-01756 enjambant la rivière des Fèves sur la Montée de la rivière des Fèves Sud à la zone de grand courant (0-20 ans) d'une plaine inondable, sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. |
| Règlement 278, adopté le 21 septembre 2016 : | Regrouper les affectations liées au Parc régional de Beauharnois-Salaberry et de créer une nouvelle affectation « récréotouristique » à même deux secteurs en bordure du canal de Beauharnois. |
| Règlement 279, adopté le 23 novembre 2016 : | Intégrer la dérogation MRC-2016-03 à la zone de grand courant (0-20 ans) d'une plaine inondable pour la reconstruction du pont de la Fourche (numéro P-16921) enjambant la rivière des Anglais sur le boulevard Saint-Jean-Baptiste Ouest à Sainte-Martine, sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. |
| Règlement 285, adopté le 17 mai 2017 : | Intégrer la dérogation MRC-2017-01 à la zone de grand courant (0-20 ans) d'une plaine inondable pour la reconstruction du pont (numéro P-01766) enjambant la branche 21 de la rivière des Fèves sur le chemin de la Rivière-des-Fèves Nord à Saint-Urbain-Premier, sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. |
| Règlement 296, adopté le 21 août 2019 : | Créer une aire d'affectation « Conservation » à même une partie des affectations « Récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry » et « Urbaine à caractère rurale » à Saint-Louis-de-Gonzague. |
| Règlement 301, adopté le 16 septembre 2020 : | Modifier l'affectation « Commerciale à caractère régional » du boulevard Monseigneur-Langlois sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield. |
| Règlement 302, adopté le 16 septembre 2020 : | Ajouter une affectation « Conservation » pour la réserve naturelle du Boisé-Virginia sur le territoire de Beauharnois. |

| | |
|---|---|
| Règlement 310, adopté le 20 octobre 2021 | Modifier les grandes affectations afin de permettre l'implantation d'un centre de données informatiques à Beauharnois |
| Règlement 319, adopté le 17 janvier 2024 | Modifier les grandes affectations afin d'agrandir l'affectation urbaine à même l'affectation commerciale à caractère régional de Salaberry-de-Valleyfield |
| Règlement 327, adopté le 17 septembre 2025 | Intégrer un diagnostic en matière d'habitation et des cibles relatives au nombre de logements et à la part de logements par type de construction résidentielle pour se conformer à l'OGAT Habitation |

AVIS AUX LECTEURS

Les modifications dans le texte sont indiquées à l'aide de notes de bas de page, numérotées à l'aide de lettres ou, pour les règlements plus récents, par l'indication du numéro du règlement, suivi d'un point et du numéro de l'article (ex. 267.1).

# TABLE DES MATIÈRES

**NOTE AU LECTEUR** ..... 1
**AVANT-PROPOS** ..... 2
**CHEMINEMENT DE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT** ..... 3
**INTRODUCTION** ..... 4
**1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE** ..... 5
1.1 LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ..... 5
1.1.1 Contexte métropolitain ..... 5
1.2 LE PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE ..... 9
1.2.1 L'évolution de la population ..... 9
1.2.2 Les ménages ..... 11
1.2.3 La structure d'âge ..... 11
1.2.4 La scolarité ..... 12
1.2.5 Le revenu ..... 12
1.3 LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE ..... 12
1.3.1 Le secteur primaire ..... 12
1.3.2 Le secteur secondaire ..... 12
1.3.3 Le secteur tertiaire ..... 13
1.4 LE PORTRAIT DE L'URBANISATION ..... 13
1.4.1 Les modifications apportées aux limites territoriales ..... 13
1.4.2 Le portrait et l'évolution de l'urbanisation au sein du territoire ..... 14
1.4.3 Le phénomène de la villégiature ..... 15
1.4.4 Influence du PMAD dans la gestion de l'urbanisation de la ville de Beauharnois ..... 15
1.5 LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS D'ESPACE RÉSIDENTIEL ..... 16
1.5.1 Les prévisions démographiques ..... 16
1.5.2 Les besoins en espace résidentiel ..... 21
1.5.3 Le contexte de la gestion de l'urbanisation par agglomération urbaine (C) ..... 23
1.5.4 Les besoins en espaces à l'échelle métropolitaine ..... 24
1.5.5 Contexte particulier de la ville de Beauharnois ..... 25
1.6 LE DIAGNOSTIC EN MATIÈRE D'HABITATION ..... 29
1.6.1 Le contexte ..... 29
1.6.2 Les caractéristiques de la population ..... 29
1.6.3 Les caractéristiques des ménages ..... 30
1.6.4 Les caractéristiques du parc de logements ..... 33
1.6.5 Les besoins régionaux en matière d'habitation d'ici 2046 ..... 37
1.6.6 Les cibles en matière d'habitation ..... 39
**2. LES PRÉOCCUPATIONS RÉGIONALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT** ..... 56
2.1 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE ..... 56
2.1.1 Le portrait du milieu agricole (D) ..... 56
2.1.2 Les perspectives de l'agriculture ..... 58
2.2 LE DÉVELOPPEMENT ET LA REVITALISATION DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ..... 58
2.2.1 Le portrait du secteur industriel ..... 58
2.2.2 Les perspectives de développement industriel et les besoins en espace industriel ..... 61
2.3 LA CONSOLIDATION ET LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES ..... 63
2.3.1 Le portrait du secteur commercial ..... 63
2.3.2 La problématique de la structure commerciale régionale et les perspectives de développement commercial ..... 64
2.4 LA MISE EN VALEUR DES POTENTIELS RÉCRÉOTOURISTIQUES ..... 65
2.4.1 Le portrait du secteur récréotouristique (réf. carte n° 4), ..... 65
2.4.2 Les perspectives de développement du secteur récréotouristique , ..... 66
2.5 LA PLANIFICATION DU TRANSPORT ..... 42

2.5.1 Le transport routier ..... 42
2.5.2 Le transport ferroviaire ..... 53
2.5.3 Le transport maritime ..... 53
2.5.4 Le transport aérien ..... 54
2.5.5 L'intermodalité des transports ..... 55
2.6 LA RÉAFFECTATION DES EMPRISES FERROVIAIRES ABANDONNÉES ..... 57
2.6.1 Le contexte ..... 57
2.6.2 La vocation des emprises ferroviaires abandonnées ..... 57
2.7 LE CONTRÔLE DES ACTIVITÉS D'EXTRACTION DES MATIÈRES PREMIÈRES ..... 58
2.7.1 Le portrait des sites d'extraction du territoire ..... 58
2.7.2 Les perspectives de l'exploitation des carrières ..... 59
2.8 L'AMÉLIORATION DES RESSOURCES « EAU » ET « SOL » ..... 59
2.8.1 La ressource « eau » ..... 59
2.8.2 La ressource « sol » ..... 60
2.9 LA GESTION DES DÉCHETS SOLIDES ET DES BOUES ..... 60
2.9.1 Les déchets solides ..... 61
2.9.2 Les boues ..... 61
2.9.3 La collecte des résidus domestiques dangereux ..... 62
2.10 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ..... 62
2.10.1 Les territoires et sites d'intérêt historique (réf. carte nº 9 et plan nº 1, en annexe « B ») ..... 62
2.10.2 Les territoires d'intérêt esthétique (réf. carte nº 10 et plan nº 1, en annexe » B ») ..... 67
2.10.2.1 Les paysages d'intérêt métropolitain ..... 67
2.10.3 Les sites d'intérêt culturel (réf. carte nº 11 et plan nº 1, en annexe « B ») ..... 70
2.11 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ..... 73
2.11.1 Les territoires d'intérêt écologique (réf. carte nº 12 et plan nº 1 inséré en annexe « B ») ..... 73
2.12 L'IDENTIFICATION DES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES ..... 80
2.12.1 Les zones de contraintes naturelles (réf. cartes nºs 13, 13.1, 13.2 et plan nº 2 inséré en annexe « B ») ..... 80
2.12 L'IDENTIFICATION DES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES (suite) ..... 86
2.12.2 Les zones de contraintes anthropiques (réf. carte nº 14 et plan nº 2 inséré en annexe « B ») 86
2.13 LA PROTECTION DES RIVES ET DU LITTORAL ..... 96
**3. LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ET LES RÉSEAUX MAJEURS** ..... 97
3.1 LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES (réf. plan nº 3 en annexe « B ») ..... 97
3.1.1 Le réseau de la santé et des services sociaux ..... 97
3.1.2 Le réseau de l'éducation ..... 97
3.1.3 Le Palais de justice et le centre de détention ..... 99
3.2 LES RÉSEAUX MAJEURS (réf. plan nº 3 inséré en annexe « B ») ..... 100
3.2.1 Les réseaux d'aqueduc et d'égout (usines de filtration et de traitement) ..... 100
3.2.2 Le réseau électrique ..... 101
3.2.3 Le réseau du gaz naturel ..... 101
3.2.4 Le réseau téléphonique ..... 101
3.2.5 Le réseau de la câblodistribution ..... 101
3.3 LES IMPACTS CRÉÉS PAR LES INSTALLATIONS DU COMPLEXE HYDROÉLECTRIQUE « BEAUHARNOIS / LES CÈDRES » ..... 105
**4. LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT** ..... 108
4.1 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE ..... 108
4.2 LE DÉVELOPPEMENT ET LA REVITALISATION DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ..... 110
4.3 LA CONSOLIDATION ET LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES ..... 112
4.4 LA MISE EN VALEUR DES POTENTIELS RÉCRÉOTOURISTIQUES, ..... 114
4.5 LA PLANIFICATION DU TRANSPORT ..... 116
4.6 LA RÉAFFECTATION DES EMPRISES FERROVIAIRES ..... 119

4.7 LE CONTRÔLE DES ACTIVITÉS D'EXTRACTION DES MATIÈRES PREMIÈRES (I) ....120
4.8 L'AMÉLIORATION DES RESSOURCES EAU ET SOL....121
4.9 LA GESTION DES DÉCHETS SOLIDES ET DES BOUES....122
4.10 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ....123
4.11 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ....125
4.12 L'IDENTIFICATION DES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES....127
4.13 LES RIVES ET LE LITTORAL....131
4.14 LA GESTION DE L'URBANISATION ....133
4.15 LES IMPACTS CRÉÉS PAR LES INSTALLATIONS DU COMPLEXE HYDROÉLECTRIQUE « BEAUHARNOIS-LES CÈDRES »....135
4.16 L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES....136
**5. LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE** ....137
**6. LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE (ZZ) ,** ....140
6.1 L'AFFECTATION URBAINE ....140
6.2 L'AFFECTATION URBAINE À CARACTÈRE RURAL....141
6.3 L'AFFECTATION URBAINE À CARACTÈRE DE CENTRE-VILLE....142
6.4 L'AFFECTATION COMMERCIALE À CARACTÈRE RÉGIONAL ....142
6.5 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE ....143
6.6 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE « PARC RÉGIONAL DE BEAUHARNOIS-SALABERRY » (J) ....143
6.7 L'AFFECTATION « RÉCRÉOTOURISTIQUE » ....144
6.8 L'AFFECTATION CONSERVATION ....145
6.9 L'AFFECTATION AGRICOLE (K) ....146
6.10 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE À CARACTÈRE RÉGIONAL ....149
6.10.1 Les activités industrielles....149
6.10.2 Les activités para-industrielles ....149
6.10.3 Les activités de recherche....149
6.11 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE DE NATURE ENVIRONNEMENTALE ....149
6.12 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE DE NATURE EXTRACTIVE ....151
6.13 L'AFFECTATION UTILITÉS PUBLIQUES....151
6.14 L'AFFECTATION COMMERCIALE DE TRANSIT ....151
6.15 L'AFFECTATION AGROFORESTIÈRE ....152
6.16 LES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT (AAA) ....152
6.16.1 Les deux secteurs potentiels de développement résidentiel....153
6.16.2 Le secteur potentiel de développement commercial (E)....154
6.16.3 Les deux secteurs potentiels de développement industriel....154
6.16.4 Le secteur potentiel de développement industriel à vocation agricole....155
**7. LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION** ....156
7.1 LA NOTION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION (F) ....156
7.2 LA PRIORISATION DU DÉVELOPPEMENT DANS LES AFFECTATIONS URBAINES ....156
7.3 LES ZONES PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT ET DE RÉAMÉNAGEMENT ....157
**8. LES POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT** ....159
8.1 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES AUX AIRES D'AFFECTATION AGRICOLE ....159
8.1.1 La politique concernant les usages accessoires ....159
8.1.2 La politique concernant l'entreposage à l'intérieur de bâtiment agricole désaffecté....160
8.1.3 La politique de mise en valeur des bâtiments et usages commerciaux et industriels existants 161
8.1.4 La politique concernant les usages commerciaux reliés à l'agriculture ....162
8.1.5 La politique concernant les industries reliées à l'agriculture ....162
8.1.6 La politique relative aux activités associées à l'agro-tourisme....163
8.1.7 La politique concernant les milieux déstructurés....164

8.1.8 La politique concernant la gestion des odeurs ..... 165
8.2 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES, AUX SERVICES PUBLICS ET AUX ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ..... 165
8.2.1 La politique relative à l'implantation de commerces structurants ..... 165
8.2.2 La politique relative à l'implantation de services publics régionaux ..... 166
8.2.3 La politique relative à l'implantation des industries ..... 168
8.3 LA POLITIQUE PARTICULIÈRE À LA GESTION DE L'URBANISATION POUR LES AGGLOMÉRATIONS URBAINES ..... 168
**9. LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ET LES RÉSEAUX MAJEURS PROJETÉS** ..... 171
9.1 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MAJEURS DE TRANSPORT ..... 171
9.1.1 Le prolongement de l'autoroute 30 ..... 171
9.1.2 Le pont Saint-Louis ..... 172
9.1.3 La correction de la géométrie d'intersections de rues de Saint-Timothée avec la route 132 172
9.1.4 La construction d'un chemin d'accès pour la carrière Dolomite ..... 172
9.1.5 Les autres projets du ministère des Transports du Québec ..... 172
9.2 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS À VOCATION RÉCRÉOTOURISTIQUE ..... 174
9.2.1 Le Parc régional de Beauharnois-Salaberry ..... 174
9.2.2 Le réseau cyclable régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry ..... 174
9.2.3 La consolidation du Parc régional des îles-de-Saint-Timothée ..... 174
9.2.4 Le centre de plein air de l'île des Patriotes ..... 175
9.2.5 La mise en valeur de la Baie Saint-François ..... 175
9.2.6 La réouverture de l'ancien canal de Beauharnois ..... 175
9.2.7 La maison du tourisme ..... 175
9.2.8 La promenade riveraine du lac Saint-Louis ..... 175
9.2.9 La mise en valeur de l'aqueduc de la rivière Saint-Pierre (Parc historique de l'ancien canal de Beauharnois) ..... 175
9.2.10 La protection et restauration des marais des Pointes Hébert et Goyette ..... 176
9.3 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS INSTITUTIONNELS ET CULTURELS ..... 179
9.3.1 L'aménagement d'un site permanent de l'Écomusée des Deux-Rives ..... 179
9.3.2 La rénovation de la salle Albert-Dumouchel ..... 179
9.3.3 La rénovation au Collège de Salaberry-de-Valleyfield ..... 179
9.4 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ ..... 179
9.4.1 La rénovation du Centre hospitalier régional du Suroît ..... 179
9.4.2 La réhabilitation de l'ancien couvent des sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie ..... 179
9.5 LES AUTRES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MAJEURS ..... 179
9.5.1 La réhabilitation de la Centrale hydroélectrique Beauharnois ..... 179
9.5.2 Les autres travaux prévus par Hydro-Québec ..... 180
9.5.3 L'aménagement d'un centre régional de traitement de déchets ..... 180
**10. LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE** ..... 181
10.1 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ..... 181
10.2 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RIVES ET AU LITTORAL ..... 192
10.2.1 Les lacs et cours d'eau assujettis ..... 192
10.2.2 L'autorisation préalable (CC) ..... 192
10.2.3 Les mesures relatives aux rives (DD) ..... 192
10.2.4 Les mesures relatives au littoral (EE) ..... 195
10.3 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PLAINE INONDABLE ..... 195
10.3.1 L'autorisation préalable (FF) ..... 195
10.3.2 La cartographie et la détermination des plaines inondables (W) (X) ..... 196
10.3.3 Les mesures relatives à la zone de grand courant d'une plaine inondable (GG) ..... 198
10.3.4 Les constructions, ouvrages et travaux permis dans la zone de grand courant (HH) ..... 199
10.3.5 Les constructions, ouvrages et travaux admissibles à une demande de dérogation (II) ..... 200
10.3.5.1 Les critères pour juger de l'acceptabilité d'une demande (KK) ..... 201

10.3.5.2 Les dérogations aux dispositions applicables à la zone de grand courant dans une plaine inondable , , ..... 202
10.3.6 Les mesures relatives à la zone de faible courant d'une plaine inondable (LL) ..... 203
10.3.7 Les mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable (MM) ..... 203
10.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES COMPORTANT DES RISQUES D'ÉROSION ..... 204
10.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COULÉES NATURELLES ..... 206
10.6 LES PARAMÈTRES DE DISTANCES SÉPARATRICES RELATIVES À LA GESTION DES ODEURS EN MILIEU AGRICOLE ..... 206
10.6.1 L'objet ..... 206
10.6.2 Les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage (28) ..... 206
10.6.3 Les droits acquis ..... 212
10.6.4 Les distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des engrais de ferme situés à plus de 150 m d'une installation d'élevage ..... 212
10.6.5 Les distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme ..... 213
10.6.6 Le principe de réciprocité ..... 214
10.6.7 Les dérogations aux distances séparatrices relatives aux installations d'élevage et aux lieux d'entreposage des engrais de ferme ..... 214
10.7 LES NORMES RELATIVES AU LOTISSEMENT ..... 214
10.7.1 Les dimensions minimales des lots ..... 214
10.7.2 Les dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac ..... 215
10.7.3 La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac ..... 216
10.7.4 Les dispositions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement ..... 216
10.7.5 Les dispositions particulières relatives à l'émission d'un permis de lotissement ..... 217
10.8 LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION ..... 218
10.9 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ..... 218
10.9.1 Les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ..... 218
10.9.2 Les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ..... 219
10.9.3 Dispositions particulières au périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois (périmètre métropolitain) ..... 220
10.9.3.1 Priorité à la consolidation du périmètre d'urbanisation ..... 220
10.9.3.2 Modification du périmètre métropolitain ..... 220
10.10 LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTREPOSAGE DE DÉCHETS DANGEREUX ..... 222
10.10.1 Les anciens lieux d'élimination de déchets dangereux ..... 222
10.10.2 Les activités associées aux déchets dangereux ..... 222
10.11 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES INDUSTRIELS ..... 223
10.12 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENTREPRISES POTENTIELLEMENT À RISQUE ..... 223
10.13 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES DE CARCASSES AUTOMOBILES ..... 223
10.14 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARRIÈRES ..... 224
10.15 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX POSTES DE VALLEYFIELD, MGR ÉMARD ET DE LÉRY ..... 225
10.16 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE ..... 226
10.16.1 Dispositions spécifiques aux paysages d'intérêt métropolitain ..... 226
10.17 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRITOIRES ET SITES D'INTÉRÊT HISTORIQUE ..... 226
10.18 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ..... 227
10.18.1 Dispositions spécifiques aux aires de conservation sur le territoire métropolitain ..... 227
10.19 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS ..... 228
10.19.1 Les dispositions régissant l'abattage d'arbres dans le bois et corridor forestier métropolitain 228
10.20 LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES MAISONS MOBILES ..... 229
10.21 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRISES D'EAU POTABLE MUNICIPALES ..... 230

10.22 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ....230
10.22.1 Les dispositions relatives au réseau autoroutier ....230
10.22.2 Les dispositions applicables en bordure des routes nationales et régionales ....231
10.22.3 Les dispositions applicables au réseau routier étant la responsabilité du MTQ ....232
10.22.4 Les dispositions relatives aux voies ferrées ....232
10.22.5 Les dispositions relatives à l'aéroport de Valleyfield ....233
10.22.6 Les dispositions relatives à la localisation des pôles logistiques ....234
10.22.7 Les dispositions relatives au boulevard Mgr Langlois (Route 201) ....234
10.23 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES (CCC) ....235
10.23.1 Obligation d'obtenir un permis ou un certificat ....235
10.23.2 Exigences relatives aux mâts de mesure de vent ....236
10.23.3 Exigences relatives à la construction d'un poste de raccordement éolien ....236
10.23.4 Exigences relatives à la construction d'un nouveau chemin d'accès ....237
10.23.5 Exigences relatives à la réparation majeure d'une éolienne ....237
10.23.6 Exigences relatives à l'affichage ....238
10.23.7 Exigences relatives à la démolition et au démantèlement d'un poste de raccordement éolien ....238
10.23.8 Exigences relatives à la démolition et au démantèlement d'un mât de mesure de vent ....239
10.24 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES A VOCATION AGRICOLE (DDD) ....239
10.24.1 Hauteur ....239
10.24.2 Nombre ....239
10.24.3 Implantation ....239
10.24.4 Distance entre une éolienne à vocation agricole et une résidence ....239
10.24.5 Distance entre une éolienne à vocation agricole et un bâtiment accessoire ....239
10.25 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES A VOCATION COMMERCIALE (EEE) ....240
10.25.1 Renseignements et documents exigés pour la construction d'éoliennes à vocation commerciale ....240
10.25.2 Renseignements et documents exigés pour la démolition ou le démantèlement d'éoliennes à vocation commerciale ....241
10.25.3 Dispositions applicables aux mâts de mesure du vent ....242
10.25.3.1 Démantèlement ou enlèvement de mâts de mesure de vent temporaires ....242
10.25.3.2 Localisation et démantèlement de mâts de mesure de vent permanents ....242
10.25.4 Implantation des éoliennes à vocation commerciale ....242
10.25.4.1 Implantation à l'intérieur des affectations ....242
10.25.4.2 Distance des aires d'affectation ....242
10.25.4.3 Implantation d'une éolienne à vocation commerciale ....243
10.25.4.4 Distance à respecter entre deux parcs éoliens ....243
10.25.4.5 Distance à respecter avec des bâtiments ....243
10.25.4.6 Réciprocité des distances d'implantation ....243
10.25.4.7 Groupe électrogène ....243
10.25.4.8 Distance des voies de circulation ....243
10.25.4.9 Distance des lignes de transport d'énergie de haute tension ....244
10.25.4.10 Implantation et distance par rapport aux sites d'intérêt, habitats fauniques et floristiques 244
10.25.4.11 Implantation par rapport aux milieux sensibles, naturels et humides ....244
10.25.4.12 Implantation et distance par rapport aux cours d'eau, lacs et canaux ....244
10.25.4.13 Distance applicable à un aéroport ou aérodrome ....245
10.25.4.14 Implantation et distance des massifs boisés ....245
10.25.5. Normes relatives au bruit ....245
10.25.6 Forme, couleur et apparence ....245
10.25.7 Affichage ....246
10.25.8 Réseau électrique ....246
10.25.9 Normes relatives aux postes de raccordement éolien ....246
10.25.9.1 Priorité de raccordement ....246

10.25.9.2 Distance d'implantation ..... 246
10.25.9.3 Réciprocité des distances d'implantation ..... 246
10.25.9.4 Clôture ..... 246
10.25.10 Remise en état du sol ..... 246
10.25.11 Normes relatives à la démolition et au démantèlement d'éoliennes à vocation commerciale ..... 248
10.25.11.1 Remise en état des lieux ..... 248
10.25.11.2 Garanties en cas de déplacement ..... 248
10.25.12 Normes relatives aux chemins d'accès permanents ..... 249
10.25.13 Normes relatives aux chemins d'accès temporaires ..... 249
10.25.14 Remblai et déblai en milieu agricole ..... 249
10.25.14.1 Remblai et déblai interdit ..... 249
10.25.14.2 Ajustement de sol ..... 250
10.26 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES DOMESTIQUES ..... 250
10.26.1 Renseignements et documents exigés pour la construction d'éoliennes domestiques ..... 250
10.26.2 Exigences relatives à la démolition et au démantèlement d'éoliennes domestiques ..... 251
10.26.3 Superficie minimale des terrains ..... 251
10.26.3.1 Périmètre d'urbanisation ..... 251
10.26.3.2 Zone agricole permanente et zone blanche ..... 251
10.26.4 Nombre ..... 251
10.26.4.1 Périmètre d'urbanisation ..... 251
10.26.4.2 Zone agricole permanente ..... 251
10.26.4.3 Zone blanche ..... 251
10.26.5 Implantation ..... 251
10.26.5.1 Interdictions ..... 251
10.26.5.2 Périmètre d'urbanisation ..... 251
10.26.5.3 Zone agricole permanente ..... 251
10.26.5.4 Zone blanche ..... 252
10.26.6 Hauteur maximale ..... 252
10.26.6.1 Périmètre d'urbanisation ..... 252
10.26.6.2 Zone agricole permanente ..... 252
10.26.6.3 Zone blanche ..... 252
10.26.7 Distance entre une éolienne domestique et les bâtiments ou constructions ..... 252
10.26.7.1 Bâtiment principal ..... 252
10.26.7.2 Distance d'une autre éolienne domestique ..... 252
10.26.8 Distance des lignes de propriété ..... 252
10.26.9 Dispositions spécifiques rattachées à la mise en place de règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire. ..... 252
10.27 GESTION DE L'URBANISATION DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE LA VILLE DE BEAUHARNOIS ..... 253
10.27.1 Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire hors TOD compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois ..... 253
10.27.1.1 Encadrement des espaces à développer et à redévelopper ..... 253
10.27.1.2 Seuil minimal de densité (nombre de logements à l'hectare) applicable ..... 254
10.27.1.3 Modalité de gestion comptable des seuils minimaux de densité applicables hors TOD 255
10.27.2 Dispositions applicables à la planification du point d'accès au réseau structurant de transport collectif régional (aire TOD régionale) ..... 255
10.27.2.1 Encadrement de la planification de l'aire TOD régionale ..... 255
10.27.2.2 Seuil minimal de densité (nombre de logements à l'hectare) applicable à une aire TOD 257
10.28 LOCALISATION DES INSTALLATIONS D'INTERET METROPOLITAIN ..... 258
**11. LE DOCUMENT INDIQUANT LES COÛTS APPROXIMATIFS DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES INTERMUNICIPAUX** ..... 259

**12. LE PLAN D'ACTION** ..... 261
Thème : 12.1 L'AGRICULTURE ..... 262
Thème : 12.2 L'INDUSTRIE ..... 264
Thème : 12.3 LE COMMERCE ..... 266
Thème : 12.4 LA RÉCRÉATION ET LE TOURISME ..... 267
Thème : 12.5 LE TRANSPORT ..... 271
Thème : 12.6 LES DÉCHETS SOLIDES ET LES BOUES ..... 274
Thème : 12.7 LES TERRITOIRES ET SITES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, CULTUREL ET ESTHÉTIQUE ..... 276
Thème : 12.8 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ..... 277
Thème : 12.9 LES CONTRAINTES PARTICULIÈRES ET PLANS DE SÉCURITÉ PUBLIQUE ..... 278
Thème : 12.10 LES RIVES ET LE LITTORAL ..... 281
Thème : 12.11 LA GESTION DE L'URBANISATION ..... 282
Thème : 12.12 LES IMPACTS CRÉÉS PAR LES INSTALLATIONS D'HYDRO-QUÉBEC ..... 283
Thème : 12.13 LA COMMUNICATION ..... 284
**13. LES MODALITÉS ET CONCLUSIONS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE** ..... 285
13.1 LES MODALITÉS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ..... 285
13.2 LE DÉPÔT DE MÉMOIRES ET AVIS ..... 285
13.3 LES POINTS SAILLANTS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ..... 286

# LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Profil démographique (1981 – 1996) ..... 10
Tableau 2 – Nombre de ménages ..... 11
Tableau 3 – Population active comparée par secteur d'activité économique pour la MRC de Beauharnois-Salaberry, la sous-région du Suroît, la Montérégie et le Québec – 1991 ..... 13
Tableau 4 – Évolution du nombre de ménages de la MRC et répartition du nombre de ménages projetés par agglomération (1981 – 1996) ..... 18
Tableau 5 – Évolution et projection des mises en chantier résidentielles (nouveaux logements) sur le territoire de la MRC (1988 – 1996) ..... 19
Tableau 5.1 – Population totale des secteurs géographiques de la CMM (1986-2010) et projection de la population à l'horizon 2031 ..... 20
Tableau 5.2 – Projection de la population et des ménages (2011-2031) des MRC de la Couronne Sud métropolitaine* ..... 21
Tableau 6 – Prévision des ménages selon les scénarios ..... 22
Tableau 7 – Potentiel de développement résidentiel actuel en zone blanche ..... 23
par municipalité et besoin en espace ..... 23
Tableau 8 – Potentiel de développement résidentiel actuel en zone blanche par agglomération urbaine et besoin en espace ..... 24
Tableau 8.1 – Inventaire des espaces disponibles ..... 26
Tableau 8.2 – Capacité d'accueil de nouveaux logements ..... 27
Tableau 8.3 – Population totale et projections de population ..... 30
Tableau 8.4 – Ménages privés occupés et projections des ménages privés ..... 31
Tableau 8.5 – Taille, composition et mode d'occupation des ménages privés ..... 32
Tableau 8.6 – Logements et besoins impérieux des ménages ..... 32
Tableau 8.7 – Logements par type de construction, 2021 ..... 33
Tableau 8.8 – Logements par type de construction, 2020 et 2024 ..... 34
Tableau 8.9 – Évolution nette du nombre de logements ..... 34
Tableau 8.10 – Part relative des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et densité nette ..... 35
Tableau 8.11 – Densité nette selon les types de construction résidentielle ..... 36
Tableau 8.12 – Besoins régionaux en logements entre 2026 et 2046 ..... 39
Tableau 8.13 – Cibles de nouvelles unités de logement pour la MRC ..... 40
Tableau 8.14 : Caractéristiques de la population ..... 41
Tableau 8.15 : Caractéristiques des ménages ..... 44
Tableau 8.16 : Caractéristiques du parc de logements ..... 49
Tableau 9 – Superficie totale et superficie en zone agricole des municipalités – 1995 ..... 56
Tableau 10 – Répartition des industries par secteur d'activité 1998 ..... 59
Tableau 11 – Pôles industriels en affectation industrielle régionale ..... 62
Tableau 12 – Les territoires et sites d'intérêt historique ..... 64
Tableau 13 – Les territoires d'intérêt esthétique et les paysages d'intérêt métropolitain ..... 68
Tableau 14 – Les sites d'intérêt culturel ..... 70
Tableau 15 – Les territoires d'intérêt écologique ..... 76
Tableau 16 – Localisation des anciens lieux d'élimination de déchets ..... 88
Tableau 17 – Localisation des sites de carcasses automobiles ..... 89

Tableau 18 – Entreprises potentiellement à risque ..... 89
Tableau 19 – Caractérisation des rives ..... 96
Tableau 20 – Institutions scolaires ..... 98
Tableau 21 – Usines de traitement des eaux usées ..... 100
Tableau 22 – Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication existants ..... 102
Tableau 23 – Affectation récréotouristique ..... 144
Tableau 24 – Affectation agricole ..... 146
Tableau 25 – Affectation commerciale de transit ..... 152
Tableau 26 – Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement ..... 158
Tableau 27 – Activités associées à l'agrotourisme ..... 164
Tableau 28 – Cotes de crues de récurrence de 2 ans, de 20 ans et de 100 ans de la rivière Saint-Louis 197
Tableau 29.1 – Nombre d'unités animales (Paramètre A)() ..... 208
Tableau 29.2 – Distances de base (Paramètre B) ..... 209
Tableau 29.3 – Charge d'odeur par animal (Paramètre C) ..... 210
Tableau 29.4 – Type de fumier (Paramètre D) ..... 210
Tableau 29.5 – Type de projet (Paramètre E) () ..... 211
Tableau 29.6 – Facteur d'atténuation (Paramètre F) ..... 212
Tableau 30 – Distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des lisiers situés à plus de 150 m d'une installation d'élevage () ..... 213
Tableau 31 – Distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme ..... 213
Tableau 32 – Dimensions minimales des lots ..... 214
Tableau 33 – Dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac ..... 215
Tableau 34 – Guide d'évaluation des niveaux sonores en bordure des voies de circulation routière pour une vitesse moyenne de véhicule à 100 km/h ..... 231
Tableau 35 – Classification de ligne de chemin de fer selon leurs caractéristiques ..... 232
Tableau 36 – Bruit et aménagement pour utilisation de sol sensible ..... 233
Tableau 37 – Distance entre chemin de fer et bâtiment résidentiel, selon la classification de la ligne ..... 233
Tableau 38 – Seuil minimal de densité brute (densité brute minimale) pour la période couverte entre les années 2011 et 2031 ..... 254
Tableau 39 – Seuil de densification résidentielle (densité brute minimale) applicable pour une aire TOD 257
Tableau 40 – Équipements et infrastructures intermunicipaux projetés ..... 259

# LISTE DES CARTES

Page

Carte nº 1 Localisation du territoire ....-7-

Carte nº 2 Les municipalités du territoire de la MRC[250-1.3] ....-8-

Carte nº 3 Espaces disponibles à des fins de développement résidentiel ....-28-

Carte nº 4 Équipements et attraits touristiques[278.5] ....-41-

Carte nº 5 Hiérarchie du réseau routier [250-1.11] ....-44-

Carte nº 6 Réseau de camionnage lourd [250-1.11] ....-46-

Carte nº 6.1 Réseau de transport collectif de la MRC de Beauharnois-Salaberry [250-1.13] ....-49-

Carte nº 7 Évolution des débits sur les principaux axes routiers du territoire ....-52-

Carte nº 8 Problématique de transport régional [250-1.11] ....-56-

Carte nº 9 Territoires et sites d'intérêt historique ....-66-

Carte nº 10 Territoires d'intérêt esthétique [250-1.19] ....-69-

Carte nº 11 Sites d'intérêt culturel ....-72-

Carte nº 12 Territoires d'intérêt écologique ....-78-

Carte nº 12.1 Territoires d'intérêt écologique sur le territoire métropolitain [250-1.23 271.2 302.2] ....-79-

Carte nº 13 Contraintes naturelles [(T)] ....-83-

Carte nº 13.1 Tronçons de la rivière Saint-Louis [(P) (U)] ....-84-

---

250-1.3 Carte 2 remplacée
278.5 Carte numéro 4 remplacée
250-1.11 Cartes 5, 6 et 8 remplacées
250-1.13 Carte 6.1 ajoutée
250-1.19 Carte 10 remplacée
250-1.23 Carte 12.1 ajoutée
271.2 Identification du secteur de conservation pour la protection du troglodyte à bec court sur le territoire de Beauharnois.
302.2 Identification de la réserve naturelle du Boisé-Virginia sur le territoire de Beauharnois.
(P) Règlement 198, Article 3, ajout de la carte 13.1.
(T) Règlement 198, Article 7, la carte 13 est modifiée de la manière suivante :
1. Par l'agrandissement de la zone de plaine inondable de la rivière Saint-Louis couverte par le PDCC, vers Saint-Stanislas-de-Kostka.
2. Par la modification de l'encadré de la rivière Saint-Louis en ajoutant la spécification suivante :
« La zone visée est illustrée plus précisément à la carte 13.1 « Plan des tronçons de la rivière Saint-Louis ».
(U) Règlement 198, Article 8, insertion de la carte 13.1 « Plan des tronçons de la rivière Saint-Louis » tirée du PDCC 16-019, préparé par le Centre d'expertise hydrique du Québec et daté de janvier 2004, et illustrant les figures 1 et 2, qui identifient les secteurs visés par le programme, le tout tel qu'illustré à l'annexe « B ».
(SS) Règlement 213, Article 1, ajout de la carte 13.2.

Carte nº 13.2 Plan de localisation zone inondable – Lot 6 ptie, boulevard Maple Grove, Beauharnois – Client Développement domiciliaire Frédéric Savaria (SS)……- 85-

Carte nº 14 Contraintes anthropiques 250-1.29 .....-95-

Carte nº 15 Propriétés des Sociétés Hydro-Québec et la Voie maritime du Saint-Laurent .....-107-

Carte nº 16 Concept d'organisation spatiale 250-1.43 .....-139-

Carte nº 17 Priorisation des secteurs de développement résidentiel Beauharnois / Maple Grove / Melocheville .....-169-

Carte nº 18 Priorisation des secteurs de développement résidentiel Grande-Île / Saint-Timothée / Salaberry-de-Valleyfield .....-170-

Carte nº 19 Principaux projets de transport régional .....-173-

Carte nº 20 Réseau cyclable et Route verte[AA].....-177-

Carte nº 20.1 Réseau cyclable et Route verte – Centres urbains de Beauharnois et Salaberry-de-Valleyfield[BB] .....-178-

Carte nº 21 Aire TOD régionale de la ville de Beauharnois 250-1.62.....-257-

250-1.29 Carte 14 remplacée
250-1.43 Carte 16 remplacée
AA Règlement 233-1, article 5 : Modification du titre
BB Règlement 233-1, article 5 : Ajout de la carte
250-1.62 Carte 21 ajoutée

# LISTE DES ANNEXES (A)

Annexe A : Projets du ministère des Transports du Québec planifiés sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry

- Projets du ministère des Transports – Plan quinquennal 1999-2004

Annexe B : Plans

| | |
|---|---|
| Plan n° 1/4 : | Les territoires d'intérêt historique, esthétique, culturel et écologique |
| Plan n° 2/4 : | Les zones de contraintes particulières (Y) |
| Plan n° 3/4 : | Les équipements, infrastructures et réseaux majeurs |
| Plan n° 4/4 : | Les grandes affectations du territoire[A B 250-1.64 271.4 272.1 278.23.24 296.1 301.1 302.3 310.3] |

Annexe C : Plans de l'autoroute 30 projetée (Plans n°[2] 1/2 et 2/2)

Annexe D : Plans rattachés à l'implantation d'éoliennes (GGG)

| | |
|---|---|
| Plan n° 1/2 : | Milieux naturels et massifs boisés |
| Plan n° 2/2 : | Potentiel agricole des sols et routes numérotées |

Annexe E : Liste des arbres indigènes du sud-ouest du Québec (HHH)

---

(A) Règlement 172, Article 1, retirer l'annexe A relative à l'ajustement des périmètres d'urbanisation

(Y) Règlement 198, Article 12, est modifié de manière à identifier sur le plan les secteurs reliés au Programme de détermination des cotes de rues de récurrence de 20 ans et de 100 ans (PDCC) sur le territoire des municipalités de Saint-Louis-de-Gonzague et de Saint-Stanislas-de-Kostka, le tout tel qu'illustré à l'annexe « B ».

A Ajuster les périmètres urbains et les grandes affectations suite à l'exclusion de la zone agricole de plusieurs lots par la CPTAQ

B Règlement 233-1, article 11 : Affectation « conservation » ajoutée à St-Stanislas-de-Kostka, affectation « industrielle régionale » agrandie à Beauharnois.

250-1.64 Plan modifié pour le territoire de la ville de Beauharnois afin de tenir compte de l'ensemble des orientations du PMAD

271.4 Ajouter la zone de conservation pour la protection du troglodyte à bec court en affectation « conservation » sur le territoire de la ville de Beauharnois.

272.1 Ajouter deux secteurs en affectation « conservation » localisés aux abords de l'autoroute 530 sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield.

278.23.24 Plan modifié afin de tenir compte des limites actuelles du Parc régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry et des deux secteurs en affectation « Récréotouristique » à même la nouvelle affectation récréative « Parc régional de Beauharnois-Salaberry. »

296.1 Plan modifié pour créer une aire d'affectation « Conservation » à même une partie des affectations « Récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry » et « Urbaine à caractère rurale » à Saint-Louis-de-Gonzague.

301.1 Modification de l'affectation « Commerciale à caractère régional » du boulevard Monseigneur-Langlois à Salaberry-de-Valleyfield

302.3 Identification de la réserve naturelle du Boisé-Virginia sur le territoire de Beauharnois.

310.3 Modification des affectations « Industrielle à caractère régional », « Agricole », « Récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry » visées par le décret 599-2021 du gouvernement du Québec

(GGG) Règlement 223, article 1, ajout de l'annexe D

(HHH) Règlement 223, article 2, ajout de l'annexe E

# NOTE AU LECTEUR

Ce document constitue le **« schéma d'aménagement révisé »** de la MRC de Beauharnois-Salaberry, réalisé en conformité avec les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et les orientations du gouvernement en matière d'aménagement.

Nous désirons aviser le lecteur que le schéma d'aménagement révisé ne doit pas être perçu comme un outil de promotion mais bien comme un outil de connaissance du territoire, de planification, de concertation et de mise en œuvre.

Un **outil de connaissance** puisque l'on y présente des données factuelles et prévisionnelles de même que la problématique particulière de chacune des grandes fonctions urbaines.

Un **outil de planification**, puisqu'il vise à coordonner l'organisation spatiale des différents secteurs d'activités sur le territoire et à faire de meilleurs choix concernant le type et la localisation des équipements et infrastructures.

Un **outil de concertation** puisqu'il contient des projets et des politiques résultant des discussions et des ententes entre les municipalités, la MRC et le gouvernement.

Un **outil de mise en œuvre** puisque les plans et les règlements d'urbanisme locaux ainsi que les intervenants gouvernementaux devront s'y conformer. Aussi, le schéma d'aménagement vise à susciter une meilleure coordination des projets et des diverses actions menés dans les domaines du développement économique, de l'organisation du territoire et de la gestion de l'environnement.

Nous souhaitons également informer le lecteur que la terminologie utilisée dans le présent document fait référence aux libellés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

# AVANT-PROPOS

Le premier schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry a été adopté le 25 mars 1987 et est entré en vigueur le 23 novembre 1988. Comme le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la MRC de Beauharnois-Salaberry a débuté le processus de révision de son schéma d'aménagement à la date du cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur du premier schéma, soit le 23 novembre 1993.

Un premier document, celui indiquant les principaux objets de la révision du schéma d'aménagement qui constitue essentiellement un cadre de réflexion permettant d'orienter la démarche de révision et d'informer, de façon substantielle, les acteurs intéressés, a été adopté le 18 mai 1994.

Le premier projet de schéma d'aménagement révisé a été adopté par le conseil de la MRC le 19 juin 1996. Conformément à l'article 56.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la MRC a soumis ce premier projet au ministre des Affaires municipales du Québec, aux douze municipalités constituantes de son territoire ainsi qu'aux municipalités régionales de comté adjacentes.

Le second projet de schéma d'aménagement révisé, adopté le 15 avril 1998, a ainsi pris forme à partir de l'analyse des avis des municipalités, des MRC adjacentes et de l'avis gouvernemental à l'égard du premier projet et des démarches de conciliation entretenues entre la MRC et les différents ministères et municipalités du territoire. Le second projet de schéma d'aménagement révisé a été présenté à la population lors des cinq assemblées publiques de consultation tenues au cours du mois de juin 1998.

La première version du schéma d'aménagement révisé, adoptée en mars 1999, a fait l'objet d'un avis gouvernemental visant à apporter certains correctifs.

Le processus de révision du schéma d'aménagement prend donc fin avec l'adoption du « schéma d'aménagement révisé seconde version ». Ce document permettra donc de concilier les visions d'aménagement et les perspectives de développement de l'ensemble du territoire de la MRC. Une fois le schéma d'aménagement révisé entré en vigueur, chacune des municipalités constituantes de la MRC devra, dans les deux années subséquentes, adopter tout règlement de concordance à leurs plan et règlements d'urbanisme en vue d'assurer la conformité au schéma d'aménagement révisé de la MRC.

# CHEMINEMENT DE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

| | | |
|---|---|---|
| **Entrée en vigueur du schéma d'aménagement** | → 23 novembre 1988 | |
| ▼ | | |
| **Début de la révision** | → 23 novembre 1993 | |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 55)* ▼ | | |
| **Document sur les objets de la révision** | → 18 mai 1994 | → **AVIS MUNICIPAUX** |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 56.1)* ▼ | | |
| **1er projet de schéma d'aménagement révisé** | → 19 juin 1996 | → **AVIS GOUVERNEMENTAL**<br>→ **AVIS MUNICIPAUX** |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 56.3)* ▼ | | |
| **2e projet pour la consultation publique** | → 15 avril 1998 | → **CONSULTATION PUBLIQUE**<br>→ **AVIS MUNICIPAUX** |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 56.6)* ▼ | | |
| **Schéma d'aménagement révisé** | → 17 mars 1999 | → **AVIS GOUVERNEMENTAL** |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 56.13)* ▼ | | |
| **Schéma d'aménagement révisé seconde version** | → 15 mars 2000 | → **AVIS GOUVERNEMENTAL** |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 56.15)* ▼ | | |
| **Entrée en vigueur**<br><br>**Remplacement du schéma d'aménagement** | → par la signification du ministre des Affaires municipales et de la Métropole | → **DANS LES DEUX ANS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR : ADOPTION DE TOUT RÈGLEMENT DE CONCORDANCE AUX PLANS ET RÈGLEMENTS D'URBANISME DES MUNICIPALITÉS EN VUE D'ASSURER LA CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC** |
| *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 56.17)* | | *(L.R.Q., ch. A-19.1 art. 59)* |

# INTRODUCTION

Le schéma d'aménagement constitue un instrument de planification déterminant pour le développement régional. À partir du bilan du premier schéma d'aménagement, entré en vigueur en novembre 1988, et de la mise à jour de chacune des composantes régionales, le Conseil de la MRC a été en mesure de percevoir la nature des défis rattachés au processus de révision. Au total, treize grandes préoccupations régionales ont été retenues par le conseil de la MRC dès le début du processus. La tenue d'un colloque régional en avril 1994, a permis aux élus d'échanger sur les enjeux d'aménagement et de développement du territoire.

En mai 1993 le Suroît, dont fait partie la MRC de Beauharnois-Salaberry, a déposé à la Société montérégienne de développement, dans le cadre de la démarche de la planification stratégique de développement de la Montérégie, un document présentant les orientations priorisées par le Suroît. Pour la MRC, l'enjeu de la révision du schéma d'aménagement est donc de situer davantage la planification de l'organisation physique du territoire en fonction des perspectives de développement socioéconomique et des préoccupations environnementales, et finalement, d'orienter le schéma d'aménagement vers sa mise en œuvre.

L'actuel document présente, dans un premier temps, les caractéristiques générales propres au territoire de la MRC. Suivent au chapitre 2, les problématiques particulières de chacune des composantes du territoire. Le même chapitre traite des territoires d'intérêt particulier et des zones de contraintes particulières. Le chapitre suivant présente les équipements et infrastructures et les réseaux majeurs du territoire.

Les chapitres 4, 5, 6 et 7 exposent les conclusions de l'analyse des problématiques régionales par la présentation des grandes orientations et des objectifs d'aménagement, du concept d'organisation spatiale, des grandes affectations du territoire et des périmètres d'urbanisation. Le chapitre 8 contient les politiques particulières d'aménagement applicables à certains usages, particulièrement à ceux situés en zone agricole. Au chapitre 9, comme l'exige la loi, sont présentés les équipements et infrastructures ainsi que les réseaux majeurs qui sont prévus, au cours des cinq prochaines années, sur le territoire de la MRC.

Finalement, les quatre derniers chapitres constituent le document complémentaire, le document sur les coûts approximatifs des équipements et infrastructures intermunicipaux, le plan d'action ainsi que les modalités et conclusions de la consultation publique. Le plan d'action joue un rôle important puisqu'il vient préciser les principaux paramètres des interventions retenues, en vue de concrétiser, à l'intérieur de l'horizon de planification du présent schéma, les grandes orientations et objectifs de l'aménagement du territoire identifiés au schéma d'aménagement révisé.

# 1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

## 1.1 LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES[250-1.1]

Constituée par décret le 1er janvier 1982, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la MRC de Beauharnois-Salaberry couvre un territoire de 468 km$^2$ et elle regroupait initialement 13 municipalités. À la fin des années 80, le nombre de municipalités est tombé à 11 suite à la fusion du village et de la paroisse de Saint-Timothée et à la fusion de Saint-Paul-de-Châteauguay avec l'actuelle municipalité de Sainte-Martine. De nouveaux changements ont également été apportés en 2002 alors que la ville de Salaberry-de-Valleyfield intégra dans son territoire les municipalités de Grande-île et de Saint-Timothée pour devenir la nouvelle ville de Salaberry-de-Valleyfield. Même son de cloche pour les municipalités de Maple Grove et de Melocheville qui fusionnèrent avec la ville de Beauharnois.

Ainsi, nous retrouvons présentement sur le territoire de la MRC les municipalités de Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Stanislas-de-Kostka, Saint-Urbain-Premier, Sainte-Martine ainsi que les villes de Beauharnois et de Salaberry-de-Valleyfield dont la population totale atteignait en 2011 environ 62 000 habitants. Il s'agit d'une population relativement stable par rapport à ce qu'elle était au début des années '80.

La MRC est située au sud-ouest de la grande région montréalaise, dans l'axe de développement économique du fleuve Saint-Laurent et des Grands Lacs, à proximité de la frontière de l'État de New York et de celle de l'Ontario.

Située au centre de la région du Suroît, qui est constituée également des MRC de Vaudreuil-Soulanges et du Haut-Saint-Laurent, la MRC de Beauharnois-Salaberry fait aussi partie de la région administrative provinciale de la Montérégie. Bien que localisé à la périphérie immédiate de Montréal, le territoire de la MRC est demeuré isolé jusqu'à tout récemment par rapport à l'ensemble montérégien, car aucun lien ne permettait d'accéder directement au réseau autoroutier. En effet, la venue de la nouvelle autoroute 30, dont l'ouverture s'est concrétisée au milieu du mois de décembre 2012, permettra le désenclavement de notre région et constituera le fondement de notre développement au cours des prochaines années.

L'utilisation agricole du sol est de loin la plus importante de la région en superficie puisqu'elle occupe 77 % du territoire. Cette utilisation est particulièrement présente dans le territoire situé au sud du canal Beauharnois et au centre de l'île constituée par les municipalités de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. Les zones urbaines se concentrent le long des berges du fleuve Saint-Laurent. Le principal secteur urbanisé est l'agglomération formée par la municipalité de Salaberry-de-Valleyfield, l'une des sept villes satellites de Montréal.

Elle compte à elle seule près de 42 000 habitants et a permis à la région d'être relativement autonome. L'autre secteur important est Beauharnois avec une population d'environ 12 000 habitants. Parmi les municipalités situées en milieu rural, Sainte-Martine est celle qui occupe le plus grand espace urbanisé.

### 1.1.1 Contexte métropolitain

En juin 2000, le gouvernement du Québec adoptait la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal. Cette Loi faisait de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) l'instance de planification de la région métropolitaine de Montréal dans son ensemble et lui transférait une série de pouvoirs et de responsabilités à cet égard. Une des conséquences de la création de la CMM fut l'intégration de la nouvelle ville de Beauharnois à l'intérieur de ce qu'on appelle maintenant le Grand Montréal.

[250-1.1] Remplacement de l'article 1.1

Ainsi, parallèlement à l'entrée en fonction de la CMM, le gouvernement procédait, en 2000-2001, à l'élaboration d'un document d'orientations spécifiques pour la région métropolitaine de Montréal : une vision d'action commune, Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales, région métropolitaine de Montréal, 2001-2021 (Cadre d'aménagement). Ce document traduisait les orientations et les attentes gouvernementales à l'endroit du futur schéma de la CMM et indiquait de quelle façon le gouvernement entendait désormais coordonner son action en matière d'aménagement sur le territoire de la RMM afin de lui donner cohérence et rigueur.

Avec l'adoption de la loi nº 58, sanctionnée le 2 juin 2010, le gouvernement maintenait les MRC à titre d'intervenantes en matière d'aménagement du territoire à l'intérieur de la CMM au même titre que cette dernière, mais en leur attribuant des rôles distincts et complémentaires à cet égard. Le gouvernement se réservait toutefois le droit de jeter un regard actualisé non seulement sur l'instrumentation en matière d'aménagement, mais aussi sur les orientations qu'il entend privilégier pour baliser cette instrumentation.

En conséquence et afin de tenir compte de l'environnement politique, juridique et institutionnel de la RMM en 2010, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) a déposé l'addenda modifiant les orientations en vue de l'élaboration d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Cet outil traduit les attentes de la CMM dont notamment à l'endroit de la ville de Beauharnois et en oriente le développement, et ce, notamment en matière de gestion de l'urbanisation

# CARTE # 1

# CARTE # 2[250-1.3]

[250-1.3] Carte ajoutée

## 1.2 LE PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

### 1.2.1 L'évolution de la population

La population de la MRC de Beauharnois-Salaberry se chiffrait en 1996 à 59 769 personnes. La ville de Salaberry-de-Valleyfield, avec une population totale de 26 600 personnes, représente désormais 45 % du poids démographique total de la MRC alors que l'ensemble de l'agglomération formée des villes de Salaberry-de-Valleyfield, Saint-Timothée et de la municipalité de Grande-Île représente 66 % de la population totale du territoire régional. Le reste de la population se répartit dans les municipalités qui longent le fleuve Saint-Laurent (19 %) : Melocheville, Beauharnois, Maple Grove, et dans les municipalités à caractère rural (15 %) : Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague, Sainte-Martine, Saint-Stanislas-de-Kostka et Saint-Urbain-Premier.

Comme en témoigne le tableau 1, de 1981 à 1996, la MRC a connu un très faible accroissement démographique, soit de l'ordre de 1,8 %. Au cours des cinq dernières années (1991-1996), la MRC a même enregistré une perte de sa population, avec une décroissance de 0,03 %. Aussi, parmi les quinze MRC de la Montérégie, la MRC de Beauharnois-Salaberry serait celle qui a le moins progressé pour la période de 1971 à 1994. (EE) Le profil démographique de la MRC est aussi très différent de celui des MRC voisines. Pour la période de 1981 à 1996, les populations des MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges ont augmenté respectivement de 35 % et de 45 %. La croissance démographique élevée de ces deux MRC traduit fort bien le phénomène d'étalement urbain davantage apparent sur ces territoires respectifs.

L'évolution démographique du territoire de la MRC de 1981 à 1996, s'est fait essentiellement ressentir dans les municipalités de Grande-Île (48,1 %) et Saint-Timothée (23,1 %) au détriment de Salaberry-de-Valleyfield (-10,0 %) et dans les municipalités de Melocheville (31,3 %) et Maple Grove (29,9 %) au détriment de Beauharnois (-8,4 %). Depuis ces quinze dernières années, le poids démographique des deux principaux pôles du territoire (Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois) a constamment diminué. Les municipalités rurales ont pour la plupart connu une faible évolution de leur population respective.

(EE) Ministère de la Sécurité publique : Portrait régional de la sécurité civile : La Montérégie, octobre 1995, p.29

## Tableau 1 – Profil démographique (1981 – 1996)

| Municipalité | Pop 1981 | Pop 1986 | Pop 1991 | Pop 1996 |
|---|---|---|---|---|
| Beauharnois | 7 025 | 6 519 | 6 449 | 6 435 |
| Grande-Île | 3 014 | 3 401 | 4 171 | 4 465 |
| Maple Grove | 2 009 | 2 127 | 2 431 | 2 610 |
| Melocheville | 1 892 | 2 050 | 2 292 | 2 485 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 813 | 771 | 811 | 800 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 1 378 | 1 387 | 1 413 | 1 380 |
| Sainte-Martine | 3517 | 3485 | 3593 | 3680 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 1 426 | 1 455 | 1 590 | 1 640 |
| Saint-Timothée | 6 903 | 7 454 | 8 292 | 8 495 |
| Saint-Urbain-Premier | 1 160 | 1 151 | 1 145 | 1 180 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 29 574 | 27 942 | 27 598 | 26 600 |
| **MRC** | **58 711** | **57 742** | **59 785** | **59 770** |

| Municipalité | Variation 1981-1986 | | Variation 1986-1991 | | Variation 1991-1996 | | Variation 1981-1991 | | Variation 1981-1996 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nb | % | nb | % | nb | % | nb | % | nb | % |
| Beauharnois | -506 | -7,2 | -70 | -1,1 | -14 | -0,2 | -576 | -8,2 | -590 | -8,4 |
| Grande-Île | 387 | 12,8 | 770 | 22,6 | 294 | 7 | 1 157 | 38,4 | 1 451 | 48,1 |
| Maple Grove | 118 | 5,9 | 304 | 14,3 | 179 | 7,4 | 422 | 21 | 601 | 29,9 |
| Melocheville | 158 | 8,4 | 242 | 11,8 | 193 | 8,4 | 400 | 21,1 | 593 | 31,3 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | -42 | -5,2 | 40 | 5,2 | -11 | -1,4 | -2 | -0,2 | -13 | -1,6 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 9 | 0,7 | 26 | 1,9 | -33 | -2,3 | 57 | 2,5 | 2 | 0,1 |
| Sainte-Martine | -32 | -0,9 | 108 | 3,1 | 87 | 2,4 | 76 | 2,2 | 163 | 4,6 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 29 | 2 | 135 | 9,3 | 50 | 3,1 | 164 | 11,5 | 214 | 15 |
| Saint-Timothée | 551 | 7,9 | 838 | 11,2 | 203 | 2,4 | 1 389 | 20,1 | 1 592 | 23,1 |
| Saint-Urbain-Premier | -9 | -0,8 | -6 | -0,5 | 35 | 3,1 | -15 | -1,3 | 20 | 1,7 |
| Salaberry-de-Valleyfield | -1 632 | -5,5 | -344 | -1,2 | -998 | -3,6 | -1 976 | -6,7 | -2 974 | -10 |
| **MRC** | **-969** | **-1,7** | **2 043** | **3,5** | **-15** | **0,03** | **1 074** | **1,8** | **1 059** | **1,8** |

**Source :** MRC de Beauharnois-Salaberry : Profil sociodémographique de la MRC de Beauharnois-Salaberry, 13 décembre 1995, p. 3
Statistique Canada : Recensement 1996

### 1.2.2 Les ménages

Malgré une faible évolution du poids démographique du territoire régional et une baisse appréciable du nombre de résidants dans certaines municipalités, le nombre de ménages a connu, de 1981 à 1996, un accroissement positif dans chacune des municipalités de la MRC. Les municipalités qui ont connu une variation importante de leur nombre de ménages sont Grande-Île (73,3 %), Maple Grove (57,9 %), Melocheville (56,0 %) et Saint-Timothée (47,7 %). Sur la totalité du territoire de la MRC, nous notons, pour la même période (1981-1996), une augmentation de 4 345 ménages, pour atteindre en 1996, un nombre total de 24 080 ménages, représentant un accroissement de l'ordre de 22 %.

**Tableau 2 – Nombre de ménages**

| Municipalité | Années 1981 à 1996 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1981 | 1986 | 1991 | 1996 |
| Beauharnois | 2 350 | 2 415 | 2 575 | 2 610 |
| Grande-Île | 985 | 1 205 | 1 570 | 1 705 |
| Maple Grove | 630 | 735 | 905 | 990 |
| Melocheville | 625 | 705 | 865 | 975 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 220 | 240 | 265 | 270 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 415 | 435 | 470 | 475 |
| Sainte-Martine | 1 075 | 1 160 | 1 015 | 1 335 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 450 | 480 | 560 | 590 |
| Saint-Timothée | 2 085 | 2 460 | 2 875 | 3 075 |
| Saint-Urbain-Premier | 355 | 375 | 385 | 415 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 10 545 | 10 865 | 11 410 | 11 625 |
| **MRC** | **19 735** | **21 075** | **23 140** | **24 075** |

**Source** : Statistique Canada

### 1.2.3 La structure d'âge

La population de la MRC est plus vieille que la population du Suroît, celle de la Montérégie et même celle de la province. En effet, les gens de plus de 65 ans représentaient en 1996, 13,8 % de la population de la MRC comparativement à 10,6 % pour le Suroît, à 9,3 % pour la Montérégie et 11,2 % pour l'ensemble du Québec.

Les populations des villes de Beauharnois et Salaberry-de-Valleyfield démontrent des signes encore plus évidents de vieillissement. En effet, la proportion de la population âgée de plus de 65 ans est principalement élevée dans ces municipalités : 15,9 % à Beauharnois et 17,5 % à Salaberry-de-Valleyfield. Aussi, la proportion de la population âgée de moins de 15 ans est inférieure à celle de la MRC et même à celle de l'ensemble de la province. À l'inverse, ce sont surtout les municipalités rurales qui ont une population plus jeune. Par exemple, à Saint-Étienne-de-Beauharnois et à Saint-Louis-de-Gonzague, la proportion des jeunes de 0-4 ans est de 28,1 % et 23,6 % respectivement et la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus est de 8,3 % et 7,5 % respectivement.

### 1.2.4 La scolarité

Dans son ensemble, la population du territoire est aussi moins scolarisée que la population du Suroît, celle de la Montérégie et celle du Québec. Une proportion de 22,4 % de la population de 15 ans et plus de la MRC possède moins d'une 9e année de scolarité comparativement à 20 % pour le Suroît, à 18,1 % pour la Montérégie et à 20,1 % pour le Québec.

Il convient aussi de souligner la proportion de la population possédant un certificat ou diplôme d'une école de métier (4,6 %) qui se révèle supérieure à celle du Suroît, de la Montérégie et du Québec. L'importance qu'occupe le secteur manufacturier au sein du territoire pourrait expliquer ce constat. Par ailleurs, comparativement au Suroît, à la Montérégie et à l'ensemble de la province, la MRC compte parmi sa population peu de diplômés universitaires, avec une proportion de 5,5 %.

### 1.2.5 Le revenu

Le revenu moyen des ménages de la MRC était en 1996, de 38 378 $. Seules les villes de Beauharnois et Salaberry-de-Valleyfield affichaient un revenu moyen inférieur à celui de la MRC, soit avec un revenu moyen de 36 267 $ pour Beauharnois et de 33 805 $ pour Salaberry-de-Valleyfield. Si l'on compare le revenu moyen des ménages de la MRC à celui des MRC situées sur les rives sud et nord immédiates de l'île de Montréal, on aperçoit un écart considérable, puisque pour la plupart de ces MRC, le revenu moyen des ménages y est supérieur à 50 000 $.

## 1.3 LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE

Concernant les grands secteurs de son économie, la MRC de Beauharnois-Salaberry se caractérise par la diversité des activités présentes sur l'ensemble de son territoire.

### 1.3.1 Le secteur primaire

Le secteur primaire, dont l'agriculture constitue la principale activité, possède un poids relativement faible au sein de la MRC en termes d'emplois avec 4,9 % des emplois totaux. Ce taux est toutefois légèrement supérieur aux taux enregistrés dans le secteur primaire montérégien (3,7 % des emplois) et québécois (4 % des emplois). L'agriculture occupe tout de même une place très importante au sein de la MRC en regard de la superficie consacrée à cette activité : 77 % de la superficie de la MRC est située en zone agricole permanente, soit 35 894 ha. Les grandes cultures occupent une place importante grâce au bon potentiel des sols des Basses-Terres du Saint-Laurent.

### 1.3.2 Le secteur secondaire

Le secteur secondaire qui regroupe les domaines de l'industrie manufacturière et de la construction draine, quant à lui, 32 % des emplois de la MRC. Ce secteur concentre en Montérégie 27 % des emplois totaux contre 23 % des emplois à l'échelle québécoise. L'industrie manufacturière occupe une place importante sur le territoire. En effet, les industries manufacturières représentent une part importante de l'économie régionale avec 25 % des emplois totaux. Les groupes dominants en termes d'emplois sont les industries du caoutchouc et du plastique avec 27 % des emplois, les entreprises de première transformation des métaux avec 18 % des emplois, les industries de l'alimentation et des boissons avec 12 % des emplois et enfin les industries de produits chimiques avec 16 % des emplois. Chacun de ces secteurs possède sur le territoire de la MRC, une entreprise de plus de 200 employés. Les industries manufacturières sont localisées dans les centres urbains importants, soit à 39 % sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield qui joue un rôle majeur dans l'industrie régionale, à 13,7 % sur le territoire des municipalités de Beauharnois et Melocheville et à 9 % et 12 % dans les municipalités de Saint-Timothée et de Grande-Île.

### 1.3.3 Le secteur tertiaire

En dernier lieu, le secteur tertiaire, soit le secteur des services et des commerces, constitue le plus grand générateur d'emplois avec 63 % des emplois totaux de la MRC. En Montérégie et au Québec, ce secteur représente respectivement 69 % et 72 % des emplois. Au sein de la MRC, le secteur des services est le domaine le plus représenté; viennent ensuite les commerces dont la proportion sur le territoire de la MRC se trouve à être supérieure aux données enregistrées à l'échelle du Québec. Il s'agit principalement des commerces de biens de détail et de gros, des services divers, et de façon moindre, des commerces affectés à l'automobile. Ils sont localisés majoritairement à l'intérieur de l'agglomération formée des municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Grande-Île et Saint-Timothée.

**Tableau 3 –**
**Population active comparée par secteur d'activité économique pour la MRC de Beauharnois-Salaberry, la sous-région du Suroît, la Montérégie et le Québec – 1991**

| Secteur d'activité | MRC | Sous-région du Suroît | Montérégie | Ensemble du Québec |
|---|---|---|---|---|
| ***Secteur primaire*** | | | | |
| ▪ agriculture | 4900 | 5307 | 3503 | 2515 |
| ▪ autres primaires (2) | | | | |
| **Total** | **4,9** | **6** | **3,7** | **4** |
| ***Secteur secondaire*** | | | | |
| ▪ manufacturier | 24973 | 21068 | 21062 | 17860 |
| ▪ construction | | | | |
| **Total** | **32,2** | **27,8** | **27,2** | **23** |
| ***Secteur tertiaire*** | | | | |
| ▪ commerce | 1,8941e+11 | 192389029444 | 1,7663e+11 | 175567034474 |
| ▪ finances (3) | | | | |
| ▪ transports (4) | | | | |
| ▪ services | | | | |
| ▪ administration (5) | | | | |
| **Total** | **62,9** | **65,5** | **68,9** | **72,2** |
| **Grand total** | **100** | **100** | **100** | **100** |

**Source :** MRC de Beauharnois-Salaberry : Profil socio-démographique de la MRC de Beauharnois-Salaberry, 13 décembre 1995, p. 27
SQDM de la Montérégie : Plan régional de développement de la main d'œuvre de la Montérégie 1994-1997, p. 159

## 1.4 LE PORTRAIT DE L'URBANISATION

### 1.4.1 Les modifications apportées aux limites territoriales

Depuis mars 1987, moment d'adoption du premier schéma d'aménagement, les limites territoriales des municipalités constituantes de la MRC ont été modifiées. En effet, une portion du territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield située du côté sud du canal de Beauharnois a été annexée à la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka le 5 mars 1988, alors que la paroisse et le village de Saint-Timothée ont été fusionnés le 25 avril 1990.
En 1996, la municipalité de Grande-Île a fait l'acquisition d'une partie de l'île Dondaine qui n'apparaît pas à l'intérieur du territoire de la municipalité, mais plutôt à l'intérieur des limites municipales de Coteau-du-Lac, situées dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Des démarches pour modifier les limites territoriales de la

(2) Forêts, chasse et pêche, mines
(3) Finances, assurances et affaires immobilières
(4) Transport, communications et services publics
(5) Administration publique

municipalité ont été entamées par l'administration municipale de Grande-Île. La ville de Saint-Timothée est au prise avec une situation similaire. En effet, la majorité des îles faisant face au Parc régional des îles-de-Saint-Timothée, ne fait pas partie du territoire de Saint-Timothée, mais plutôt de celui de la municipalité Les Cèdres. Ces îles, comme l'île Dondaine, pour lesquelles les municipalités souhaitent leur attribuer une vocation récréative, auraient, en effet, tout intérêt à être consolidées à l'intérieur des limites régionales de la MRC.

Par ailleurs, depuis 1999, les îles de la Paix, situées dans le lac Saint-Louis, font désormais officiellement partie du territoire de la ville de Maple Grove.

Finalement, les municipalités de Saint-Paul de Châteauguay et de Sainte-Martine, figurant parmi les municipalités visées à l'intérieur du premier volet de la politique de consolidation des communautés locales, du ministère des Affaires municipales, ont concrétisé les démarches en vue de regrouper les deux corporations municipales en 1999. La fusion de ces municipalités a été officialisée le 8 septembre 1999. La nouvelle municipalité porte le nom de Sainte-Martine.

### 1.4.2 Le portrait et l'évolution de l'urbanisation au sein du territoire

La construction d'une première voie navigable (le « premier » canal de Beauharnois) et la mise en service du réseau ferroviaire associées à la présence de ressources hydroélectriques expliquent l'établissement d'industries sur le territoire de la MRC, en particulier à Salaberry-de-Valleyfield et à Beauharnois. Le phénomène de l'industrialisation amorcé à la fin du siècle dernier a été suivi du phénomène de l'urbanisation. Les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois reconnues comme « centres industriels » ont enregistré un fort taux de croissance de leur population respective jusqu'au début des années 1960 pour Beauharnois et des années 1970 pour Salaberry-de-Valleyfield.

En 1961, Beauharnois comptait 8704 habitants et Salaberry-de-Valleyfield en comptait 29 037. Depuis 1961 jusqu'à 1996, Beauharnois a perdu 2269 résidants. La ville de Salaberry-de-Valleyfield a poursuivi sa croissance jusqu'en 1971, alors qu'elle affichait, à ce moment, une population de 30 175 résidants. Cependant depuis 1971, la population de cette municipalité n'a pas cessé de décroître. Son poids démographique au sein de la MRC a considérablement diminué, de 54 % en 1961, il est passé à 45 % en 1996. Depuis 1961, et de façon plus marquée, depuis 1971, on observe un déplacement de la population des pôles « industriels » vers la proche « banlieue », principalement à Grande-Île, Saint-Timothée, Melocheville et Maple Grove.

Durant la période de 1961 à 1981, la population de la MRC a connu une modeste croissance, soit de 9,5 % alors que la province enregistrait un taux de croissance de 22,4 %. Au cours des années '80, le territoire de la MRC a été durement affecté sur le plan économique, notamment avec la fermeture de nombreuses entreprises et le départ de résidants à l'extérieur de la région. Sur une période de quinze ans, soit depuis 1981 à 1996, le taux de croissance démographique de la MRC n'a été que de 1,8 %.

Du point de vue de la croissance du développement urbain, les statistiques compilées pour la dernière décennie (1988 à 1997) révèlent un nombre total de 1930 nouvelles constructions résidentielles, pour un total de 2 572 nouveaux logements. Quatre municipalités : Grande-Île, Saint-Timothée, Maple Grove et Melocheville se sont partagé 57 % du nombre total de nouvelles constructions. Malgré la diminution appréciable de sa population, il s'est construit à Salaberry-de-Valleyfield, pour la même période, 379 nouvelles résidences créant 835 nouveaux logements.

La MRC comptait en 1996, 24 080 logements, dont 48,3 % d'entre eux sont situés sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield, 12,8 % à Saint-Timothée, 10 % à Beauharnois et 7,1 % à Grande-Île. Pour chacune des huit autres municipalités, la part relative du nombre de logements est inférieure à 4,2 %.

Finalement, la MRC se caractérise par l'importance du secteur unifamilial (maison individuelle) qui représente 53,8 % de l'ensemble des logements privés de la MRC. Ceci est lié à l'existence de nombreuses municipalités à caractère rural et à la vocation à caractère résidentiel de faible densité de la majorité des municipalités constituantes de la MRC. Vient au second rang, les logements multifamiliaux (bâtiments de 5 étages et moins) avec une part de 21,3 % du nombre total de logements. La grande majorité de ceux-ci, soit 70 % sont situés sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Le cadre bâti de la MRC est relativement âgé (43% des logements ont été construits avant 1960) et ceci est particulièrement vrai pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois. Ceci génère certains problèmes avec lesquels ces municipalités doivent composer, d'autant plus que certains vieux quartiers, dont les quartiers Nord, Bellerive et Sainte-Cécile de Salaberry-de-Valleyfield, sont associés à des conditions de vie difficiles (logements vétustes, faibles revenus, scolarité peu élevée, etc.).

### 1.4.3 Le phénomène de la villégiature

Sur le territoire, on dénombre près de 400 résidences secondaires, dont 46 % (181) d'entre elles sont situées en bordure du lac Saint-François, sur le territoire de la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka. Pendant la période estivale, la population de ce territoire augmente de 50 %, passant de 1 643 à 2 476 résidants. Ce phénomène tend par ailleurs à diminuer, au fil des ans, avec la transformation progressive de chalets en résidences permanentes.

Dans ce secteur nous comptons de nombreuses rues privées et plusieurs terrains de faible superficie. L'espace en bordure de l'eau est presque tout privatisé et c'est pour cette raison que l'on n'y retrouve pratiquement aucun accès public au lac. Un seul secteur d'une superficie d'environ 50 ha, voué à des fins résidentielles, reste vacant. L'absence de services (aqueduc-égout) ne favorise toutefois pas son développement.

Finalement, dans la partie du territoire riverain au fleuve Saint-Laurent située à Saint-Timothée, Grande-Île et dans une plus faible proportion à Salaberry-de-Valleyfield, se trouve une concentration d'habitations secondaires, mais de moindre importance que celle observée sur le territoire de Saint-Stanislas-de-Kostka.

### 1.4.4 Influence du PMAD dans la gestion de l'urbanisation de la ville de Beauharnois[250-1.2]

L'entrée en vigueur, en mars 2012, du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) est venue affecter la manière dont nous concevrons les villes au sein de la CMM. En effet, celui-ci prévoit orienter 40 % de la croissance des ménages dans les quartiers de type TOD (Transit-Oriented Development) en densifiant les unités de logement autour des pôles de transport en commun, permettant ainsi d'optimiser sa desserte et améliorer la santé publique, grâce à la diminution des gaz à effets de serre. Des seuils minimaux de densité sont également imposés autour de ces axes, tout en étant graduels et progressifs au sein des couronnes de la CMM.Ces seuils minimaux devront se retrouver dans les futurs schémas d'aménagement des MRC afin de traduire la volonté d'aménager des milieux de vie durables et denses sans toutefois en compromettre la qualité.

L'aménagement du territoire devra s'articuler autour d'une vision stratégique de développement durable, alliant les dimensions indissociables de l'environnement, du social et de l'économie. La concrétisation de cette vision d'aménagement prendra forme derrière six grands principes, soit : une densité répondant aux besoins de la population, la localisation du développement urbain consolidé ou dans des bâtiments rénovés, le transport aménagé dans des zones plus concentrées, la mixité des usages et leurs intégrations, la mise en place d'espaces publics et privés conviviaux ainsi que l'adoption de processus de planification coordonnés en ralliant la concertation de divers acteurs en lien avec celui-ci, par le biais de diverses consultations.

[250-1.2] Ajout de l'article 1.4.4

Comme mentionné précédemment, le PMAD vise également à optimiser l'utilisation des espaces disponibles afin de redévelopper les territoires urbains existants et limiter l'étalement tel que le préconise l'école de pensée du Smart Grow. Nous verrons ainsi davantage une réutilisation des espaces déjà construits plutôt que la construction d'unités sur de nouveaux terrains, au sein de la CMM. L'abandon graduel des espaces industriels pourrait faire l'objet d'une requalification appropriée aux milieux dans lesquels ils sont implantés. L'identification des réseaux de transport en commun de niveaux supérieurs et structurants permettront de mieux planifier le développement des villes, tout en passant par l'aménagement d'une plus forte densité et mixité d'usages autour de ces axes. Cette densité supérieure s'articulera aux abords de ces points névralgiques et axes majeurs de transport en commun.

Finalement, le PMAD met en lumière le réseau cyclable actuel et ceux à développer, afin de répondre à son objectif de favoriser la mobilité active. On y fait état de la complémentarité de ces réseaux aux TOD, aux pôles d'emplois et aux équipements métropolitains. Ceci permettra, au cours des prochaines années, la réalisation d'aménagements sécurisant et facilitant les déplacements actifs. Par contre, il n'y pas que les déplacements qui devront s'articuler autour de principes minimisant les impacts négatifs sur l'environnement. En effet, nous verrons également poindre de nouveaux types de construction respectant une charte bien précise, dictée par une grille de critères LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), permettant d'obtenir une certification (selon le nombre de points accumulés) pour la construction d'unités de logement ou de quartiers.

## 1.5 LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS D'ESPACE RÉSIDENTIEL

### 1.5.1 Les prévisions démographiques

Les perspectives de développement de la MRC sont évaluées en fonction du portrait et de l'évolution de la population observée depuis les dernières années. Contrairement aux MRC situées sur les rives sud et nord de l'île de Montréal, qui ont connu un taux de croissance pour la période de 1981 à 1996 généralement supérieur à 20 %, la MRC de Beauharnois-Salaberry, quant à elle, affichait pour la même période un faible taux de croissance, soit de 1,8 %. Aussi, parmi les MRC comprenant une ville-centre, la MRC de Beauharnois-Salaberry avec les MRC de Brome-Missisquoi et le Bas-Richelieu, sont celles où l'on observe les plus faibles taux d'accroissement démographique. Parmi ces trois dernières MRC, la MRC de Beauharnois-Salaberry est pourtant celle qui est située la plus près de Montréal. Mais, l'absence d'un lien autoroutier rapide nuit considérablement à l'essor du développement régional et ce constat est à l'origine de la problématique de nombreuses composantes du territoire. Néanmoins, le Bureau de la statistique du Québec [FF] a estimé à 70 210 personnes, la population de la MRC pour l'an 2011, ce qui représenterait un accroissement de 17,5 % sur une période de quinze ans. Ce qui nous apparaît très optimiste si l'on compare ce taux avec le taux d'accroissement démographique des 15 dernières années.

L'analyse de l'évolution du nombre de ménages sur l'ensemble du territoire de la MRC révèle un portrait fort différent de l'évolution de la population puisqu'en effet, le nombre total de ménages sur le territoire de la MRC est passé de 19 735 en 1981 à 24 080 en 1996, soit un accroissement de l'ordre de 22,3 %. Uniquement pour les dix dernières années (1986-1996), on note un accroissement de 14,6 %. Au cours de cette même période, l'agglomération urbaine formée des municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Grande-Île et Saint-Timothée a accueilli le plus grand nombre de ménages, avec une part relative du nombre de ménages sur le nombre total de ménages de la MRC de 68,1 %. L'agglomération formée des municipalités de Beauharnois, Melocheville et Maple Grove n'ayant accueilli que 19 % des ménages et les municipalités rurales regroupées, 12,9 %.

[KK] Bureau de la statistique du Québec, Évolution récente des populations selon les estimations en 1986 et 1991 et évolution future selon les projections 1996-2016

La détermination des besoins des municipalités en termes d'espace résidentiel requiert davantage la prévision du nombre de futurs consommateurs des territoires voués à l'urbanisation que la prévision démographique. Ainsi, pour évaluer les besoins en espace, nous retenons donc le nombre de ménages comme indicateurs de planification plutôt que le nombre d'habitants. Même si la croissance démographique a été lente ces dernières années, il n'en reste pas moins que les agglomérations, en particulier celle de Salaberry-de-Valleyfield, ont connu une expansion considérable. Ainsi, compte tenu du contexte démographique de la MRC, le nombre de ménages paraît être une valeur beaucoup plus significative comme indice des besoins en espace liés à l'habitation et à la demande en biens et services.

**Trois scénarios, de prévisions des ménages pour la période de 1996 à 2011, ont donc été élaborés :**

- **Scénario 1** : En appliquant la variation du nombre de ménages entre 1981 à 1996 à la période projetée (1996-2011); ce scénario révèle un nombre additionnel de ménages équivalent à 6 044, pour atteindre en 2011, un nombre total de 30 124 ménages.

- **Scénario 2** : En appliquant la moyenne des mises en chantier résidentielles depuis 1988 à 1996 à la période projetée (1996-2011); ce scénario révèle un nombre total de 3 708 nouveaux logements (ou ménages), pour atteindre en 2011, un nombre total de 27 788 ménages.

- **Scénario 3** : En répartissant par municipalité le nombre de ménages estimé par le Bureau de la Statistique du Québec, selon le poids relatif des mises en chantier résidentielles prévues; ce scénario révèle un nombre total de 4 763 nouveaux ménages, pour atteindre en 2011, un nombre total de 28 843 ménages (prévision du BSQ).

**Tableau 4 –**
**Évolution du nombre de ménages de la MRC et répartition du nombre de ménages projetés par agglomération (1981 – 1996)**

| | Nombre de ménages | | Variation | | Part relative nb. de ménages /nb tot. de ménages de la MRC (%) | Scénario 1 Prévision 1996-2011 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1981 | 1996 | nb | % | | nb. ménages additionnel projeté | nb. total ménages projeté en 2011 |
| **AGGLOMÉRATION SALABERRY-DE-VALLEYFIELD** | | | | | | | |
| Salaberry-de-Valleyfield | 10 545 | 11 607 | 1 062 | 10,1 | 48,2 | 1 172 | 12 779 |
| Saint-Timothée | 2 085 | 3 079 | 994 | 47,7 | 12,8 | 1 469 | 4 548 |
| Grande-Île | 985 | 1 707 | 722 | 73,3 | 7,1 | 1 251 | 2 958 |
| **Total** | **13 615** | **16 393** | **2 778** | **20,4** | **68,1** | **3 892** | **20 285** |
| **AGGLOMÉRATION BEAUHARNOIS** | | | | | | | |
| Beauharnois | 2 350 | 2 616 | 266 | 11,3 | 10,9 | 296 | 2 912 |
| Maple Grove | 630 | 995 | 365 | 57,9 | 4,1 | 576 | 1 571 |
| Melocheville | 625 | 975 | 350 | 56 | 4 | 546 | 1 521 |
| **Total** | **3 605** | **4 586** | **981** | **27,2** | **19** | **1 418** | **6 004** |
| **MUNICIPALITÉS À CARACTÈRE RURAL** | | | | | | | |
| Sainte-Martine | 1 075 | 1 349 | 274 | 25,5 | 5,6 | 346 | 1 695 |
| Saint-Urbain-Premier | 355 | 407 | 52 | 14,6 | 1,7 | 59 | 466 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 220 | 271 | 51 | 23,2 | 1,1 | 63 | 334 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 415 | 477 | 62 | 14,9 | 1,9 | 71 | 548 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 450 | 597 | 147 | 32,7 | 2,5 | 195 | 792 |
| **Total** | **2 515** | **3 101** | **586** | **23,3** | **12,9** | **734** | **3 835** |
| **Total MRC** | **19 735** | **24 080** | **4 345** | **22** | **100** | **6 044** | **30 124** |

**Source :** Statistique Canada

## Tableau 5 –
## Évolution et projection des mises en chantier résidentielles (nouveaux logements) sur le territoire de la MRC (1988 – 1996)

| Municipalité | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | Total | Poids relatif | Moy. | Scénario 2<br>Tendance 2011 (15 ans) | Poids relatif | Scénario 3<br>Répartition selon nb. ménages additionnels projeté par le BSQ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Beauharnois | 32 | 17 | 24 | 20 | 28 | 14 | 23 | 3 | 8 | 169 | 6,8 | 16,9 | 254 | 6,9 | 329 |
| Grande-Île | 110 | 61 | 29 | 46 | 43 | 37 | 14 | 35 | 29 | 404 | 16,4 | 40,4 | 606 | 16,3 | 776 |
| Maple Grove | 36 | 27 | 30 | 15 | 31 | 18 | 20 | 11 | 15 | 203 | 8,2 | 20,3 | 305 | 8,2 | 391 |
| Melocheville | 43 | 35 | 22 | 14 | 16 | 33 | 16 | 1 | 10 | 190 | 7,7 | 19 | 285 | 7,7 | 367 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 6 | 5 | 3 | 3 | 2 | 4 | 0 | 2 | 5 | 30 | 1,2 | 3 | 45 | 1,2 | 57 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 6 | 9 | 1 | 5 | 3 | 2 | 7 | 7 | 6 | 46 | 1,9 | 4,6 | 69 | 1,9 | 90 |
| Sainte-Martine | 17 | 21 | 27 | 14 | 20 | 13 | 25 | 10 | 7 | 154 | 6,2 | 17,1 | 232 | 6,3 | 295 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 3 | 8 | 4 | 7 | 5 | 13 | 9 | 4 | 1 | 54 | 2,2 | 5,4 | 81 | 2,2 | 105 |
| Saint-Timothée | 89 | 73 | 74 | 29 | 26 | 36 | 37 | 12 | 17 | 393 | 15,9 | 39,3 | 590 | 15,9 | 757 |
| Saint-Urbain-Premier | 1 | 0 | 0 | 1 | 5 | 2 | 4 | 1 | 6 | 20 | 0,8 | 2 | 30 | 0,8 | 38 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 156 | 84 | 120 | 235 | 105 | 34 | 42 | 12 | 19 | 807 | 32,7 | 80,7 | 1 211 | 32,7 | 1 558 |
| **Total MRC** | **499** | **340** | **334** | **389** | **284** | **206** | **197** | **98** | **123** | **2 470** | **100** | **247** | **3 708** | **100** | **4 763** |

**Source :** Bureau de la statistique du Québec, Évolution projetée du nombre de ménages des MRC, 1991-2016
Permis de construction des municipalités de la MRC

#### 1.5.1.1 Les prévisions démographiques à l'échelle métropolitaine[250-1.4]

Le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal compte maintenant plus de 3,7 millions d'habitants soit une hausse de plus de 27 % par rapport aux chiffres de 1986. Ce déploiement des activités et des personnes à l'échelle d'une agglomération conditionne désormais l'attractivité et la compétitivité des grandes métropoles, notamment celle de Montréal. Cette hausse est largement influencée par l'essor démographique des Couronnes Nord et Sud avec des progressions respectives de 86 % et de 68 % comme le démontre le tableau suivant :

**Tableau 5.1 –**
**Population totale des secteurs géographiques de la CMM (1986-2010) et projection de la population à l'horizon 2031**

| Secteurs CMM | 1986 | 1991 | 1996 | 2001 | 2010 | 2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Montréal | 1 752 582 | 1 775 871 | 1 775 846 | 1 812 723 | 1 934 082 | 2 100 800 |
| Laval | 284 164 | 314 398 | 330 393 | 343 005 | 398 667 | 478 900 |
| Longueuil | 347 273 | 370 379 | 373 009 | 371 934 | 401 764 | 433 200 |
| Couronne Nord | 289 159 | 369 298 | 417 856 | 444 649 | 537 802 | 696 100 |
| Couronne Sud | 274 895 | 327 410 | 367 988 | 386 148 | 462 751 | 572 700 |
| **Total** | 2 948 073 | 3 157 356 | 3 265 092 | 3 358 458 | 3 735 066 | 4 281 700 |
| Source : Institut de la statistique du Québec, 2009b, CMM, 2007a et CMM, 2011a. | | | | | | |

Entre 2011 et 2031, la population de la CMM devrait augmenter de 530 000 personnes. Si les tendances se maintiennent, ce sont les couronnes Nord, Sud et Laval qui afficheront les plus fortes croissances relatives de leur population d'ici 2031. De plus, toujours au cours de cet horizon (2011-2031), la CMM devrait compter 320 000 nouveaux ménages dont 54 000 uniquement sur le secteur de la Couronne Sud, soit environ 16,9 %.

Plus particulièrement au sein de la Couronne Sud, la MRC de Beauharnois-Salaberry figure parmi les moins performantes au niveau des perspectives démographiques établies par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) et figurant au tableau 5.2. Par contre, cette statistique ne tient pas compte de l'arrivée de l'autoroute 30 qui risque de changer la donne et plus particulièrement pour la ville de Beauharnois qui fait partie des deux municipalités directement touchées par la présence de la nouvelle infrastructure routière mais également du fait que seule cette ville est comprise dans le territoire de la CMM.

À l'instar des autres municipalités de la CMM, plusieurs facteurs détermineront l'attractivité de la ville de Beauharnois et influenceront les projections démographiques notamment sa disponibilité d'espaces propices au développement ou au redéveloppement, sa qualité de vie, son type d'habitat, ses modes de vie, l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport, le développement économique ainsi que le taux d'immigration.

Ainsi, des efforts devront être consentis, conformément aux attentes inscrites au PMAD, afin d'atteindre les cibles fixées par les orientations métropolitaines, d'envisager un développement durable à l'échelle du Grand Montréal et de répondre aux besoins de développement tenant compte de l'évolution démographique anticipée.

[250-1.4] Article ajouté

**Tableau 5.2 –**
**Projection de la population et des ménages (2011-2031) des MRC de la Couronne Sud métropolitaine***

| MRC de la Couronne Sud | Population<br>*Ménages*<br>(2011) | Population<br>*Ménages*<br>(2031) | Taux de variation (%) de la population et des ménages entre 2011 et 2031 |
|---|---|---|---|
| Vaudreuil-Soulanges | 137 708<br>*53 844* | 210 004<br>*76 442* | 52,5<br>*42* |
| Beauharnois-Salaberry | 62 382<br>*27 637* | 73 299<br>*33 836* | 17,5<br>*22,4* |
| Roussillon | 173 738<br>*65 769* | 186 246<br>*81 400* | 22,1<br>*29,8* |
| La Vallée-du-Richelieu | 115 734<br>*45 350* | 150 570<br>*57 293* | 30,1<br>*26,3* |
| Rouville | 34 205<br>*13 706* | 44 295<br>*17 547* | 29,5<br>*28* |
| Marguerite-d'Youville | 72 900<br>*27 749* | 85 439<br>*33 348* | 17,2<br>*20,1* |
| **Couronne Sud** | 564 234<br>*216 909* | 696 100<br>*285 900* | 23,4<br>*31,8* |
| Source : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques des MRC du Québec*, 2006-2031 | | | |

** Les données figurant dans le tableau 5.2 comprennent celles de l'ensemble du territoire des MRC concernées.*

#### 1.5.1.2 Les prévisions démographiques pour la ville de Beauharnois[250-1.4]

Tel que stipulé à l'article 1.5.1.1, les prévisions démographiques de l'ISQ dans un horizon 2011-2031 prévoient une hausse significative de 17,5 % de la population et de 22,4 % des ménages pour la MRC de Beauharnois-Salaberry. Il s'agit d'une situation sans précédent pour la région.

En 2011, selon Statistique Canada, la ville de Beauharnois comportait 5 335 ménages, soit environ 19,3 % de l'ensemble des ménages du territoire de la MRC. Si on applique la hausse de 22,4 % du nombre de ménages prévue à l'échelle de la MRC, il est donc probable que la MRC accueille environ 6 192 nouveaux ménages d'ici 2031 dont, en suivant la même logique, 1 195 uniquement dans la ville de Beauharnois.

Cependant, nous nous permettons de prétendre que les prévisions pourraient être plus élevées dans le cas de la ville de Beauharnois compte tenu de l'attractivité renouvelée de la ville depuis le début de l'année 2012.

### 1.5.2 Les besoins en espace résidentiel [(B)]

Pour évaluer les besoins en espace résidentiel, nous nous devons de connaître les superficies développables disponibles. Celles-ci ont donc été évaluées en identifiant, au plan de zonage des municipalités, les espaces vacants et affectés à des fins résidentielles. Ainsi, en 1995, 721,3 ha étaient disponibles en zone blanche à l'intérieur des périmètres urbains des municipalités (réf. carte nº 3).

[250-1.4] Article ajouté

[(B)] Règlement 172, Article 2, actualiser les données du texte et du tableau

Afin d'évaluer les besoins en espace résidentiel par municipalité, nous avons d'abord fait une moyenne des trois scénarios de projection des ménages, par municipalité. À partir de cette projection, les besoins en espace résidentiel nécessaire d'ici 2011 ont été calculés en multipliant la projection moyenne du nombre de ménages par une densité brute.

Comme le révèle le tableau 7, la MRC pourrait accueillir sur son territoire 7 759 ménages sur les 721,3 ha actuellement disponibles pour des fins résidentielles. Il faut toutefois noter qu'une grande part de la superficie totale disponible se trouve sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, dont une partie appréciable de cette superficie présente des contraintes majeures au développement. À cause de la nature du sol, les coûts de construction y sont, en effet, de loin supérieurs à la moyenne. Par ailleurs, nous remarquons un écart négatif (manque d'espace) dans deux municipalités, soit à Maple Grove et à Saint-Timothée. Pour ces municipalités, l'écart étant considérable soit respectivement de -16,8 ha et de -21,8 ha.

**Tableau 6 – Prévision des ménages selon les scénarios**

| Municipalité | Scénario 1 | Scénario 2 | Scénario 3 | Moyenne |
|---|---|---|---|---|
| Beauharnois | 296 | 254 | 329 | 293 |
| Grande-Île | 1 251 | 606 | 776 | 878 |
| Maple Grove | 576 | 305 | 391 | 424 |
| Melocheville | 546 | 285 | 367 | 399 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 63 | 45 | 57 | 55 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 71 | 69 | 90 | 77 |
| Sainte-Martine | 346 | 232 | 295 | 291 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 195 | 81 | 105 | 127 |
| Saint-Timothée | 1 469 | 590 | 757 | 939 |
| Saint-Urbain-Premier | 59 | 30 | 38 | 42 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 1 172 | 1 211 | 1 558 | 1 314 |
| **Total** | **6 044** | **3 708** | **4 763** | **4 839** |

**Tableau 7 –**
**Potentiel de développement résidentiel actuel en zone blanche par municipalité et besoin en espace**

| Municipalité | Superficie résidentielle disponible (ha) | Densité brute (log/ha) | Potentiel de développement résidentiel actuel (nb. lg.) | Besoin en espace résidentiel 2011 (ha) | Écart (ha) |
|---|---|---|---|---|---|
| Beauharnois | 47,4 | 15 | 711 | 20 | 27,4 |
| Grande-Île | 121 | 12 | 1 452 | 73 | 48 |
| Maple Grove | 18,2 | 12 | 218 | 35 | -16,8 |
| Melocheville | 39,3 | 12 | 472 | 33 | 6,3 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 22,6 | 3 | 68 | 18 | 4,6 |
| Saint-Louis-de-Gonzague* | 44,2 | 6 | 265 | 13 | 31,2 |
| Sainte-Martine | 70,9 | 12 | 201 | 24 | 46,9 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 54,3 | 3 | 163 | 42 | 12,3 |
| Saint-Timothée | 56,2 | 12 | 674,4 | 78 | -21,8 |
| Saint-Urbain-Premier | 14,5 | 3 | 43,5 | 14 | 0,5 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 232,7 | 15 | 3 491 | 88 | 144,7 |
| **Total** | **721,3** | **-** | **7 759** | **438** | **283,3** |

Densité brute : 15 log/ha : 2 services ville-centre (Salaberry-de-Valleyfield / Beauharnois)
12 log/ha : 2 services - Municipalité périphérique
6 log/ha : 1 service - Municipalité périphérique
3 log/ha : Aucun service - Municipalité périphérique

* note : La superficie résidentielle disponible dans cette municipalité ne tient pas compte des terrains vacants situés en bordure du canal de Beauharnois compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais qui sont la propriété d'Hydro-Québec

### 1.5.3 Le contexte de la gestion de l'urbanisation par agglomération urbaine (C)

Depuis plusieurs décennies, la région métropolitaine connaît une importante croissance démographique et par conséquent se caractérise par une forte tendance à l'étalement urbain. La MRC de Beauharnois-Salaberry n'a cependant subi que très peu ce phénomène comparativement aux MRC adjacentes de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges.

Tel que présentant les scénarios élaborés au tableau 6, la croissance des ménages de la MRC s'effectuera à près de 90 % dans les deux agglomérations urbaines, soit celle de Beauharnois (Beauharnois, Maple Grove et Melocheville) et celle de Salaberry-de-Valleyfield (Grande-Île, Saint-Timothée, Salaberry-de-Valleyfield). Or, l'évaluation des besoins en espace résidentiel de chacune des municipalités incite la MRC à considérer la gestion de l'urbanisation à l'échelle de ces deux agglomérations.

En effet, dans un contexte de maintien d'amélioration des équipements et des infrastructures en place, la MRC souhaite favoriser la mise en valeur à des fins résidentielles de secteurs précis et déterminer des zones résidentielles à développer en priorité dans l'horizon du schéma d'aménagement ainsi que des zones de réserve. La MRC est consciente que l'évaluation des besoins en espace à des fins et leur représentation cartographique sont le résultat d'une estimation démographique qui pourrait être variable.

(C) Règlement 172, Article 3, actualiser les données du texte et du tableau 8

Ainsi, comme le présente le tableau 8, la disponibilité en espace résidentiel pour l'agglomération urbaine de Beauharnois est de 104,9 ha alors que le potentiel de développement n'est que de 88 ha ce qui laisse une zone de réserve de 16,9 ha.

Par ailleurs, la disponibilité en espace résidentiel pour l'agglomération urbaine de Salaberry-de-Valleyfield est de 409,9 ha alors que le potentiel de développement n'est que de 239 ha ce qui laisse une zone de réserve de 170,9 ha. Les secteurs à développer en priorité et les zones de réserve se rattachent à la Politique particulière à la gestion de l'urbanisation par agglomération présentée au chapitre 8.3.

**Tableau 8 –**
**Potentiel de développement résidentiel actuel en zone blanche par agglomération urbaine et besoin en espace**

| Agglomération urbaine | Superficie résidentielle disponible (ha) | Densité brute (log/ha) | Potentiel de développement résidentiel actuel (nb. lg.) | Besoins pour le développement résidentiel actuel (ha) | Écart (ha) |
|---|---|---|---|---|---|
| **De Beauharnois** | | | | | |
| Beauharnois | 47,4 | 15 | 711 | 20 | 27,4 |
| Maple Grove | 18,2 | 12 | 218 | 35 | -16,8 |
| Melocheville | 39,3 | 12 | 472 | 33 | 6,3 |
| **Total de l'agglomération** | **104,9** | **-** | **1 401** | **88** | **16,9** |
| **De Salaberry-de-Valleyfield** | | | | | |
| Grande-Île | 121 | 12 | 1 452 | 73 | 48 |
| Saint-Timothée | 56,2 | 12 | 674,4 | 78 | -21,8 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 232,7 | 15 | 3 491 | 88 | 144,7 |
| **Total de l'agglomération** | **409,9** | **-** | **5 617,4** | **239** | **170,9** |
| **Grand total** | **514,8** | **-** | **7 018,4** | **327** | **187,8** |

Densité brute : 15 log/ha : 2 services ville-centre (Salaberry-de-Valleyfield / Beauharnois)
12 log/ha : 2 services – Municipalité périphérique

### 1.5.4 Les besoins en espaces à l'échelle métropolitaine[250-1.5]

Bien que les besoins en espaces à l'échelle régionale restent à être réévalués d'ici la fin de l'an 2013, ceux identifiés à l'intérieur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM permettront de mieux orienter les besoins de la ville de Beauharnois en fonction des obligations métropolitaines à l'égard des besoins résidentiels et économiques.

Ainsi et tel que le stipulent les prévisions démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, les espaces vacants disponibles estimés à l'échelle métropolitaine devront permettre d'accueillir plus de 320 000 nouveaux ménages d'ici 2031 dont 54 000 sur la Couronne Sud de Montréal, ce qui stimulera indéniablement la construction d'autant de nouveaux logements.

[250-1.5] Article ajouté

Le PMAD indique qu'environ 9 500 hectares seraient actuellement disponibles à des fins de construction résidentielle et que ces espaces « sont, à priori, suffisants pour accueillir la croissance prévue globalement à l'échelle de la région métropolitaine d'ici 2031. »

Quant aux besoins métropolitains en espaces économiques (commerciaux et industriels), ceux-ci sont largement inférieurs à l'offre en terrains industriels et commerciaux du Grand Montréal. En effet et selon l'estimation de la CMM, l'offre serait d'environ 7 000 hectares, dont 3 300 hectares disponibles à des fins industrielles alors que les besoins seraient de 3 900 hectares d'ici 2031.

En conséquence, la CMM juge suffisante l'offre de terrains pour répondre à la croissance démographique et économique anticipée à l'horizon 2031.

### 1.5.5 Contexte particulier de la ville de Beauharnois[250-1.5]

La construction de l'autoroute 30 et son ouverture en décembre 2012 ont apporté une vague d'optimisme sur Beauharnois. La venue de l'autoroute a renouvelé le dynamisme de la ville. L'administration municipale s'est emparée de l'opportunité en prenant les rênes de son développement. Définitivement tournée vers l'avenir, elle s'est dotée d'une vision et d'un plan stratégique de développement. Les démarches de la ville ont culminé avec l'adoption en 2013 du Plan d'action en développement durable (PADD) présenté sous le nom « Beauharnois 20/20 ».

Selon ce plan d'action et transportée par son dynamisme et l'effervescence économique, la ville de Beauharnois s'attend à accueillir une population de 20 000 habitants en 2020. D'ailleurs, plusieurs projets sont attendus. Le déménagement des voies de garage de l'entreprise ferroviaire CSX libérera un site stratégique pour un développement résidentiel majeur. L'implantation d'un terminus d'autobus et d'un stationnement incitatif sur une ligne de service rapide par autobus constituera la base d'un projet de type TOD (Transit Oriented Development).

De plus, l'exercice de priorisation du développement résidentiel de ses espaces vacants et à redévelopper permettra certainement à la ville de pouvoir atteindre une cible plus qu'intéressante en termes d'augmentation de sa population en y préconisant des seuils de densité plus élevés.

Projets domiciliaires, équipements de transport et commerces s'ajouteront ainsi aux projets industriels réalisés et à venir. À l'aube d'une période historique de son développement, Beauharnois prévoit devenir un acteur majeur dans l'échiquier économique métropolitain.

L'arrimage de la planification régionale avec celle de la Communauté Métropolitaine de Montréal n'en sera que bénéfique pour la Ville de Beauharnois et viendra doter celle-ci d'outils qui lui permettront d'atteindre ses objectifs de développement.

#### 1.5.5.1 Évaluation des besoins en espaces résidentiels pour la ville de Beauharnois

En dépit de la vision de développement clairement établie dans le plan d'action en développement durable de la ville de Beauharnois énuméré précédemment, les besoins en espaces résidentiels qui suivent se basent davantage sur les projections démographiques de l'ISQ pour l'horizon 2011-2031 et ce, en lien avec les nouveaux principes amenés par le PMAD en termes de densification du milieu.

[250-1.5] Articles 1.5.5 et 1.5.5.1 ajoutés

Ainsi, si l'on tient compte des prévisions démographiques mentionnées à l'article 1.5.1.2, la ville de Beauharnois devra combler les besoins en espaces que nécessiteront les quelques 1 200 logements prévus d'ici 2031.

Ces nouveaux logements devront s'implanter dans l'aire TOD régionale et les espaces hors TOD voués à une urbanisation optimale (espaces vacants et à requalifier) présents dans les aires d'affectation permettant la fonction résidentielle et compris dans le périmètre métropolitain du territoire de la ville de Beauharnois.

Aire TOD régionale

Bien qu'aucune aire TOD ne soit identifiée sur le territoire de la ville de Beauharnois, le projet de voie Express le long de l'autoroute 30 préconisé par la CITSO combiné à la volonté de la ville de Beauharnois et de la MRC à orienter, à l'instar de la CMM, 40 % des nouveaux ménages dans les aires TOD jette les bases à l'établissement d'un terminus pour autobus dans un secteur localisé en bordure de l'autoroute 30 et au croisement de la route 205 (chemin de la Beauce).

Ainsi, en considérant l'implantation de ce point d'accès au réseau de transport en commun structurant régional, le développement résidentiel autour de celui-ci suivrait les principes attribués aux aires TOD et devra accueillir une densité de 30 logements à l'hectare dans un rayon de 500 mètres. Advenant, la réalisation du projet de SRB le long de la route 132, tous points d'accès devront être identifiés et aménagés selon des mêmes dispositions.

Espaces hors TOD

Les espaces hors TOD présentent, pour la ville de Beauharnois, de belles opportunités d'atteindre les cibles de population établies dans leur plan de développement durable. En effet, nous retrouvons sur le territoire de la ville plusieurs secteurs formés d'espaces vacants ou à requalifier pour lesquels sera attribué un seuil de densité minimal brut moyen de 24 logements à l'hectare. Ce seuil fixe est donc plus ambitieux que le 18 logements à l'hectare progressif demandé par la CMM.

Inventaire des espaces disponibles

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

**Tableau 8.1 – Inventaire des espaces disponibles**

| **Espaces disponibles à des fins de développement et de redéveloppement résidentiel*** | |
|---|---|
| Type d'espace disponible | Superficie en hectares |
| Aire TOD régionale | 3,64 |
| Hors TOD - Espaces à développer | 55,7 |
| Hors TOD - Espaces à redévelopper | 28,7 |
| Note : * Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 250. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants et à requalifier disponibles. | |

Calcul des besoins en espaces résidentiels pour la ville de Beauharnois

En tenant compte de l'inventaire formulé précédemment et en croisant le tableau avec les seuils de densité établis par type d'espace disponible, il nous est possible de déterminer une capacité d'accueil pour l'implantation des quelques 1 200 logements prévus d'ici 2031. Cette capacité d'accueil devra tenir gain net de nouveaux logements dans les espaces à développer et à redévelopper.

**Tableau 8.2 – Capacité d'accueil de nouveaux logements**

| Type d'espace disponible | Superficie en hectare | Seuil de densité minimal brut moyen | Capacité d'accueil brute | Nombre de logements existants | Capacité d'accueil nette en nouveaux logements |
|---|---|---|---|---|---|
| Aire TOD régionale – Espaces à développer | 3,64 | 30 | 109 | 0 | 109 |
| Hors TOD - Espaces à développer | 55,7 | 24 | 1 337 | 0 | 1 337 |
| Hors TOD - Espaces à redévelopper | 28,7 | 24 | 689 | 460 | 229 |
| **Total** | | | | | 1 675 |

À la lumière des projections démographiques de l'ISQ pour l'horizon 2011 à 2031 et de la capacité d'accueil inscrite au tableau 8.2, il semble que la ville de Beauharnois disposerait de suffisamment d'espaces pour accueillir environ 1 675 nouveaux logements. La MRC se tiendra à l'affût de nouvelles statistiques qui lui permettront de réévaluer, le cas échéant, les besoins de la ville de Beauharnois et suivra attentivement le rythme de son développement.

Toutefois, la CMM reconnaît dans le PMAD certaines situations particulières. Pour reprendre les termes de l'instance métropolitaine, « *Une planification à long terme sur une période de 20 ans demeure un exercice prospectif qui ne peut prévoir toutes les situations qui se présenteront. Ainsi, même si, globalement, l'offre de terrains est suffisante pour accueillir la croissance démographique et économique prévue d'ici 2031, certaines parties du territoire métropolitain pourraient connaître des situations particulières justifiant une modification du périmètre métropolitain. Ainsi, les MRC et les agglomérations pourront soumettre à la Communauté des demandes de modification du périmètre métropolitain afin de reconnaître les besoins exceptionnels exprimés par certaines municipalités, pour les besoins résidentiels, institutionnels et économiques. Ces demandes de modification seront toutefois soumises à des conditions et à une analyse, tel que défini au critère 1.6.2.*

# CARTE # 3

## 1.6 LE DIAGNOSTIC EN MATIÈRE D'HABITATION [327]

### 1.6.1 Le contexte [327]

L'enjeu relatif à l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages a été mis en lumière récemment notamment en raison de la pénurie de logements que connaît plusieurs municipalités au Québec entraînant une pression à la hausse sur le prix et la valeur des logements.

Dans ce contexte, le gouvernement a adopté, le 27 mars 2024, l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » (ci-après « OGAT Habitation »). Ce faisant, le gouvernement demande à certaines MRC, dont celles comprises en totalité ou en partie à l'intérieur du territoire de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), d'entamer une réflexion et d'évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages.

La MRC de Beauharnois-Salaberry doit ainsi établir un diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins portant notamment sur les caractéristiques des ménages actuels et futurs, les caractéristiques du parc de logements ainsi que l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. Les données disponibles et jugées pertinentes pour le présent diagnostic sont compilées dans les tableaux 8.14 à 8.16 de la présente section, incluant les sources et les notes méthodologiques.

De plus, dans le contexte de la mise en place du système de monitorage de l'aménagement du territoire québécois, le gouvernement a retenu l'indicateur stratégique suivant afin de déterminer les cibles à atteindre : « La variation du nombre et la part de logements, par type de construction résidentielle ». La MRC doit ainsi définir des cibles sur un horizon de 4 ans, 8 ans et 12 ans afin de contribuer à la mise en œuvre de l'orientation et de l'objectif en matière d'habitation.

En complément, la MRC devra « prévoir des moyens pour contribuer au développement d'une offre en habitation variée répondant aux besoins des ménages ». Ces moyens seront déterminés ultérieurement dans le cadre des travaux entourant la révision du schéma d'aménagement. Pour l'heure, la présente modification ne vise qu'à inclure le diagnostic en matière d'habitation ainsi que les cibles, et ce, conformément à la demande du gouvernement.

### 1.6.2 Les caractéristiques de la population [327]

En 2021, la **population totale** de la MRC s'élevait à 68 322 habitants, soit une augmentation de 12,4 % en 15 ans (2006 à 2021) et de 6,2 % au cours des cinq (5) dernières années (2016 à 2021). Certaines municipalités ont par ailleurs affiché une croissance plus importante depuis 2006, notamment la ville de Beauharnois (14,4 %) et les municipalités de Sainte-Martine (33,7 %), Saint-Louis-de-Gonzague (38,9 %), Saint-Urbain-Premier (18 %) et Saint-Étienne-de-Beauharnois (53,9 %).

Soulignons que le plus récent décret de population (décembre 2024) établissait à 74 141 citoyens la population de la MRC, soit une augmentation de 8,5 % en moins de quatre (4) ans.

Au niveau du **poids régional**, la ville de Salaberry-de-Valleyfield accueille 63 % de la population de la MRC, la ville de Beauharnois accueille 20 % de la population et la municipalité de Sainte-Martine accueille 8 % de la population. À elles seules, les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois accueillent 83 % de la population totale de la MRC.

Au niveau de la **répartition de la population par groupes d'âge**, la population de la MRC est plus âgée (44,1 ans) que la moyenne de la région de la Montérégie (42,3 ans) et comprend une proportion plus grande de personnes âgées de 65 ans et plus (23 % comparativement à 19,8 % pour la Montérégie). Des variantes importantes sont cependant observables dans la proportion de 65 ans et plus entre les municipalités, passant de 13,8 % pour les municipalités de Saint-Louis-de-Gonzague et de Saint-Étienne-de-Beauharnois à 25,2 % pour la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Inversement, le groupe des moins de 15 ans représente 15,9 % de la population, alors que celui-ci représente 17,5 % de la population de Montérégie. Quant au groupe d'âge des 15 à 64 ans, il représente 61 % de la population totale. La part importante de personnes âgées influencera la demande en logement de plus petite taille et adapté aux besoins, notamment pour les logements collectifs.

**Tableau 8.3 – Population totale et projections de population**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Population** | | | | **Projections de la population** | | | |
| Population en 2021 | | | 68 322 | Population en 2041 | | | 87 316 |
| | | | | Population en 2046 | | | 90 304 |
| Croissance entre 2006 et 2021 | | | 12,4 % (+ 7 520) | Croissance entre 2021 et 2041 | | | 26,6 % (+18 341) |
| | | | | Croissance entre 2026 et 2046 | | | 19,4 % (+ 14 690) |
| | **Salaberry-de-Valleyfield** | **Beauhanois** | **Sainte-Martine** | **Saint-Stanislas-de-Kostka** | **Saint-Louis-de-Gonzague** | **Saint-Urbain-Premier** | **Saint-Étienne-de-Beauharnois** |
| **Population** | | | | | | | |
| **Population en 2021** | 42 787 | 13 638 | 5 664 | 1 852 | 1 950 | 1 332 | 1 099 |
| **Croissance entre 2006 et 2021** | 7,9 % | 14,4 % | 33,7 % | 11 % | 38,9 % | 18 % | 53,9 % |
| | 3 115 | 1 720 | 1 427 | 185 | 546 | 203 | 385 |
| **Projections de la population** | | | | | | | |
| **Population en 2041** | 50 726 | 19 443 | 6 718 | 2 867 | 4 186 | 1 641 | 1 795 |
| **Croissance entre 2021-2041** | 17,4 % | 41 % | 17,4 % | 52,4 % | 111,9 % | 21,3 % | 60,4 % |
| | 7 527 | 5 657 | 996 | 986 | 2 211 | 288 | 676 |

*Sources : Statistique Canada, Recensements de population, 2006 à 2021 ; Institut de la statistique du Québec, projections de la population par municipalité (2021 à 2041) et par MRC (2021 à 2051), édition du 19 décembre 2024.*

Selon les **projections de la population** publiées le 19 décembre 2024 par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), la population de la MRC s'élèvera à 90 304 habitants en 2046, soit une croissance attendue de 19,4 % entre 2026 et 2046. Il s'agit de la période de référence pour l'estimation des besoins régionaux pour les 20 prochaines années.

Au niveau local, les projections de population de l'ISQ par municipalités ne sont disponibles que pour l'horizon 2041, contrairement à celles pour la MRC. Il en est de même pour les projections des ménages. Ainsi, à l'horizon 2041 au niveau local, bien que les croissances de la ville de Salaberry-de-Valleyfield (17,4 %) et des municipalités de Sainte-Martine (17,4 %) et de Saint-Urbain-Premier (21,3 %) seront importantes, celles de la ville de Beauharnois (41 %) et des municipalités de Saint-Stanislas-de-Kostka (52,4 %), Saint-Louis-de-Gonzague (111,9 %) et Saint-Étienne-de-Beauharnois (60,4 %) seront plus marquées.

Au niveau des **projections de la population par groupes d'âge**, la tendance au vieillissement de la population régionale s'accentuera d'ici 2041 avec une augmentation de 42,2 % de la population âgée de 65 ans et plus (l'augmentation varie entre 35 % 94,7 % selon les municipalités). À nouveau, cette augmentation importante des 65 ans et plus aura un impact important sur la demande en logement.

### 1.6.3 Les caractéristiques des ménages [327]

Selon Statistique Canada, un ménage réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement de manière habituelle, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas de domicile habituel ailleurs. Les ménages privés représentent par le fait même le nombre de logements privés occupés sur le territoire. Les ménages privés ne tiennent pas compte des personnes vivant dans les logements collectifs (ex. : résidences pour personnes âgées) ni des personnes présentent temporairement sur le territoire (ex. : étudiants).

En 2021, le **nombre de ménages privés** s'élevait à 31 245 ménages. Il s'agit d'une augmentation de 19,4 % en 15 ans (5 070 nouveaux ménages), soit entre 2006 et 2021. Certains territoires ont par ailleurs connu des croissances plus importantes, notamment les municipalités de Sainte-Martine (45,3 %), de Saint-Louis-de-Gonzague (46,6 %) et de Saint-Étienne-de-Beauharnois (51,8 %). La ville de Salaberry-de-Valleyfield accueille 64,3 % des ménages de la MRC alors que la ville de Beauharnois accueille 20,1 % des ménages de la MRC.

Selon les **projections des ménages privés** publiées le 19 décembre 2024 par l'ISQ, le nombre de ménages de la MRC s'élèvera à 41 095 en 2046, soit une croissance attendue de 19,3 % entre 2026 et 2046 ( + 6 658 logements). Il s'agit de la période de référence pour l'estimation des besoins régionaux pour les 20 prochaines années.

Au niveau local à l'horizon 2041, la croissance en nombre sera majoritairement localisée à Salaberry-de-Valleyfield (3 407 nouveaux ménages), à Beauharnois (2 554 nouveaux ménages) et à Saint-Louis-Gonzague (840 nouveaux ménages), laquelle affiche d'ailleurs une croissance de 109,8 % d'ici 2041.

Rappelons que les projections des ménages par municipalité ne tiennent pas compte de la capacité d'accueil du territoire, dont l'exercice sera réalisé ultérieurement par la MRC dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement.

**Tableau 8.4 – Ménages privés occupés et projections des ménages privés**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ménages privés occupés** | | | | **Projections des ménages privés** | | | |
| Ménages en 2021 | | | 31 245 | Ménages en 2041 | | | 39 827 |
| | | | | Ménages en 2046 | | | 41 095 |
| Croissance entre 2006 et 2021 | | | 19,4 % (+ 5 070) | Croissance entre 2021 et 2041 | | | 25,7 % (+ 8 138) |
| | | | | Croissance entre 2026 et 2046 | | | 19,3 % (+ 6 658) |
| | **Salaberry-de-Valleyfield** | **Beauharnois** | **Sainte-Martine** | **Saint-Stanislas-de-Kostka** | **Saint-Louis-de-Gonzague** | **Saint-Urbain-Premier** | **Saint-Étienne-de-Beauharnois** |
| **Ménages privés occupés** | | | | | | | |
| **Ménages en 2021** | 20 075 | 6 295 | 2 405 | 790 | 755 | 500 | 425 |
| **Croissance entre 2006 et 2021** | 14,6 % | 22,9 % | 45,3 % | 19,7 % | 46,6 % | 16,3 % | 51,8 % |
| | 2 560 | 1 175 | 750 | 130 | 240 | 70 | 145 |
| **Projections des ménages privés** | | | | | | | |
| **Ménages en 2041** | 23 737 | 8 959 | 3 014 | 1 244 | 1 605 | 601 | 672 |
| **Croissance entre 2021-2041** | 18,5 % | 39,9 % | 23,8 % | 53 % | 109,8 % | 18,5 % | 54,1 % |
| | 3 407 | 2 554 | 579 | 431 | 840 | 94 | 236 |

*Sources : Statistique Canada, Recensements de population, 2006 à 2021 ; Institut de la statistique du Québec, projections des ménages par municipalité (2021 à 2041) et par MRC (2021 à 2051), édition du 19 décembre 2024.*

Au niveau des **logements collectifs**, Statistique Canada établi à 1 715 personnes vivant dans un tel logement, soit 2,5 % de la population totale. Cependant, les données obtenues ne présentent qu'un portrait partiel des logements collectifs considérant qu'elles ont été sujettes à d'importantes suppressions par Statistique Canada en raison de la confidentialité et de la non-disponibilité des données par municipalité.

Un logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

Par ailleurs, 1 370 personnes vivent dans des logements collectifs non institutionnels, soit les logements en résidences pour personnes âgées, les pensions et maisons de chambres, les refuges et les autres logements offrant des services, tels que les résidences étudiantes. Cela représente 2 % de la population totale.

La **taille moyenne des ménages** de la MRC s'est établie à 2,1 personnes en 2021, soit une légère diminution par rapport à 2016 (2,2 personnes). Trois (3) municipalités de la MRC comptaient plus de 2,5 personnes par ménage en 2021, soit Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague et Saint-Urbain-Premier, recensant chacun des ménages composés de 2,6 individus en moyenne. À l'échelle de la MRC, les ménages composés d'une (1) seule personne ont augmenté de 13 % au cours dans cinq (5) dernières années. Comparativement aux ménages composés de 2, 3, 4 ou 5 personnes et plus, c'est le groupe qui connaît la plus forte croissance.

Malgré cette légère diminution de 2,2 à 2,1 personnes par ménages à l'échelle de la MRC, la diminution de la taille des ménages entraîne un impact sur le marché immobilier. À titre indicatif, cela pourrait représenter 1 479 logements en considérant la population totale en 2021, soit 4,7 % du parc de logements actuel. En considérant une tendance à la diminution du nombre de personnes par ménages, il y a lieu d'anticiper un accroissement de la demande en logements.

À l'échelle de la MRC, les **ménages sont composés** principalement d'une seule personne (35,9 %) suivie des couples avec enfants (28,2 %) (2021). Considérant le vieillissement de la population d'ici 2041, il faut s'attendre à ce que la proportion des ménages composés d'une seule personne augmentera significativement. Selon les données de la Direction de la santé publique (DSP) de la Montérégie, le pourcentage de personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules est de 37,1 % pour la MRC et grimpe à

42,9 % pour la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois, alors que la moyenne québécoise est de 36,3%.

En 2021, le **mode d'occupation** des ménages était majoritairement des propriétaires avec 59,5 % des ménages, alors que 40,5 % des ménages étaient locataire de leur logement. Le taux de ménages locataires est par ailleurs plus élevé qu'en Montérégie, lequel s'établit à 32,2 %. Au niveau régional entre 2016 et 2021, le nombre de propriétaires a augmenté de 4,4 % et le nombre de locataires a augmenté de 14,4 %. Il peut ainsi s'agir à la fois d'une offre plus importante de logements locatifs sur le marché ou d'une plus grande difficulté à accéder à la propriété. Au niveau local, les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois affichent un taux de ménages locataires plus élevé (44,7 % et 37,4 %) alors que les municipalités où l'habitation unifamiliale est plus présente affichent un taux de ménages propriétaires plus élevé, allant même jusqu'à 86,6 % pour Saint-Stanislas-de-Kostka.

**Tableau 8.5 – Taille, composition et mode d'occupation des ménages privés**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | |
|---|---|---|
| **Taille moyenne des ménages en 2021** | 2,1 personnes par ménage | |
| **Composition des ménages en 2021** | Couple sans enfant : 19,5 % | Ménage multigénérationnel : 1,2 % |
| | Couples avec enfants : 28,2 % | Personne vivant seule : 35,9 % |
| | Famille monoparentale : 9,3 % | |
| **Mode d'occupation des ménages en 2021** | Propriétaire : 59,5 % | |
| | Locataire : 40,5 % | |

*Source : Statistique Canada, Recensement de population, 2021.*

L'**âge du principal soutien du ménage,** lequel représente l'âge de la première personne dans le ménage désignée comme étant la personne qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, des taxes et autres frais liés au logement. Il se situe majoritairement dans le groupe des 55 à 64 ans (21 %), suivi du groupe des 65 à 74 ans (17,9 %). Ces résultats sont cohérents avec les groupes d'âge de la population totale et le phénomène du vieillissement de la population.

Le **revenu total médian des ménages** en 2020 était de 66 500 $ à l'échelle régionale, alors qu'il s'élevait à 54 509 $ en 2015. En 2015, 5 570 ménages gagnaient 100 000 $ et plus par année dans l'ensemble de la MRC. Cinq (5) ans plus tard, 3 290 ménages supplémentaires déclaraient ce même revenu, une augmentation de 59,1 %. Selon Statistique Canada, le nombre de personnes vivant sous le seuil de faible revenu après impôt en 2020 était de 2 470 personnes (3,7 %).

Les **besoins impérieux** en matière de logement indiquent si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité.

À l'échelle régionale, 77,2 % des logements sont dits « acceptables » alors que 22,8 % des ménages présentent des besoins impérieux. Parmi ceux-ci, la part de logements dits « inabordables » se démarque avec 14,5 % des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu total avant impôt aux frais de logement.

**Tableau 8.6 – Logements et besoins impérieux des ménages**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | |
|---|---|
| **Logements privés** | 32 524 |
| **Logements privés occupés** | 31 245 (100 %) |
| **Logements acceptables** | 24 120 (77,2 %) |
| **Ménages ayant des besoins impérieux** | 7 125 (22,8 %) |
| **Logements inabordables : ménages consacrant plus de 30% de leur revenu total avant impôt aux frais de logement** | 4 515 (14,5 %) |
| **Ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures** | 1 620 (5,2 %) |
| **Ménages vivant dans un logement de taille non convenable** | 540 (1,7 %) |

*Source : Statistique Canada, Recensement de population, 2021.*
Notes :

- Un logement qui requiert des « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, aux sols ou aux plafonds.
- Un logement non convenable est un logement qui présente un nombre de chambres à coucher insuffisant selon la SCHL.

Enfin, l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) publie **l'indice de défavorisation matérielle et sociale** (IDMS), lequel comprend deux dimensions. La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant comme conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu). La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental et d'être séparé, divorcé ou veuf). Un quintile matériel et social est déterminé (1 à 5) selon la variation nationale de l'indice de défavorisation.

La population totale de la MRC de Beauharnois-Salaberry en 2021 était de 68 322 individus. L'indice de défavorisation matérielle, reflétant la privation de biens et de commodités de la vie courante, est de 0,0162. L'indice de défavorisation sociale, renvoyant à la fragilité du réseau social, est évalué à 0,0061. Dans les deux cas, la MRC se situe dans le 3e quintile de défavorisation à travers la province (le quintile 1 représente la population la plus favorisée et, inversement, le quintile 5, la population la plus défavorisée).

En complément, selon les données de la DSP de la Montérégie, le pourcentage de la population en situation de pauvreté dans la MRC s'élevait à 5,4 %, comparativement à 6,4 % pour le Québec. La ville de Salaberry-de-Valleyfield se démarque avec un pourcentage plus élevé que la moyenne régionale, soit de 6,1 %. Ce pourcentage est défini selon la mesure du panier de consommation fondée sur le coût de biens et de services correspondant au niveau de vie de base.

### 1.6.4 Les caractéristiques du parc de logements [327]

Selon Statistique Canada, la **taille du parc de logements par type de construction** en 2021 démontre que la maison unifamiliale isolée est toujours dominante sur le territoire de la MRC avec 51,4 % des logements. Cependant, cette proportion tend à diminuer depuis 2016 considérant l'augmentation de 12,7 % du nombre d'immeubles de deux (2) logements et plus, soit 41 % des logements en 2021. Bien que les maisons jumelées ou en rangée ont connu une hausse de 6,8 % entre 2016 et 2021, leur proportion tend à demeurer stable dans l'ensemble du parc de logements.

Au niveau de la répartition par municipalité, les immeubles de deux (2) logements et plus sont largement plus présents sur les territoires de la ville de Salaberry-de-Valleyfield (46 %), de la ville de Beauharnois (41 %) et de la municipalité de Sainte-Martine (31 %) comparativement aux autres municipalités où la proportion varie entre 18,4 % et 5,7 %. C'est à Saint-Stanislas-de-Kostka et à Saint-Étienne-de-Beauharnois où la maison unifamiliale est la plus présente avec respectivement 93,8 % et 93,9 % des logements de ces municipalités.

**Tableau 8.7 – Logements par type de construction, 2021**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Maisons unifamiliales** | | **Maisons jumelées ou en rangée** | | **Immeubles de deux (2) logements et plus** | |
| 2016 : 53 % | Augmentation entre 2016 et 2021 : 5,2 % | 2016 : 7,6 % | Augmentation entre 2016 et 2021 : 6,8 % | 2016 : 39,4 % | Augmentation entre 2016 et 2021 : 12,7 % |
| 2021 : 51,4 % | | 2021 : 7,5 % | | 2021 : 41 % | |

*Source : Statistique Canada, Recensement de population, 2021.*

Par ailleurs, les données des rôles d'évaluation foncière des municipalités permettent d'obtenir un portrait plus précis de la taille du parc de logements par type de construction en 2020 et 2024. De plus, les données permettent d'obtenir un portrait à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Au total, 35 026 logements sont érigés sur le territoire de la MRC en 2024, soit une augmentation de 9,2 % (32 087 logements) entre 2020 et 2024. Il est intéressant de comparer les données des rôles avec ceux du recensement. En 2021, Statistique Canada recensait 31 245 logements occupés en plus des 1 370 personnes vivant dans des logements collectifs non institutionnels.

Au niveau des logements par type de construction, les immeubles de deux (2) logements et plus sont désormais majoritaires sur le territoire de la MRC avec 48,4 % des parts en 2024 alors que la maison unifamiliale isolée représente 45,1 % des parts et la maison unifamiliale jumelée ou en rangée représente 6,5 % des parts. Soulignons l'augmentation importante du nombre de maisons unifamiliales jumelées ou en rangée entre 2020 et 2024 de 34,1 %, dont la majorité est localisée à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Les immeubles de deux (2) logements et plus sont également majoritaires à l'intérieur des périmètres d'urbanisation où ils représentent 50,1 % des logements. Cependant, à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, la situation est tout autre. La maison unifamiliale isolée demeure majoritaire et cela s'explique par la présence de la zone agricole et les restrictions quant à l'exercice d'usages autres que l'agriculture. Ultérieurement, des analyses plus détaillées permettront de déterminer leur localisation plus précise, par exemple, à l'intérieur de milieux agricoles déstructurés reconnus par le présent schéma d'aménagement depuis son entrée en vigueur.

**Tableau 8.8 – Logements par type de construction, 2020 et 2024**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Maisons unifamiliales** | | **Maisons jumelées ou en rangée** | | **Immeubles de deux (2) logements et plus** | |
| **À l'intérieur des périmètres d'urbanisation** | | | | | |
| 2020 : 45,5 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 3,5 % | 2020 : 4,9 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 34,3 % | 2020 : 49,6 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 9,6 % |
| 2024 : 43,1 % | | 2024 : 6,8 % | | 2024 : 50,1 % | |
| **À l'extérieur des périmètres d'urbanisation** | | | | | |
| 2020 : 83,1 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 2,7 | 2020 : 0,5 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 0 % | 2020 : 16,5 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 7,8 % |
| 2024 : 82,3 % | | 2024 : 0,4 % | | 2024 : 17,2 % | |
| **Tout le territoire** | | | | | |
| 2020 : 47,6 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 3,4 % | 2020 : 4,7 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 34,1 % | 2020 : 47,8 % | Augmentation entre 2020 et 2024 : 9,5 % |
| 2024 : 45,1 % | | 2024 : 6,5 % | | 2024 : 48,4 % | |

*Source : Rôles d'évaluation foncière des municipalités de la MRC, compilation par la MRC, 2020 et 2024.*

En 2021, les logements ayant deux (2) ou trois (3) **chambres à coucher** étaient majoritaires, soit respectivement 36,1 % et 32 % du parc de logements de la MRC. Entre 2016 et 2021, le nombre de logements de deux (2) chambres à coucher a augmenté de 11,9 % alors que les logements de quatre (4) chambres à coucher et plus ont augmenté de 15,6 %. Quant aux logements d'une (1) seule chambre à coucher, ils représentent 13,7 % du parc de logements en 2021, soit une augmentation de 3,2 % entre 2016 et 2021. L'arrivée du télétravail et son accentuation durant la pandémie liée à la COVID-19 ont certainement eu un effet sur la demande pour un logement comportant plus d'une chambre de manière à pouvoir y aménager un bureau à la maison, et ce, malgré que le nombre de ménages composé d'une seule personne a continué de croître. Cela étant, les données sur le nombre de pièces par logement entre 2016 et 2021 démontrent une offre relativement stable sur le marché.

La SCHL compile les **mises en chantier** par type de construction, mais uniquement pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. Ainsi, au cours des 15 dernières années (2009 à 2024), 5 668 nouveaux logements ont été construits sur le territoire de Salaberry-de-Valleyfield et 2 025 nouveaux logements sur le territoire de Beauharnois. Dans les deux cas, la majorité des logements construits sont inclus dans un immeuble de deux (2) logements et plus, soit 69,4 % des logements pour Salaberry-de-Valleyfield et 66,8 % des logements pour Beauharnois. À Salaberry-de-Valleyfield, on constate l'engouement pour la construction résidentielle depuis 2017 où les mises en chantier ont augmenté de manière significative. À Beauharnois, la croissance accrue s'observe depuis 2020. Ces données ainsi que celles de Statistique Canada présentées précédemment confirment la tendance à la densification du territoire, particulièrement sur les territoires avec services. Également, ces données démontrent l'écart entre la réalité du marché immobilier et les données de Statistique Canada ainsi que les projections de l'ISQ.

La MRC a compilé, avec l'aide des municipalités, les **logements créés et démolis** entre 2011 et 2024 de manière à connaître l'évolution nette du nombre de logements durant cette période. Il est important de noter que les données compilées concernant uniquement les nouvelles constructions, ce qui exclut l'ajout de logements lors de rénovation et de transformation des bâtiments. Ces données représentent donc un portrait partiel puisqu'elles sont uniquement liées aux nouvelles constructions. Également, ces données ne permettent cependant pas de savoir le contexte de la démolition, soit pour une reconstruction ou un changement d'usage.

**Tableau 8.9 – Évolution nette du nombre de logements**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | |
|---|---|---|
| **Évolution nette du nombre de logements, entre 2011 et 2021** | Logements créés : 6 279 | Logements démolis : 542 |
| | **5 737 nouveaux logements** | |
| **Évolution nette du nombre de logements, entre 2014 et 2024** | Logements créés : 7 967 | Logements démolis : 697 |
| | **7 270 nouveaux logements** | |

*Source : Municipalités de la MRC, compilation par la MRC, 2011 à 2024.*

La période 2011 à 2021 permet de comparer l'augmentation du nombre de ménages selon Statistique Canada (3 575 ménages) au nombre de logements réellement créés (5 737 logements) sur le marché de l'habitation. On constate que 2 162 logements ont été créés en surplus durant cette période alors que le taux d'inoccupation pour les logements locatifs en octobre 2021, comme nous le verrons ici-bas, est demeuré à 0,7 % pour la ville de Salaberry-de-Valleyfield.

De plus, en comparant les données entre 2022 et 2024 pour les logements créés (ajout net de 2 651 logements) et les projections des ménages de l'ISQ pour les mêmes années (augmentation de 1 968 logements), on constate que la croissance réelle dépasse les projections de l'ISQ de 1,35 fois.

Comme plusieurs territoires du Québec, particulièrement dans les régions urbaines, la MRC fait face à un faible **taux d'inoccupation** des logements locatifs, entraînant ainsi une pénurie importante de logements et conséquemment une diminution de l'abordabilité des logements. Pour octobre 2024, le seul taux disponible et publié par la SCHL est celui de la ville de Salaberry-de-Valleyfield où le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 2,4 %. Cependant, le taux d'octobre 2023 était de 0,2 %, celui d'octobre 2022 de 0,1 % et celui d'octobre 2021 de 0,7 %. Quant à la ville de Beauharnois, la dernière donnée disponible remonte en octobre 2020 où le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 0,2 %. Soulignons que la SCHL préconise minimalement un taux d'inoccupation de 3 % afin de rétablir l'abordabilité des logements.

Au niveau de la **valeur des logements**, Statistique Canada établissait à 302 200 $ la valeur moyenne des logements et à 280 000 $ la valeur médiane en 2021. Cette donnée est peu pertinente considérant le contexte immobilier depuis la pandémie. Selon les rôles d'évaluation foncière de 2024, la valeur moyenne des logements varie entre 404 107 $ pour Saint-Stanislas-de-Kostka et 491 646 $ pour Saint-Étienne-de-Beauharnois.

Selon la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'**offre de logements subventionnés**, soit les logements sociaux et communautaires, s'élevait à 725 logements sur le territoire régional, dont 424 logements par le programme de logement sans but lucratif (HLM) et 301 logements par le programme de supplément au loyer (PSL). La majorité de l'offre de logements subventionnés est située sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield (493 des 725 logements) alors que 222 logements sont situés sur le territoire de la ville de Beauharnois et 10 logements sur le territoire de Saint-Urbain-Premier.

Selon la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), l'**offre de logements en hébergement touristique** en 2024 s'élevait à 227 unités d'hébergement, dont 202 unités à l'intérieur d'établissements hôteliers, 10 unités en résidences de tourisme et 15 unités en résidence principale. La majorité, soit 206 des 227 unités, est située sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. La transformation de logements en hébergement touristique ne semble pas être un enjeu déterminant dans l'offre de logements sur le territoire. Cependant, une recherche rapide sur les sites de location dans la région porte à croire que les données de la CITQ présentent un portrait partiel du nombre de résidences de tourisme. Aisément, on peut recenser plus d'une cinquantaine d'unités d'hébergement alors que 25 résidences détiendraient un numéro d'enregistrement de la CITQ.

Enfin, la MRC a déterminé la **part relative des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation** en 2020 et 2024 ainsi que la densité nette à partir des données des rôles d'évaluation foncière. Ces données tiennent compte des codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) édictés par le ministère des Affaires municipales pour le présent exercice, soit le code 1000 (logement) et les codes 5000 à 5999, lesquels représentent un usage commercial comprenant une ou plusieurs unités de logement. De plus, considérant que la MRC est d'avis que les données relatives aux maisons mobiles (code 1211), aux résidences pour personnes âgées (codes 1541, 1543 et 1549) ainsi qu'aux résidences agricoles associées à d'autres codes que le code 1000 (ex. : 8100 à 8299) permettent d'obtenir un portrait plus juste, notamment en milieu rural, ces logements ont été pris en compte. Par contre, les autres unités de logements associés à des chalets, presbytère, services, etc., lesquelles représentent 417 logements sur le territoire de la MRC, n'ont pas été prises en compte à la demande du ministère.

À l'échelle régionale en 2024, 93,7 % des unités résidentielles sont situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et la densité nette est de 18,48 logements à l'hectare. Ainsi, 6,3 % des unités sont situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et la densité nette est de 0,2 logement à l'hectare. Entre 2020 et 2024, la part relative des unités résidentielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation a légèrement augmenté, passant de 93,3 % à 93,7 %. Rappelons que les périmètres d'urbanisation occupent environ 14 % du territoire de la MRC.

Concernant la densité nette calculée, celle-ci tient compte de l'ensemble du cadre bâti sur le territoire. Des analyses plus détaillées pourront être réalisées ultérieurement pour obtenir un portrait de la densité nette en considérant uniquement les constructions récentes et ainsi apporter un éclairage plus juste de la densification du territoire au cours des dernières années. Dans l'entremise, on constate une augmentation de la densité nette entre 2020 et 2024 à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, passant de 17,08 logements à l'hectare à 18,48 logements à l'hectare.

**Tableau 8.10 – Part relative des unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et densité nette**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | | |
|---|---|---|---|
| **Part relative des unités résidentielles – 2024** | | **Densité nette (logements à l'hectare) – 2024** | |
| À l'intérieur des périmètres d'urbanisation | 93,7 % | À l'intérieur des périmètres d'urbanisation | 18,48 |
| À l'extérieur des périmètres d'urbanisation | 6,3 % | À l'extérieur des périmètres d'urbanisation | 0,2 |
| **Part relative des unités résidentielles – 2020** | | **Densité nette (logements à l'hectare) – 2020** | |
| À l'intérieur des périmètres d'urbanisation | 93,3 % | À l'intérieur des périmètres d'urbanisation | 17,08 |
| À l'extérieur des périmètres d'urbanisation | 6,7 % | À l'extérieur des périmètres d'urbanisation | 0,19 |

| | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Part relative des unités résidentielles – 2024** | | | | | | | |
| À l'intérieur des périmètres d'urbanisation | 98,3 % | 97,7 % | 76,4 % | 65,5 % | 75,5 % | 42,6 % | 62,3 % |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| À l'extérieur des périmètres d'urbanisation | 1,8 % | 2,3 % | 23,6 % | 35,5 % | 24,5 % | 57,4 % | 37,7 % |
| **Densité nette (logements à l'hectare) – 2024** | | | | | | | |
| À l'intérieur des périmètres d'urbanisation | 22,81 | 18,54 | 15,54 | 6,35 | 7,49 | 3,86 | 5,42 |
| À l'extérieur des périmètres d'urbanisation | 0,2 | 0,24 | 0,3 | 0,22 | 0,13 | 0,17 | 0,16 |

*Source : Rôles d'évaluation foncière des municipalités de la MRC, compilation par la MRC, 2020 et 2024.*

Au niveau local, la part relative des unités résidentielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation demeure élevée pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield (98,3 %) et de Beauharnois (97,7 %) et affiche une proportion plus faible pour les autres municipalités, variant entre 42,6 % et 76,4 %. Ce constat ne signifie pas nécessairement que le développement s'effectue principalement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, mais plutôt que ces territoires ont été historiquement plus occupés en milieu agricole.

Bien que la période de comparaison soit légèrement différente, en comparant les données des rôles entre 2020 et 2024 (ajout de 2 939 unités de logement) et les données et les projections des ménages de l'ISQ entre 2021 et 2024 (augmentation projetée de 1 968 logements), on constate que la croissance réelle dépasse déjà les projections de l'ISQ.

Enfin, la MRC a calculé la densité résidentielle nette à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation par type de construction ainsi que pour l'ensemble du territoire. La densité à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'urbanisation est plus représentative que celle sur l'ensemble du territoire. Ainsi, on constate une légère augmentation de la densité nette selon les types de construction entre 2020 et 2024, laquelle atteint 42,73 logements à l'hectare pour les immeubles de deux (2) logements et plus, 26,84 logements à l'hectare pour les maisons unifamiliales jumelées ou en rangée et 11,18 logements à l'hectare pour les maisons unifamiliales isolées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

**Tableau 8.11 – Densité nette selon les types de construction résidentielle**

| **MRC de Beauharnois-Salaberry** | | |
|---|---|---|
| **Maisons unifamiliales** | **Maisons jumelées ou en rangée** | **Immeubles de deux (2) logements et plus** |
| **À l'intérieur des périmètres d'urbanisation** | | |
| Densité nette en 2020 : 11,04 | Densité nette en 2020 : 26,3 | Densité nette en 2020 : 41,85 |
| Densité nette en 2024 : 11,18 | Densité nette en 2024 : 26,84 | Densité nette en 2024 : 42,73 |
| **À l'extérieur des périmètres d'urbanisation** | | |
| Densité nette en 2020 : 1,07 | Densité nette en 2020 : 2,57 | Densité nette en 2020 : 0,19 |
| Densité nette en 2024 : 1,03 | Densité nette en 2024 : 2,56 | Densité nette en 2024 : 0,23 |
| **Tout le territoire** | | |
| Densité nette en 2020 : 5,86 | Densité nette en 2020 : 25,04 | Densité nette en 2020 : 8,2 |
| Densité nette en 2024 : 5,81 | Densité nette en 2024 : 25,96 | Densité nette en 2024 : 9,6 |

*Source : Rôles d'évaluation foncière des municipalités de la MRC, compilation par la MRC, 2020 et 2024.*

### 1.6.5 Les besoins régionaux en matière d'habitation d'ici 2046 [327]

Les besoins régionaux en matière d'habitation d'ici 2046 sont établis à partir des caractéristiques de la population, des ménages et du parc de logements ainsi que certaines autres particularités du territoire présentées ici-bas. La période 2026 à 2046 représente la période de référence pour l'estimation des besoins régionaux pour les 20 prochaines années.

Rappelons que les données de Statistique Canada et de l'ISQ considèrent uniquement les ménages privés occupés, sans tenir compte des logements collectifs, des besoins spécifiques pour certaines clientèles et de la dynamique territoriale. Comme mentionné dans les projections de l'ISQ : « Ces projections ne doivent pas être interprétées comme des prévisions, encore moins des prédictions. Ainsi, le scénario de référence n'est pas celui d'un futur attendu ni d'un futur souhaité, mais simplement le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle. ». D'ailleurs, les données relatives aux rôles d'évaluation foncière et aux logements créés nets concluent que les projections pour 2022 et 2024 sont déjà dépassées.

Conséquemment, la MRC évalue les besoins régionaux en matière d'habitation de manière plus importante que les projections des ménages publiées par l'ISQ en considérant les éléments suivants :

- Selon les projections de l'ISQ, **6 658 nouveaux logements devront être créés entre 2026 et 2046.**

  Les besoins pour les résidents non permanents sont également inclus dans les projections de l'ISQ. Rappelons qu'en 2021, Statistique Canada recensait 195 résidents non permanents. La région peut s'attendre à voir une augmentation de leur nombre d'ici 2046 notamment en raison de la présence des services et des emplois offerts dans les centres urbains de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois, mais également en raison des besoins au niveau agricole. Bien que la MRC ne dispose pas actuellement d'information précise au niveau des travailleurs étrangers dans le milieu agricole, le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) estimait, en 2010, que 1 % de la main-d'œuvre agricole provenait de l'extérieur du Québec.

- En considérant **la réponse au marché de l'habitation à la demande, un minimum de 3 329 logements additionnels devra être créé entre 2026 et 2046.**

  Le nombre de logements nets créés entre 2011 et 2021 s'élevait à 5 737 logements en considérant les démolitions, alors que le nombre de nouveaux ménages privés s'élevait à 3 575 ménages pour la même période. Ainsi, le marché de la construction prévoit, depuis 2011, une réponse de l'ordre de 1,60 nouveau logement par rapport à la croissance des ménages.

  La réponse au marché aurait pu être calculée à partir des mises en chantier, mais la SCHL a produit les données uniquement pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. Pour ces deux villes, la réponse est de 1,65, soit 4 522 mises en chantier entre 2011 et 2021 alors que le nombre de nouveaux ménages privés s'élevait à 2 740 ménages pour la même période. En comparaison de la méthode basée sur le nombre de logements nets créés, nous aurions une réponse de 1,71 (4 697 logements nets créés).

  Face à ce constat, il y a lieu d'appliquer un coefficient de non-construction de 0,1 afin de tenir compte des logements qui ne seront pas construits à la suite de la délivrance d'un permis (projets abandonnés, reportés, partiellement réalisés, modifiés au niveau du nombre de logements à créer ou en cours de réalisation). Conséquemment, la MRC retient une réponse au marché de l'habitation de 1,50.

  Malgré ce taux de réponse au marché de 1,50, les plus récents taux d'inoccupation pour les logements locatifs pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois demeurent sous la barre minimale du 3 % préconisée par la SCHL. Rappelons à nouveau que le nombre de logements créés nets tient uniquement compte des nouvelles constructions, exclut l'ajout de logements lors de rénovation et de transformation des bâtiments et concerne l'ensemble des logements créés indépendamment du mode de tenure (propriétaire ou locataire). Conséquemment, il représente un portrait partiel de la réalité du marché de l'habitation.

  Également, la MRC anticipe des besoins additionnels pour répondre à la demande pour les logements collectifs non institutionnels. Rappelons qu'en 2021, 1 715 personnes vivant dans des logements collectifs sur le territoire de la MRC, dont 1 370 personnes dans des logements collectifs non institutionnels (2 % de la population totale). Considérant que la tendance en matière de vieillissement s'accentue, que la population de la MRC de Beauharnois-Salaberry est la plus âgée de la région de la Montérégie, avec une proportion de 23 % de personnes âgées de 65 ans et plus en 2021, que la proportion de personnes vivant seules est importante et que la taille moyenne des ménages diminue, le nombre de personnes vivant dans des logements collectifs non institutionnels devrait être plus important que la tendance antérieure.

D'ailleurs, en 2046, le groupe des 65 ans et plus représentera 25,7 % de la population totale, ce qui représente un accroissement de 24,8 % du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus entre 2026 et 2046.

En somme, en considérant le coefficient de réponse du marché de l'habitation selon les logements nets créés entre 2011 et 2021 (1,50), la MRC estime que minimalement 9 987 nouveaux logements devront être créés pour répondre à la demande (ajout de 3 329 logements par rapport aux 6 658 logements projetés par l'ISQ). Cet ajout reflète davantage la dynamique territoriale de la MRC.

- En considérant un retour à **l'abordabilité de 3 %, un minimum de 264 logements additionnels devra être créé entre 2026 et 2046.**

  En 2021, 7 125 ménages avaient des besoins impérieux, c'est-à-dire que 22,8 % des ménages occupaient un logement dit « inacceptable ». En effet, 4 515 logements sont inabordables, 1 620 logements nécessitent des réparations majeures et 540 logements sont de taille non convenable.

  Pour rétablir l'abordabilité sur le territoire, la SCHL préconise un taux d'inoccupation minimal de 3 %. Or, les taux d'inoccupation pour les logements locatifs de la ville de Salaberry-de-Valleyfield sont toujours sous la barre du 3% selon les données d'octobre 2024 et la situation est plus critique pour les logements de petite taille, soit de 0,7 % pour les studios et de 0,4 % pour les logements d'une (1) chambre. Pour la ville de Beauharnois, le taux le plus récent est 0,2 % (octobre 2020). Quant aux autres municipalités, la SCHL ne compile pas les taux d'inoccupation. Cependant, les observations démontrent une pénurie de logements sur l'ensemble du territoire pour répondre à la demande. Conséquemment, la MRC retient pour les fins du présent exercice un taux d'inoccupation des logements locatifs de 1 % pour l'ensemble du territoire, lequel est basée sur les observations. En considérant que 40,5 % des logements sont des logements locatifs en 2021 (13 173 logements locatifs sur un total de 32 524 logements privés), 264 logements locatifs additionnels sont nécessaires sur le territoire en 2021 pour un retour à l'équilibre minimal de 3 %.

  Quant aux logements nécessitant des réparations majeures, il est présumé que des investissements des propriétaires pourront être réalisés et que le nombre de logements sera maintenu. Pour les logements de taille non convenable, il est présumé que le rétablissement du taux d'inoccupation permettra aux ménages de se loger dans un logement de taille convenable à leurs besoins.

Par ailleurs, le diagnostic a permis de mettre en lumière d'autres besoins spécifiques en matière de logement à la suite d'échanges avec les organismes du milieu, sans par ailleurs être quantifiés. Dans le cadre des travaux de la révision du schéma d'aménagement à venir, la MRC verra à raffiner l'analyse avec les organismes afin d'obtenir un portrait quantifiable et plus complet, incluant au niveau des logements locatifs et de l'abordabilité. Pour l'heure, on note que :

- Au niveau de l'itinérance, la MRC ne possède pas de données permettant de chiffrer la part de personnes vivant en situation d'itinérance. Selon les informations obtenues, il y aurait actuellement 31 logements subventionnés destinés particulièrement à cette clientèle (les refuges sont considérés dans les logements collectifs non institutionnels). De plus, les ressources estiment que les besoins actuels dépassent l'offre en hébergement. Ils estiment que les besoins sont pour les maisons de chambres et les appartements supervisés.

- Au niveau de la population étudiante, 139 unités d'hébergement sont offertes sur le territoire. Selon les

ressources, les besoins pour le logement étudiants seraient criants considérant l'augmentation du nombre d'étudiants.

- Le territoire offre 725 logements subventionnés sur le territoire, lesquels sont comptabilisés dans les projections de l'ISQ. Bien que la MRC ne dispose pas d'information sur le nombre de personnes en attente d'un logement subventionné, les délais d'attente selon les offices municipaux d'habitation varient de 30 à 48 mois. Ultérieurement, la MRC entend raffiner l'analyse à l'égard des logements sociaux et abordables afin de pouvoir estimer les besoins plus précisément.

- Le CISSS de la Montérégie-Ouest estimait récemment que 107 usagers présentant une déficience intellectuelle, un trouble du spectre de l'autisme ou une déficience physique pouvaient bénéficier d'une ressource en hébergement sur le territoire de la MRC. À nouveau, la MRC ne dispose pas d'information sur le nombre d'usagers en attente d'un hébergement pour le territoire.

Considérant ce qui précède, la MRC est d'avis que **les besoins régionaux en termes de logements d'ici 2046 sont de 10 251 logements**, soit :

**Tableau 8.12 – Besoins régionaux en logements entre 2026 et 2046**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | |
|---|---|
| **Croissance des ménages d'ici 2046 (ISQ) :** | + 6 658 logements |
| **Réponse au marché de l'habitation :** | + 3 329 logements |
| **Retour à l'équilibre avec taux d'inoccupation de 3% :** | + 264 logements |
| | **+ 10 251 logements d'ici 2046** |

### 1.6.6 Les cibles en matière d'habitation [327]

Conformément à l'OGAT Habitation, la MRC de Beauharnois-Salaberry doit définir des cibles afin d'évaluer l'indicateur stratégique défini par le gouvernement, soit « la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle ».

Pour définir la cible globale, la MRC doit estimer le nombre de nouveaux logements à atteindre après 4 ans, 8 ans et 12 ans, soit d'ici 2028, 2032 et 2036, en considérant le début de la période de référence au 1er janvier 2025 et la fin de la première période au 31 décembre 2028. Le tableau des cibles présente également la cible globale d'ici 2046 pour tenir compte des besoins régionaux précédemment établis.

Considérant que la première période débute au 1er janvier 2025, la MRC estime que 777 logements seront construits en 2025, soit un nombre équivalent aux logements nets créés en 2024 de 864 logements moins un coefficient de non-construction de 10 %, pour un **total de 11 028 logements entre 2025 et 2046** (10 251 + 777 logements).

Pour établir les cibles globales par période, la MRC a appliqué les taux de croissance de l'ISQ pour les mêmes périodes. Ainsi, la MRC est d'avis que 21,1 % des 11 028 logements seront construits d'ici la fin de l'année 2028, 21,4 % d'ici la fin de l'année 2032, 19,4 % d'ici la fin de l'année 2036 et 38,1 % d'ici la fin de l'année 2046.

Pour les cibles spécifiques par type de construction résidentielle, la part actuelle de l'ensemble du parc de logements est de 45 % pour les maisons unifamiliales isolées, 7 % pour les maisons unifamiliales jumelées

ou en rangée et de 48 % pour les immeubles de deux (2) logements et plus. Cependant, les données des rôles d'évaluation foncière entre 2020 et 2024 permettent de conclure que 18 % des nouveaux logements ont été des maisons unifamiliales isolées, 27 % des maisons unifamiliales jumelées ou en rangée et 55 % des immeubles de deux (2) logements et plus. Quant aux données de Statistique Canada entre 2016 et 2021, 61 % des nouveaux logements correspondaient à des immeubles de deux (2) logements et plus. Enfin, selon les données de la SCHL sur les mises en chantier pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois, plus d'immeubles de deux (2) logements se sont construits (69%).

Enfin, en considérant la densification nécessaire du territoire tout en tenant compte des caractéristiques des milieux et la part des types de construction résidentielle en 2024, la MRC vise à réduire la part des maisons unifamiliales isolées de 45 % à 36 % d'ici 2036, à augmenter la part des maisons jumelées ou en rangée de 7 % à 12 % d'ici 2036 et la part des immeubles de plus de deux (2) logements de 48 % à 52 % d'ici 2036.

**Tableau 8.13 – Cibles de nouvelles unités de logement pour la MRC**

| MRC de Beauharnois-Salaberry | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Période visée** | **Cibles globales de nouveaux logements** | | | |
| | **Nouveaux logements pour la période visée** | | **Cumulatif des nouveaux logements depuis le 1er janvier 2025** | |
| **D'ici 2028 :** | + 2 327 logements | | + 2 327 logements | |
| **D'ici 2032 :** | + 2 360 logements | | + 4 687 logements | |
| **D'ici 2036 :** | + 2 139 logements | | + 6 826 logements | |
| **D'ici 2046 :** | + 4 202 logements | | **+ 11 028 logements** | |
| **Période visée** | **Cibles spécifiques par type de construction résidentielle – nouveaux logements** | | | |
| | **Maisons unifamiliales** | **Maisons jumelées ou en rangée** | **Immeubles de plus de 2 logements** | Total |
| **Situation actuelle (entre 2020 et 2024)** | 18 % (530) | 27 % (765) | 55 % (1 595) | 2 890 |
| **D'ici 2028 :** | 15 % (349) | 25 % (582) | 60 % (1 396) | + 2 327 |
| **D'ici 2032 :** | 13 % (609) | 22 % (1 031) | 65 % (3 047) | + 4 687 |
| **D'ici 2036 :** | 11 % (751) | 19 % (1 297) | 70 % (4 778) | + 6 826 |
| **D'ici 2046 :** | 9 % (993) | 16 % (1 764) | 75 % (8 271) | **+ 11 028** |

**Tableau 8.14 : Caractéristiques de la population**

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Population pour 2025 (Décret 1976-2024, 18 décembre 2024)** | Total | 46 061 | 15 156 | 5 862 | 2 099 | 2 470 | 1 360 | 1 133 | **74 141** |
| | Variation 2021 – 2025 (4 ans) | 7,1 % | 10 % | 3,4 % | 11,8 % | 21,1 % | 2,1 % | 3 % | **7,8 %** |
| **Évolution de la population de 2006 à 2021 (note 1)** | 2006 | 39 672 | 11 918 | 4 237 | 1 668 | 1 404 | 1 129 | 714 | **60 802** |
| | 2011 | 40 077 | 12 011 | 4 966 | 1 553 | 1 389 | 1 148 | 806 | **61 950** |
| | 2016 | 40 745 | 12 884 | 5 461 | 1 654 | 1 481 | 1 264 | 831 | **64 320** |
| | 2021 | 42 787 | 13 638 | 5 664 | 1 852 | 1 950 | 1 332 | 1 099 | **68 322** |
| | Variation 2006 - 2021 (15 ans) | 7,9 % | 14,4 % | 33,7 % | 11 % | 38,9 % | 18 % | 53,9 % | **12,4 %** |
| | Variation 2011 - 2021 (10 ans) | 6,8 % | 13,5 % | 14,1 % | 19,3 % | 40,4 % | 16 % | 36,4 % | **10,3 %** |
| | Variation 2016 - 2021 (5 ans) | 5 % | 5,9 % | 3,7 % | 12 % | 31,7 % | 5,4 % | 32,3 % | **6,2 %** |
| **Groupes d'âge de la population totale, 2021** | Moins de 15 ans | 6 260 (14,6 %) | 2 225 (16,3 %) | 1 070 (18,9 %) | 315 (17,1 %) | 460 (23,6 %) | 290 (21,5 %) | 245 (22,5 %) | **10 860 (15,9 %)** |
| | 15 à 24 ans | 3 745 (8,8 %) | 1 270 (9,3 %) | 540 (9,5 %) | 160 (8,7 %) | 180 (9,2 %) | 125 (9,3 %) | 85 (7,8 %) | **6 100 (8,9 %)** |
| | 25 à 34 ans | 5 470 (12,8 %) | 1 960 (14,4 %) | 760 (13,4 %) | 230 (12,5 %) | 290 (14,9 %) | 195 (14,4 %) | 190 (17,4 %) | **9 100 (13,3 %)** |
| | 35 à 44 ans | 4 875 (11,4 %) | 1 625 (11,9 %) | 790 (13,9 %) | 215 (11,7 %) | 280 (14,4 %) | 190 (14,1 %) | 145 (13,3 %) | **8 120 (11,9 %)** |
| | 45 à 54 ans | 4 700 (11 %) | 1 455 (10,7 %) | 630 (11,1 %) | 200 (10,8 %) | 195 (10 %) | 155 (11,5 %) | 120 (11 %) | **7 460 (10,9 %)** |
| | 55 à 64 ans | 6 935 (16,2 %) | 2 225 (16,3 %) | 840 (14,8 %) | 330 (17,9 %) | 275 (14,1 %) | 175 (13 %) | 155 (14,2 %) | **10 945 (16 %)** |
| | 65 à 74 ans | 6 125 (14,3 %) | 1 590 (11,6 %) | 640 (11,3 %) | 250 (13,6 %) | 175 (9 %) | 140 (10,4 %) | 110 (10,1 %) | **9 030 (13,2 %)** |
| | 75 à 84 ans | 3 390 (0,97 %) | 1 020 (7,5 %) | 310 (5,5 %) | 115 (6,2 %) | 70 (3,6 %) | 60 (4,4 %) | 35 (3,2 %) | **5 000 (7,3 %)** |
| | 85 ans et plus | 1 270 (3 %) | 280 (2,1 %) | 85 (1,5 %) | 30 (1,6 %) | 25 (1,3 %) | 20 (1,5 %) | 5 (0,5 %) | **1 715 (2,5 %)** |
| | % 15 ans et plus | 85,4 % | 83,7 % | 81,1 % | 82,9 % | 76,4 % | 78,5 % | 77,5 % | **84,1 %** |
| | % 65 ans et plus | 25,2 % | 21,2 % | 18,3 % | 21,4 % | 13,8 % | 16,3 % | 13,8 % | **23 %** |
| | Âge moyen | 45,5 | 43,1 | 41 | 43,3 | 37,2 | 39 | 37,7 | **44,1** |
| | Âge médian | 47,5 | 43,2 | 41,2 | 44,8 | 36 | 38,8 | 37,2 | **44,8** |

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Projection de la population de 2021 à 2041 (note 2)** | 2021 | 43 199 | 13 786 | 5 722 | 1 881 | 1 975 | 1 353 | 1 119 | **69 035** |
| | 2026 | 46 344 | 15 759 | 5 934 | 2 246 | 2 699 | 1 392 | 1 241 | **75 615** |
| | 2031 | 48 236 | 17 104 | 6 183 | 2 476 | 3 207 | 1 474 | 1 420 | **80 100** |
| | 2036 | 49 671 | 18 355 | 6 451 | 2 684 | 3 698 | 1 552 | 1 601 | **84 012** |
| | 2041 | 50 726 | 19 443 | 6 718 | 2 867 | 4 186 | 1 641 | 1 795 | **87 376** |
| | Variation 2021 – 2041 (20 ans) | 17,4 (7 527) | 41 % (5 657) | 17,4 % (996) | 52,4 % (986) | 111,9 % (2 211) | 21,3 % (288) | 60,4 % (676) | **26,6 % (18 341)** |
| **Projection de la population totale de la MRC de 2021 à 2046 (note 2)** | | 2021 : 69 035 | | | | | | | **Variation 2021 à 2046 (25 ans) : 30,8 % (+ 21 269)**<br><br>**Variation 2026 à 2046 (20 ans) : 19,4 % (+ 14 690)** |
| | | 2022 : 70 745 | 2027 : 76 475 | 2032 : 80 930 | 2037 : 84 722 | 2042 : 87 988 | | | |
| | | 2023 : 72 532 | 2028 : 77 416 | 2033 : 81 738 | 2038 : 85 412 | 2043 : 88 589 | | | |
| | | 2024 : 73 797 | 2029 : 78 335 | 2034 : 82 520 | 2039 : 86 083 | 2044 : 89 174 | | | |
| | | 2025 : 74 719 | 2030 : 79 231 | 2035 : 83 277 | 2040 : 86 735 | 2045 : 89 745 | | | |
| | | 2026 : 75 614 | 2031 : 80 097 | 2036 : 84 011 | 2041 : 87 370 | 2046 : 90 304 | | | |
| | | Variation 2021 à 2026 : 9,5 % | Variation 2026 à 2031 : 5,9 % | Variation 2031 à 2036 : 4,9 % | Variation 2036 à 2041 : 4 % | Variation 2041 à 2046 : 3,4 % | | | |
| **Groupes d'âge de la population totale, 2041 (projection)** | Moins de 15 ans | 7 049 (13,9 %) | 3 161 (16,3 %) | 1 022 (15,2 %) | 406 (14,2 %) | 884 (21,1 %) | 334 (20,4 %) | 395 (22 %) | **13 251 (15,2 %)** |
| | 15 à 24 ans | 4 957 (9,8 %) | 2 030 (10,4 %) | 652 (9,7 %) | 306 (10,7 %) | 568 (13,6 %) | 230 (14 %) | 235 (13,1 %) | **8 978 (10,3 %)** |
| | 25 à 34 ans | 5 984 (11,8 %) | 2 425 (12,5 %) | 1 045 (15,6 %) | 337 (11,8 %) | 574 (13,7 %) | 201 (12,2 %) | 239 (13,3 %) | **10 805 (12,4 %)** |
| | 35 à 44 ans | 5 607 (11,1 %) | 2 616 (13,5 %) | 823 (12,3 %) | 377 (13,1 %) | 557 (13,3 %) | 184 (11,2 %) | 194 (10,8 %) | **10 358 (11,9 %)** |
| | 45 à 54 ans | 6 403 (12,6 %) | 2 581 (13,3 %) | 721 (10,7 %) | 442 (15,4 %) | 679 (16,2 %) | 218 (13,3 %) | 226 (12,6 %) | **11 270 (12,9 %)** |
| | 55 à 64 ans | 6 167 (12,2 %) | 2 170 (11,2 %) | 815 (12,1 %) | 364 (12,7 %) | 406 (9,7 %) | 185 (11,3 %) | 214 (11,9 %) | **10 321 (11,8 %)** |
| | 65 à 74 ans | 5 720 (11,3 %) | 1 919 (9,9 %) | 736 (11 %) | 286 (10 %) | 245 (5,9 %) | 135 (8,2 %) | 140 (7,8 %) | **9 183 (10,5 %)** |
| | 75 à 84 ans | 5 971 (11,8 %) | 1 855 (9,5 %) | 668 (9,9 %) | 260 (9,1 %) | 205 (4,9 %) | 109 (6,6 %) | 117 (6,5 %) | **9 185 (10,5 %)** |
| | 85 ans et plus | 2 868 (5,7 %) | 686 (3,5 %) | 236 (3,5 %) | 89 (3,1 %) | 66 (1,6 %) | 45 (2,7 %) | 35 (1,9 %) | **4 025 (4,6 %)** |
| | % 15 ans et plus | 86,1 % | 83,7 % | 84,8 % | 85,8 % | 78,9 % | 79,6 % | 78 % | **84,8 %** |
| | % 65 ans et plus | 28,7 % | 22,9 % | 24,4 % | 22,2 % | 12,4 % | 17,7 % | 16,3 % | **25,6 %** |
| | Âge moyen | 46,9 | 46,4 | 44,0 | 44,3 | 37 | 39,4 | 38,3 | **45,6** |

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Variation des groupes d'âge de la population totale, 2021 à 2041** | Moins de 15 ans | 12,6 % | 42,1 % | - 4,5 % | 28,9 % | 92,2 % | 15,2 % | 61,2 % | **22 %** |
| | 15 à 24 ans | 32,4 % | 59,8 % | 20,7 % | 91,3 % | 215,6 % | 84 % | 176,5 % | **47,2 %** |
| | 25 à 34 ans | 9,4 % | 23,7 % | 37,5 % | 46,5 % | 97,9 % | 3,1 % | 25,8 % | **18,7 %** |
| | 35 à 44 ans | 15 % | 61 % | 4,2 % | 75,3 % | 98,9 % | - 3,2 % | 33,8 % | **27,6 %** |
| | 45 à 54 ans | 36,2 % | 77,4 % | 14,4 % | 121 % | 248,2 % | 40,6 % | 88,3 % | **51,1 %** |
| | 55 à 64 ans | - 11,1 % | - 2,5 % | - 3 % | 10,3 % | 47,6 % | 5,7 % | 38,1 % | **- 5,7 %** |
| | 65 à 74 ans | - 6,6 % | 20,7 % | 15 % | 14,4 % | 41,1 % | - 3,6 % | 27,3 % | **1,7 %** |
| | 75 à 84 ans | 76,1 % | 81,9 % | 115,5 % | 126,1 % | 192,9 % | 81,7 % | 234,3 % | **83,7 %** |
| | 85 ans et plus | 125,8 % | 145 % | 177,6 % | 196,7 % | 164 % | 125 % | 600 % | **134,7 %** |
| | 15 ans et plus | 19,6 % | 42,5 % | 24 % | 60,8 % | 121,6 % | 23,3 % | 65,7 % | **29 %** |
| | 65 ans et plus | 35 % | 54,3 % | 58,5 % | 60,8 % | 91,9 % | 31,4 % | 94,7 % | **42,2 %** |

Notes générales :

- Étant donné que les données sont arrondies dans certains cas, les sommes peuvent ne pas correspondre au résultat.
- À moins d'une indication contraire, le total « MRC de Beauharnois-Salaberry » correspond à l'addition des valeurs des municipalités.

Notes spécifiques :

1. Les données relatives à la population pour 2001 ont été omises considérant les modifications apportées aux limites territoriales (voir article 1.4.1 du Schéma d'aménagement révisé).
2. Les projections de la population par municipalité sont disponibles pour 2021 à 2041 alors que les projections de la population pour la MRC sont disponibles pour 2021 à 2051.

Sources :

Institut de la Statistique du Québec, Projections de population par municipalité 2021 à 2041, scénario de référence, édition du 19 décembre 2024

Institut de la Statistique du Québec, Projections de population par MRC 2021 à 2051, scénario de référence, édition du 19 décembre 2024

Statistique Canada, Recensements de population

## Tableau 8.15 : Caractéristiques des ménages

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Évolution des ménages privés 2006 à 2021 (note 1)** | 2006 | 17 515 | 5 120 | 1 655 | 660 | 515 | 430 | 280 | **26 175** |
| | 2011 | 18 295 | 5 335 | 2 070 | 655 | 530 | 450 | 305 | **27 670** |
| | 2016 | 18 625 | 5 795 | 3 205 | 725 | 580 | 485 | 345 | **28 860** |
| | 2021 | 20 075 | 6 295 | 2 405 | 790 | 755 | 500 | 425 | **31 245** |
| | Variation 2006 – 2021 (15 ans) | 14,6 % (2 560) | 22,9 % (1 175) | 45,3 % (750) | 19,7 % (130) | 46,6 % (240) | 16,3 % (70) | 51,8 % (145) | **19,4 % (5 070)** |
| **Projection des ménages privés 2021 à 2041 (note 2)** | 2021 | 20 330 | 6 405 | 2 435 | 813 | 765 | 507 | 436 | **31 691** |
| | 2026 | 21 644 | 7 280 | 2 546 | 946 | 1 026 | 517 | 476 | **34 435** |
| | 2031 | 22 524 | 7 885 | 2 696 | 1 050 | 1 212 | 536 | 534 | **36 437** |
| | 2036 | 23 237 | 8 451 | 2 866 | 1 147 | 1 402 | 561 | 599 | **38 263** |
| | 2041 | 23 737 | 8 959 | 3 014 | 1 244 | 1 605 | 601 | 672 | **39 832** |
| | Variation 2021 – 2041 (20 ans) | 18,5 % (3 407) | 39,9 % (2 554) | 23,8 % (579) | 53 % (431) | 109,8 % (840) | 18,5 % (94) | 54,1 % (236) | **25,7 % (8 141)** |

| **Projection des ménages privés de la MRC de 2021 à 2046 (note 2)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 : 31 689 | | | | | **Variation 2021 à 2046 (25 ans) : 29,7 % (+ 9 406)**<br><br>**Variation 2026 à 2046 (20 ans) : 19,3 % (+ 6 658)** |
| 2022 : 32 454 | 2027 : 34 814 | 2032 : 36 818 | 2037 : 38 596 | 2042 : 40 115 | |
| 2023 : 33 130 | 2028 : 35 226 | 2033 : 37 195 | 2038 : 38 912 | 2043 : 40 373 | |
| 2024 : 33 657 | 2029 : 35 638 | 2034 : 37 560 | 2039 : 39 223 | 2044 : 40 619 | |
| 2025 : 34 053 | 2030 : 36 038 | 2035 : 37 913 | 2040 : 39 524 | 2045 : 40 859 | |
| 2026 : 34 437 | 2031 : 36 434 | 2036 : 38 262 | 2041 : 39 827 | 2046 : 41 095 | |
| Variation 2021 à 2026 : 8,7 % | Variation 2026 à 2031 : 5,8 % | Variation 2031 à 2036 : 5 % | Variation 2036 à 2041 : 4,1 % | Variation 2041 à 2046 : 3,2 % | |

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de personnes vivant dans un logement collectif, 2021 (note 3)** | | Nombre total de logements collectifs | | | | | | | **1 715** |
| | | Établissements de soins de santé et établissements connexes | | | | | | | **1 580** |
| | | Hôpitaux | | | | | | | **0** |
| | | Établissements de soins infirmiers | | | | | | | **195** |
| | | Résidences pour personnes âgées | | | | | | | **1 135** |
| | | Établissements qui sont une combinaison d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées | | | | | | | **160** |
| | | Établissements de soins pour bénéficiaires internes comme un foyer collectif pour personnes ayant une incapacité ou une dépendance | | | | | | | **90** |
| | | Refuges | | | | | | | **25** |
| | | Logements collectifs offrant des services | | | | | | | **70** |
| | | Maisons de chambres et pensions | | | | | | | **50** |
| | | Hôtels, motels et autres établissements offrant des services d'hébergement temporaire | | | | | | | **20** |
| | | Autres logements collectifs offrant des services | | | | | | | **0** |
| | | Autres (établissements correctionnels et de détention, établissements religieux, colonies huttérites et autres) | | | | | | | **0** |
| **Taille des ménages privés (nombre de personnes par ménage), 2016 et 2021** | 1 personne | 2016 : 6 865<br>2021 : 7 740<br>Variation : 12,7 % | 2016 : 1 925<br>2021 : 2 220<br>Variation : 15,3 % | 2016 : 635<br>2021 : 685<br>Variation : 7,9 % | 2016 : 200<br>2021 : 205<br>Variation : 2,5 % | 2016 : 120<br>2021 : 165<br>Variation : 37,5 % | 2016 : 100<br>2021 : 105<br>Variation : 5 % | 2016 : 70<br>2021 : 85<br>Variation : 21,4 % | 2016 : 9 920<br>2021 : 11 205<br>Variation : 13 % |
| | 2 personnes | 2016 : 6 855<br>2021 : 7 410<br>Variation : 8,1 % | 2016 : 2 215<br>2021 : 2 295<br>Variation : 3,6 % | 2016 : 870<br>2021 : 915<br>Variation : 5,2 % | 2016 : 295<br>2021 : 320<br>Variation : 8,5 % | 2016 : 240<br>2021 : 290<br>Variation : 20,8 % | 2016 : 2<br>2021 : 175<br>Variation : 8 650 % | 2016 : 120<br>2021 : 150<br>Variation : 25 % | 2016 : 10 790<br>2021 : 11 560<br>Variation : 7,1 % |
| | 3 personnes | 2016 : 2 465<br>2021 : 2 340<br>Variation : -5,1 % | 2016 : 770<br>2021 : 855<br>Variation : 11 % | 2016 : 330<br>2021 : 330<br>Variation : 0 % | 2016 : 115<br>2021 : 130<br>Variation : 13 % | 2016 : 75<br>2021 : 110<br>Variation : 46,7 % | 2016 : 95<br>2021 : 90<br>Variation : - 5,3 % | 2016 : 60<br>2021 : 75<br>Variation : 25 % | 2016 : 3 910<br>2021 : 3 940<br>Variation : 0,8 % |
| | 4 personnes | 2016 : 1 655<br>2021 : 1 715<br>Variation : 3,6 % | 2016 : 590<br>2021 : 615<br>Variation : 4,2 % | 2016 : 340<br>2021 : 325<br>Variation : - 4,4 % | 2016 : 85<br>2021 : 85<br>Variation : 0 % | 2016 : 90<br>2021 : 115<br>Variation : 27,8 % | 2016 : 70<br>2021 : 80<br>Variation : 14,3 % | 2016 : 55<br>2021 : 70<br>Variation : 27,3 % | 2016 : 2 875<br>2021 : 3 000<br>Variation : 4,3 % |
| | 5 personnes ou plus | 2016 : 790<br>2021 : 870<br>Variation : 10,1 % | 2016 : 300<br>2021 : 310<br>Variation : 3,3 % | 2016 : 130<br>2021 : 150<br>Variation : 15,4 % | 2016 : 35<br>2021 : 45<br>Variation : 28,6 % | 2016 : 55<br>2021 : 75<br>Variation : 36,4 % | 2016 : 40<br>2021 : 55<br>Variation : 37,5 % | 2016 : 20<br>2021 : 35<br>Variation : 75 % | 2016 : 1 365<br>2021 : 1 540<br>Variation : 12,8 % |
| | Nbre de personnes dans les ménages | 2016 : 38 910<br>2021 : 41 200<br>Variation : 5,9 % | 2016 : 12 645<br>2021 : 13 520<br>Variation : 6,9 % | 2016 : 5 450<br>2021 : 5 650<br>Variation : 3,7 % | 2016 : 1 655<br>2021 : 1 840<br>Variation : 11,2 % | 2016 : 1 475<br>2021 : 1 950<br>Variation : 32,2 % | 2016 : 1 265<br>2021 : 1 330<br>Variation : 5,1 % | 2016 : 835<br>2021 : 1 100<br>Variation : 31,7 % | 2016 : 62 230<br>2021 : 66 595<br>Variation : 7 % |
| | Taille moyenne des ménages | 2016 : 2,1<br>2021 : 2,1 | 2016 : 2,2<br>2021 : 2,2 | 2016 : 2,4<br>2021 : 2,4 | 2016 : 2,3<br>2021 : 2,3 | 2016 : 2,5<br>2021 : 2,6 | 2016 : 2,5<br>2021 : 2,6 | 2016 : 2,5<br>2021 : 2,6 | 2016 : 2,2<br>2021 : 2,1 |

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Composition des ménages, 2021** | Couples sans enfant | 3 430 (11 %) | 1 290 (20,5 %) | 610 (25,3 %) | 200 (25,3 %) | 235 (31,3 %) | 180 (36 %) | 150 (35,7 %) | **6 100 (19,5 %)** |
| | Couples avec enfants | 5 540 (17,7 %) | 1 780 (28,3 %) | 720 (29,9 %) | 275 (34,8 %) | 235 (31,3 %) | 140 (28 %) | 130 (31 %) | **8 805 (28,2 %)** |
| | Famille monoparentale | 1 905 (6,1 %) | 575 (9,1 %) | 230 (9,5 %) | 60 (7,6 %) | 70 (9,3 %) | 40 (8 %) | 25 (6 %) | **2 900 (9,3 %)** |
| | Ménage multigénérationnel | 230 (0,7 %) | 80 (1,3 %) | 40 (1,7 %) | 15 (1,9 %) | 10 (1,3 %) | 10 (2 %) | 10 (2,4 %) | **390 (1,2 %)** |
| | Personnes vivant seules | 7 740 (24,8 %) | 2 220 (35,3 %) | 685 (28,4 %) | 200 (25,3 %) | 165 (22 %) | 105 (21 %) | 85 (20,2 %) | **11 205 (35,9 %)** |
| **Mode d'occupation des ménages, 2016 et 2021** | Propriétaire 2016 | 10 695 (57,4 %) | 3 725 (64,2 %) | 1 620 (70,1 %) | 680 (84,8 %) | 490 (84,5 %) | 370 (79,3 %) | 300 (88,2 %) | **17 815 (61,7 %)** |
| | Propriétaire 2021 | 11 110 (55,3 %) | 3 940 (62,6 %) | 1 615 (67 %) | 680 (86,6 %) | 520 (68,9 %) | 395 (78,2 %) | 335 (79,8 %) | **18 600 (59,5 %)** |
| | Variation 2016-2021 | 3,9 % | 5,8 % | - 0,3 % | 10,6 % | 6,1 % | 6,8 % | 11,7 % | **4,4 %** |
| | Locataire 2016 | 7 925 (42,6 %) | 2 075 (35,8 %) | 690 (29,9 %) | 110 (15,2 %) | 90 (15,5 %) | 115 (23,7 %) | 40 (11,8 %) | **11 050 (38,3 %)** |
| | Locataire 2021 | 8 965 (44,7 %) | 2 350 (37,4 %) | 795 (33 %) | 105 (13,4 %) | 235 (31,1 %) | 110 (21,8%) | 85 (20,2 %) | **12 645 (40,5 %)** |
| | Variation 2016-2021 | 13,1 % | 13,3 % | 15,2 % | - 4,5 % | 161,1 % | - 4,3 % | 112,5 % | **14,4 %** |
| **Âge du principal soutien du ménage, 2021 (nombre de ménages selon le groupe d'âge)** | 15 à 24 ans | 680 (3,4 %) | 175 (2,8 %) | 35 (1,5 %) | 20 (2,5 %) | 30 (4 %) | 0 (0 %) | 0 (0 %) | **950 (3 %)** |
| | 25 à 34 ans | 2 805 (14 %) | 970 (15,4 %) | 350 (14,6 %) | 110 (14 %) | 130 (17,2 %) | 95 (19 %) | 95 (23,5 %) | **4 555 (14,6 %)** |
| | 35 à 44 ans | 2 950 (14,7 %) | 980 (15,6 %) | 500 (20,9 %) | 130 (16,6 %) | 175 (23,2 %) | 100 (20 %) | 50 (12,3 %) | **4 885 (15,6 %)** |
| | 45 à 54 ans | 2 935 (14,6 %) | 975 (15,5 %) | 390 (16,3 %) | 110 (14 %) | 95 (12,6 %) | 50 (10 %) | 75 (18,5 %) | **4 635 (14,8 %)** |
| | 55 à 64 ans | 4 195 (20,9 %) | 1 300 (20,7 %) | 485 (20,3 %) | 185 (23,6 %) | 150 (19,9 %) | 125 (25 %) | 100 (24,7 %) | **6 545 (21 %)** |
| | 65 à 74 ans | 3 820 (19 %) | 1 015 (16,1 %) | 365 (15,2 %) | 125 (15,9 %) | 105 (13,9 %) | 95 (19 %) | 75 (18,5 %) | **5 605 (17,9 %)** |
| | 75 à 84 ans | 2 140 (10,7 %) | 690 (11 %) | 210 (8,8 %) | 75 (9,6 %) | 55 (7,3 %) | 35 (7 %) | 10 (2,5 %) | **3 225 (10,3 %)** |
| | 85 ans et plus | 540 (2,7 %) | 180 (2,9 %) | 60 (2,5 %) | 30 (3,8 %) | 15 (2 %) | 0 (0 %) | 0 (0 %) | **840 (2,7 %)** |
| **Revenu total médian des ménages, 2015 et 2020** | 2015 | 50 952 $ | 55 706 $ | 66 160 $ | 63 616 $ | 75 557 $ | 68 907 $ | 75 008 $ | **54 509$** |
| | 2020 | 62 000 $ | 69 500 $ | 78 500 $ | 80 000 $ | 87 000 $ | 87 000 $ | 104 000 $ | **66 500 $** |
| **Nbre de personnes sous le seuil de faible revenu après impôt, 2021** | | 1 800 (4,6 %) | 420 (3,1 %) | 105 (1,9 %) | 15 (0,8 %) | 15 (0,8 %) | 20 (1,5 %) | 15 (1,4 %) | **2 470 (3,7 %)** |

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Besoins impérieux, 2021 (note 4)** | Logements privés occupés | 20 070 (100 %) | 6 295 (100 %) | 2 405 (100 %) | 790 (100 %) | 755 (100 %) | 505 (100 %) | 420 (100 %) | **31 245 (100 %)** |
| | Logements acceptables | 15 310 (76,3 %) | 4 850 (77 %) | 1 935 (80,5 %) | 620 (74,5 %) | 590 (78,1 %) | 425 (84,2 %) | 380 (90,3 %) | **24 120 (77,2 %)** |
| | Ménages ayant des besoins impérieux | 4 760 (23,7 %) | 1 445 (23 %) | 470 (19,5 %) | 170 (21,5 %) | 165 (21,9 %) | 80 (15,8 %) | 40 (9,7 %) | **7 125 (22,8 %)** |
| | Ménages consacrant plus de 30% de leur revenu total avant impôt aux frais de logement | 3 100 (15,4 %) | 930 (14,8 %) | 275 (11,4 %) | 90 (11,4 %) | 70 (9,3 %) | 35 (6,9 %) | 15 (3,6 %) | **4 515 (14,5 %)** |
| | Ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures | 990 (4,9 %) | 335 (5,3 %) | 150 (6,2 %) | 35 (4,4 %) | 60 (7,9 %) | 30 (5,9 %) | 20 (4,8 %) | **1 620 (5,2 %)** |
| | Ménages vivant dans un logement de taille non convenable | 375 (1,9 %) | 85 (1,4 %) | 35 (1,5 %) | 10 (1,3 %) | 25 (3,3 %) | 10 (2 %) | 0 (0 %) | **540 (1,7 %)** |
| **Indice de défavorisation, 2021 (note 5)** | Matérielle | 0,0214 (4e quintile) | 0,0108 (3e quintile) | 0,0008 (3e quintile) | 0,0121 (4e quintile) | 0,0059 (3e quintile) | 0,0016 (3e quintile) | 0,0027 (3e quintile) | **0,0162 (3e quintile)** |
| | Sociale | 0,0102 (3e quintile) | 0,0089 (3e quintile) | -0,0018 (3e quintile) | -0,0172 (2e quintile) | -0,0188 (2e quintile) | -0,0196 (2e quintile) | -0,0330 (2e quintile) | **0,0061 (3e quintile)** |

Notes générales :
- Étant donné que les données sont arrondies dans certains cas, les sommes peuvent ne pas correspondre au résultat.
- À moins d'une indication contraire, le total « MRC de Beauharnois-Salaberry » correspond à l'addition des valeurs des municipalités.

Notes spécifiques :
1. Les données relatives aux ménages privées pour 2001 ont été omises considérant les modifications apportées aux limites territoriales (voir article 1.4.1 du Schéma d'aménagement révisé).
2. Les projections des ménages par municipalité sont disponibles pour 2021 à 2041 alors que les projections des ménages pour la MRC sont disponibles pour 2021 à 2051.

3. Selon Statistique Canada, les données sur les logements collectifs ont été sujettes à d'importantes suppressions et les données par municipalité ne sont pas disponibles. Un logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.
4. Les besoins impérieux en matière de logement indiquent si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteins les trois seuils des indicateurs de logement). Un logement qui requiert des « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, telles que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, aux sols ou aux plafonds. Un logement non convenable est un logement qui présente un nombre de chambres à coucher insuffisant selon la SCHL.
5. L'indice de défavorisation matérielle et sociale (IDMS) comprend deux dimensions. La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant comme conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu). La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental et d'être séparé, divorcé ou veuf). L'IDMS regroupe ainsi six indicateurs qui ont été choisis pour leur relation avec l'état de santé et l'une ou l'autre des deux formes de défavorisation. Les indicateurs pour la composante sociale sont la proportion de personnes vivant seules, la proportion de familles monoparentales et la proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves. Les indicateurs pour la composante matérielle sont le revenu moyen, la proportion de personnes sans diplôme d'études secondaires et la proportion de personnes occupées. Un quintile matériel et social est déterminé (1 à 5) selon la variation nationale de l'indice de défavorisation.

Sources :
Institut de la Statistique du Québec, Projections de ménages par municipalité 2021 à 2041, scénario de référence, édition du 19 décembre 2024
Institut de la Statistique du Québec, Projections de ménages par MRC 2021 à 2051, scénario de référence, édition du 19 décembre 2024
Institut national de santé publique du Québec, Indice de défavorisation matérielle et sociale, 2021
Statistique Canada, Recensements de population

## Tableau 8.16 : Caractéristiques du parc de logements

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre total de logements privés, 2016 et 2021 (Statistique Canada) (note 1)** | Logements privés | 2016 : 19 356<br>2021 : 20 962<br>Variation : 8,3 % | 2016 : 6 072<br>2021 : 6 451<br>Variation : 6,2 % | 2016 : 2 368<br>2021 : 2 436<br>Variation : 4,3 % | 2016 : 877<br>2021 : 896<br>Variation : 2,2 % | 2016 : 602<br>2021 : 777<br>Variation : 29,1 % | 2016 : 530<br>2021 : 538<br>Variation : 1,5 % | 2016 : 346<br>2021 : 431<br>Variation : 6,2 % | **2016 : 30 151**<br>**2021 : 32 524**<br>**Variation : 7,9 %** |
| | Logements privés occupés | 2016 : 18 625<br>2021 : 20 075<br>Variation : 7,8 % | 2016 : 5 795<br>2021 : 6 290<br>Variation : 8,5 % | 2016 : 2 320<br>2021 : 2 405<br>Variation : 3,7 % | 2016 : 720<br>2021 : 790<br>Variation : 9,7 % | 2016 : 580<br>2021 : 760<br>Variation : 31 % | 2016 : 500<br>2021 : 495<br>Variation : - 1 % | 2016 : 335<br>2021 : 425<br>Variation : 26,9 % | **2016 : 28 860**<br>**2021 : 31 245**<br>**Variation : 8,3 %** |
| **Taille du parc de logements par type de construction, 2016 et 2021 (Statistique Canada) (note 1)** | Maisons unifamiliales | 2016 : 8 755 (47 %)<br>2021 : 9 155 (45,6 %)<br>Variation : 4,6 % | 2016 : 3 190 (5 5%)<br>2021 : 3 320 (52,8 %)<br>Variation : 4,1 % | 2016 : 1 415 (61,3 %)<br>2021 : 1 445 (60 %)<br>Variation : 2,1 % | 2016 : 680 (93,8 %)<br>2021 : 70 (94,3 %)<br>Variation : 8,8 % | 2016 : 515 (88,8 %)<br>2021 : 605 (79,6 %)<br>Variation : 17,5 % | 2016 : 430 (86 %)<br>2021 : 430 (85,1 %)<br>Variation : 0 % | 2016 : 310 (93,9 %)<br>2021 : 375 (89,3 %)<br>Variation : 4,1 % | **2016 : 15 285 (53 %)**<br>**2021 : 16 075**<br>**(51,4 %)**<br>**Variation : 5,2 %** |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2016 : 1 620 (8,7 %)<br>2021 : 1 685 (8,4 %)<br>Variation : 4 % | 2016 : 330 (5,7 %)<br>2021 : 390 (6,2 %)<br>Variation : 18,2 % | 2016 : 210 (9,1 %)<br>2021 : 210 (8,7 %)<br>Variation : 0 % | 2016 : 10 (1,4 %)<br>2021 : 5 (0,6 %)<br>Variation : - 50 % | 2016 : 5 (0,9 %)<br>2021 : 15 (2 %)<br>Variation : 200 % | 2016 : 30 (6 %)<br>2021 : 30 (5,9 %)<br>Variation : 0 % | 2016 : 5 (1,5 %)<br>2021 : 10 (2,4 %)<br>Variation : 18,2 % | **2016 : 2 205 (7,6 %)**<br>**2021 : 2 355 (7,5 %)**<br>**Variation : 6,8 %** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2016 : 8 250 (44,3 %)<br>2021 : 9 235 (46 %)<br>Variation : 11,9 % | 2016 : 2 275 (39,2 %)<br>2021 : 2 580 (41 %)<br>Variation : 13,4 % | 2016 : 695 (30,1 %)<br>2021 : 750 (31,1 %)<br>Variation : 7,9 % | 2016 : 30 (4,1 %)<br>2021 : 45 (5,7 %)<br>Variation : 50 % | 2016 : 60 (10,3 %)<br>2021 : 140 (18,4 %)<br>Variation : 133,3 % | 2016 : 40 (8 %)<br>2021 : 35 (6,9 %)<br>Variation : - 12,5 % | 2016 : 20 (6,1 %)<br>2021 : 40 (9,5 %)<br>Variation : 13,4 % | **2016 : 11 370**<br>**(39,4 %)**<br>**2021 : 12 815 (41 %)**<br>**Variation : 12,7 %** |
| **Taille du parc de logements selon le nombre de chambres à coucher, 2016 et 2021 (Statistique Canada) (note 1)** | Aucune chambre | 2016 : 40 (0,2 %)<br>2021 : 90 (0,4 %)<br>Variation : 125 % | 2016 : 10 (0,2 %)<br>2021 : 0 (0 %)<br>Variation : - 100 % | 2016 : 0 (0 %)<br>2021 : 0 (0 %)<br>Variation : - | 2016 : 0 (0 %)<br>2021 : 0 (0 %)<br>Variation : - | 2016 : 0 (0 %)<br>2021 : 0 (0 %)<br>Variation : - | 2016 : 0 (0 %)<br>2021 : 0 (0 %)<br>Variation : - | 2016 : 0 (0 %)<br>2021 : 0 (0 %)<br>Variation : - | **2016 : 40 (0,1 %)**<br>**2021 : 95 (0,3 %)**<br>**Variation : 137,5 %** |
| | 1 chambre | 2016 : 3 065 (16,5 %)<br>2021 : 3 180 (15,8 %)<br>Variation : 3,8 % | 2016 : 800 (13,8 %)<br>2021 : 795 (12,6 %)<br>Variation : - 0,6 % | 2016 : 160 (6,9 %)<br>2021 : 190 (8,1 %)<br>Variation : 21,9 % | 2016 : 45 (6,2 %)<br>2021 : 40 (5,1 %)<br>Variation : - 11,1 % | 2016 : 25 (4,3 %)<br>2021 : 25 (3,3 %)<br>Variation : 0 % | 2016 : 35 (7,1 %)<br>2021 : 50 (9,9 %)<br>Variation : 42,9 % | 2016 : 25 (7,2 %)<br>2021 : 10 (2,4 %)<br>Variation : - 60 % | **2016 : 4 155 (14,4 %)**<br>**2021 : 4 290 (13,7 %)**<br>**Variation : 3,2 %** |
| | 2 chambres | 2016 : 6 420 (34,5 %)<br>2021 : 7 255 (36,1 %)<br>Variation : 13 % | 2016 : 2 150 (37,1 %)<br>2021 : 2 380 (37,8 %)<br>Variation : 10,7 % | 2016 : 950 (41,1 %)<br>2021 : 915 (38 %)<br>Variation : - 3,7 % | 2016 : 220 (30,3 %)<br>2021 : 240 (30,4 %)<br>Variation : 9,1 % | 2016 : 110 (19 %)<br>2021 : 210 (27,8 %)<br>Variation : 90,9 % | 2016 : 150 (30,6 %)<br>2021 : 135 (26,7 %)<br>Variation : - 10 % | 2016 : 70 (20,3 %)<br>2021 : 135 (32,1 %)<br>Variation : 92,9 % | **2016 : 10 075**<br>**(34,9 %)**<br>**2021 : 11 270**<br>**(36,1 %)**<br>**Variation : 11,9 %** |
| | 3 chambres | 2016 : 6 175 (33,2 %)<br>2021 : 6 240 (31,1 %)<br>Variation : 1,1 % | 2016 : 1 910 (32,9 %)<br>2021 : 2 025 (32,2 %)<br>Variation : 6 % | 2016 : 800 (34,6 %)<br>2021 : 800 (33,3 %)<br>Variation : 0 % | 2016 : 330 (45,5 %)<br>2021 : 315 (39,9 %)<br>Variation : - 4,5 % | 2016 : 245 (42,2 %)<br>2021 : 295 (39,1 %)<br>Variation : 20,4 % | 2016 : 150 (30,6 %)<br>2021 : 185 (36,6 %)<br>Variation : 23,3 % | 2016 : 155 (44,9 %)<br>2021 : 145 (34,5 %)<br>Variation : - 6,5 % | **2016 : 9 760 (33,8 %)**<br>**2021 : 10 005 (32 %)**<br>**Variation : 2,5 %** |
| | 4 chambres ou plus | 2016 : 2 925 (15,7 %)<br>2021 : 3 310 (16,5 %)<br>Variation : 13,2 % | 2016 : 930 (16 %)<br>2021 : 1 095 (17,4 %)<br>Variation : 17,7 % | 2016 : 400 (17,3 %)<br>2021 : 495 (20,6 %)<br>Variation : 23,8 % | 2016 : 130 (17,9 %)<br>2021 : 200 (25,3 %)<br>Variation : 53,8 % | 2016 : 200 (34,5 %)<br>2021 : 225 (29,8 %)<br>Variation : 12,5 % | 2016 : 160 (32,7 %)<br>2021 : 130 (25,7 %)<br>Variation : - 18,8 % | 2016 : 95 (27,5 %)<br>2021 : 130 (31 %)<br>Variation : 36,8 % | **2016 : 4 835 (16,8 %)**<br>**2021 : 5 590 (17,9 %)**<br>**Variation : 15,6 %** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Taille du parc de logements selon le nombre de pièces, 2016 et 2021 (Statistique Canada) (note 1)** | 1 à 4 pièces | 2016 : 6 685 (35,8 %)<br>2021 : 7 400 (36,9 %)<br>Variation : 11 % | 2016 : 1 995 (34,5 %)<br>2021 : 2 135 (33,9 %)<br>Variation : 7 % | 2016 : 720 (31,2 %)<br>2021 : 755 (31,4 %)<br>Variation : 4,9 % | 2016 : 130 (17,9 %)<br>2021 : 150 (19 %)<br>Variation : 15,4 % | 2016 : 70 (12,1 %)<br>2021 : 160 (21,2 %)<br>Variation : 128,6 % | 2016 : 95 (19,6 %)<br>2021 : 90 (17,8 %)<br>Variation : - 5,3 % | 2016 : 50 (14,5 %)<br>2021 : 60 (14,3 %)<br>Variation : 20 % | **2016 : 9 725 (33,7 %)<br>2021 : 10 750 (34,4 %)<br>Variation : 10,5 %** |
| | 5 pièces | 2016 : 3 435 (18,4 %)<br>2021 : 3 810 (19 %)<br>Variation : 10,9 % | 2016 : 1 185 (20,4 %)<br>2021 : 1 215 (19,3 %)<br>Variation : 2,5 % | 2016 : 345 (14,9 %)<br>2021 : 325 (13,5 %)<br>Variation : - 5,8 % | 2016 : 150 (20,7 %)<br>2021 : 140 (17,7 %)<br>Variation : - 6,7 % | 2016 : 60 (10,3 %)<br>2021 : 130 (17,2 %)<br>Variation : 116,7 % | 2016 : 80 (16,5 %)<br>2021 : 95 (18,8 %)<br>Variation : 18,8 % | 2016 : 55 (15,9 %)<br>2021 : 70 (16,7 %)<br>Variation : 27,3 % | **2016 : 5 320 (18,4 %)<br>2021 : 5 790 (18,5 %)<br>Variation : 8,8 %** |
| | 6 pièces | 2016 : 2 270 (12,2 %)<br>2021 : 2 270 (11,3 %)<br>Variation : 0 % | 2016 : 720 (12,4 %)<br>2021 : 815 (12,9 %)<br>Variation : 13,2 % | 2016 : 280 (12,1 %)<br>2021 : 320 (13,3 %)<br>Variation : 14,3 % | 2016 : 135 (18,6 %)<br>2021 : 140 (17,7 %)<br>Variation : 3,7 % | 2016 : 100 (17,2 %)<br>2021 : 80 (10,6 %)<br>Variation : - 20 % | 2016 : 60 (12,4 %)<br>2021 : 90 (17,8 %)<br>Variation : 50 % | 2016 : 50 (14,5 %)<br>2021 : 75 (17,9 %)<br>Variation : 50 % | **2016 : 3 610 (12,5 %)<br>2021 : 3 790 (12,1 %)<br>Variation : 5 %** |
| | 7 pièces | 2016 : 2 195 (11,8 %)<br>2021 : 2 145 (10,7 %)<br>Variation : - 2,3 % | 2016 : 675 (11,6 %)<br>2021 : 660 (10,5 %)<br>Variation : - 2,2 % | 2016 : 285 (12,3 %)<br>2021 : 270 (11,2 %)<br>Variation : - 5,3 % | 2016 : 115 (15,9 %)<br>2021 : 90 (11,4 %)<br>Variation : - 21,7 % | 2016 : 100 (17,2 %)<br>2021 : 150 (19,9 %)<br>Variation : 50 % | 2016 : 80 (16,5 %)<br>2021 : 75 (14,9 %)<br>Variation : - 6,3 % | 2016 : 60 (17,4 %)<br>2021 : 75 (17,9 %)<br>Variation : 25 % | **2016 : 3 510 (12,2 %)<br>2021 : 3 460 (11,1 %)<br>Variation : - 4 %** |
| | 8 pièces et plus | 2016 : 4 060 (21,8 %)<br>2021 : 4 445 (22,1 %)<br>Variation : 9,5 % | 2016 : 1 220 (21,1 %)<br>2021 : 1 470 (23,4 %)<br>Variation : 20,5 % | 2016 : 680 (29,4 %)<br>2021 : 730 (30,4 %)<br>Variation : 7,4 % | 2016 : 195 (26,9 %)<br>2021 : 265 (33,5 %)<br>Variation : 35,9 % | 2016 : 245 (42,2 %)<br>2021 : 240 (31,8 %)<br>Variation : - 2 % | 2016 : 170 (35,1 %)<br>2021 : 160 (31,7 %)<br>Variation : - 5,9 % | 2016 : 130 (37,7 %)<br>2021 : 150 (17,9 %)<br>Variation : 15,4 % | **2016 : 6 710 (23,2 %)<br>2021 : 7 455 (23,9 %)<br>Variation : 11,1 %** |
| **Évolution récente du nombre de logements par type de construction selon les mises en chantier, 2009 à 2024 (15 ans), SCHL (note 2)** | | **Salaberry-de-Valleyfield** | | | | **Beauharnois** | | | |
| | | Maisons unifamiliales | Maisons jumelées ou en rangée | Immeubles de deux logements ou plus | **Total** | Maisons unifamiliales | Maisons jumelées ou en rangée | Immeubles de deux logements ou plus | **Total** |
| | 2009 | 62 (38 %) | 26 (16 %) | 75 (46 %) | **163** | 27 (62,8%) | 10 (23,3%) | 6 (14%) | **43** |
| | 2010 | 66 (26,2 %) | 40 (15,9 %) | 146 (57,9 %) | **252** | 49 (35,3%) | 24 (17,3%) | 66 (47,5%) | **139** |
| | 2011 | 67 (42,7 %) | 8 (5,1 %) | 82 (52,2 %) | **157** | 32 (42,1%) | 10 (13,2%) | 34 (44,7%) | **76** |
| | 2012 | 63 (28,4 %) | 36 (16,2 %) | 123 (55,4 %) | **222** | 16 (17%) | 10 (10,6%) | 68 (72,3%) | **94** |
| | 2013 | 55 (40,4 %) | 12 (8,8 %) | 69 (50,7 %) | **136** | 18 (11%) | 26 (16%) | 119 (73%) | **163** |
| | 2014 | 53 (21,4 %) | 17 (6,9 %) | 178 (71,8 %) | **248** | 31 (26,7%) | 16 (13,8%) | 69 (59,5%) | **116** |
| | 2015 | 49 (26,8 %) | 27 (14,8 %) | 107 (58,5 %) | **183** | 22 (22%) | 22 (22%) | 56 (56%) | **100** |
| | 2016 | 49 (32,2 %) | 35 (23 %) | 68 (44,7 %) | **152** | 16 (18,6%) | 30 (34,9%) | 40 (46,5%) | **86** |
| | 2017 | 41 (9,7 %) | 47 (11,1 %) | 334 (79,7 %) | **422** | 15 (20,3%) | 19 (25,7%) | 40 (54,1%) | **74** |
| | 2018 | 43 (10,9 %) | 46 (11,7 %) | 304 (77,4 %) | **393** | 11 (18%) | 0 (0%) | 50 (82%) | **61** |
| | 2019 | 60 (14,3 %) | 95 (22,6 %) | 266 (63,2 %) | **421** | 14 (14,4%) | 27 (27,8%) | 56 (57,7%) | **97** |
| | 2020 | 72 (20,7 %) | 104 (30 %) | 171 (49,3 %) | **347** | 7 (2,3%) | 58 (19,1%) | 238 (78,5%) | **303** |
| | 2021 | 71 (21,7 %) | 58 (17,7 %) | 198 (60,6 %) | **327** | 13 (3,8%) | 3 (0,9%) | 328 (95,3%) | **344** |
| | 2022 | 121 (18,5 %) | 163 (24,9 %) | 370 (56,6 %) | **654** | 8 (4,3%) | 73 (39,2%) | 105 (56,5%) | **186** |
| | 2023 | 38 (5,1 %) | 48 (6,4 %) | 665 (88,5 %) | **751** | 5 (6,7%) | 34 (45,3%) | 36 (48%) | **75** |
| | 2024 | 35 (4,1 %) | 29 (3,5 %) | 776 (92,4 %) | **840** | 7 (10,3 %) | 20 (29,4 %) | 41 (60,3 %) | **68** |
| | **Total – 15 ans :** | **945 (16,7 %)** | **791 (13,9 %)** | **3 932 (69,4 %)** | **5 668** | **291 (14,4%)** | **382 (18,8%)** | **1 352 (66,8%)** | **2 025** |

| Variables | | Salaberry-de-Valleyfield | Beauharnois | Sainte-Martine | Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Urbain-Premier | Saint-Étienne-de-Beauharnois | MRC de Beauharnois-Salaberry |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Évolution récente du nombre de logements créés et démolis, 2011 à 2024 (note 3)** | 2011 : créés | 172 | 76 | 81 | 10 | 5 | 14 | 9 | **367** |
| | 2011 : démolis | 14 | 2 | 4 | 7 | 0 | 1 | 1 | **29** |
| | **2011 : ajout net** | **158** | **74** | **77** | **3** | **5** | **13** | **8** | **338** |
| | 2012 : créés | 246 | 92 | 129 | 9 | 17 | 15 | 8 | **516** |
| | 2012 : démolis | 23 | 9 | 6 | 6 | 1 | 1 | 1 | **47** |
| | **2012 : ajout net** | **223** | **83** | **123** | **3** | **16** | **14** | **7** | **469** |
| | 2013 : créés | 140 | 163 | 14 | 16 | 6 | 10 | 8 | **357** |
| | 2013 : démolis | 28 | 8 | 2 | 6 | 1 | 1 | 0 | **46** |
| | **2013 : ajout net** | **122** | **155** | **12** | **10** | **5** | **9** | **2** | **315** |
| | 2014 : créés | 165 | 117 | 25 | 7 | 18 | 8 | 5 | **345** |
| | 2014 : démolis | 45 | 11 | 6 | 2 | 1 | 0 | 1 | **66** |
| | **2014 : ajout net** | **120** | **106** | **19** | **5** | **17** | **8** | **4** | **279** |
| | 2015 : créés | 165 | 101 | 16 | 8 | 26 | 10 | 2 | **328** |
| | 2015 : démolis | 30 | 7 | 6 | 5 | 1 | 0 | 0 | **49** |
| | **2015 : ajout net** | **135** | **94** | **10** | **3** | **25** | **10** | **2** | **279** |
| | 2016 : créés | 186 | 96 | 17 | 8 | 35 | 5 | 7 | **354** |
| | 2016 : démolis | 24 | 9 | 4 | 4 | 1 | 0 | 1 | **43** |
| | **2016 : ajout net** | **162** | **87** | **13** | **4** | **34** | **5** | **6** | **311** |
| | 2017 : créés | 571 | 71 | 2 | 8 | 9 | 3 | 16 | **680** |
| | 2017 : démolis | 33 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | **38** |
| | **2017 : ajout net** | **538** | **71** | **0** | **7** | **8** | **2** | **16** | **642** |
| | 2018 : créés | 555 | 81 | 17 | 10 | 47 | 5 | 21 | **736** |
| | 2018 : démolis | 28 | 8 | n.d. | 1 | 0 | 0 | 0 | **37** |
| | **2018 : ajout net** | **527** | **73** | **17** | **9** | **47** | **5** | **21** | **699** |
| | 2019 : créés | 373 | 91 | 34 | 8 | 15 | 3 | 14 | **538** |
| | 2019 : démolis | 36 | 4 | 5 | 3 | 0 | 2 | 0 | **50** |
| | **2019 : ajout net** | **337** | **87** | **29** | **5** | **15** | **1** | **14** | **488** |
| | 2020 : créés | 410 | 371 | 17 | 19 | 96 | 4 | 19 | **936** |
| | 2020 : démolis | 39 | 8 | 1 | 1 | 4 | 0 | 0 | **53** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2020 : ajout net** | **371** | **363** | **16** | **18** | **92** | **4** | **19** | **883** |
| | 2021 : créés | 568 | 325 | 14 | 61 | 144 | 8 | 2 | **1 122** |
| | 2021 : démolis | 51 | 21 | 4 | 4 | 4 | 0 | 0 | **84** |
| | **2021 : ajout net** | **517** | **304** | **10** | **57** | **140** | **8** | **2** | **1 038** |
| | 2022 : créés | 896 | 164 | 46 | 27 | 62 | 8 | 0 | **1 203** |
| | 2022 : démolis | 78 | 24 | 4 | 5 | 1 | 0 | 0 | **112** |
| | **2022 : ajout net** | **818** | **140** | **42** | **22** | **61** | **8** | **0** | **1 091** |
| | 2023 : créés | 648 | 55 | 16 | 30 | 17 | 10 | 1 | **777** |
| | 2023 : démolis | 60 | 11 | 9 | 0 | 0 | 0 | 1 | **81** |
| | **2023 : ajout net** | **588** | **44** | **7** | **30** | **17** | **10** | **0** | **696** |
| | 2024 : créés | 795 | 78 | 38 | 16 | 17 | 2 | 2 | **948** |
| | 2024 : démolis | 61 | 13 | 5 | 3 | 1 | 0 | 1 | **84** |
| | **2024 : ajout net** | **732** | **65** | **33** | **13** | **16** | **2** | **1** | **864** |
| | 2014 à 2024 : créés | 5 332 | 1 550 | 242 | 202 | 486 | 66 | 89 | **7 967** |
| | 2014 à 2024 : démolis | 485 | 116 | 46 | 29 | 14 | 3 | 4 | **697** |
| | **2014 à 2024 : ajout net** | **4 847** | **1 434** | **196** | **173** | **472** | **63** | **85** | **7 270** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Taux d'inoccupation des logements locatifs en fonction de la taille des logements, 2021 à 2024 (note 4)** | | **Salaberry-de-Valleyfield** | | | |
| | | **Octobre 2021** | **Octobre 2022** | **Octobre 2023** | **Octobre 2024** |
| | Studios | 0 % | n.d. | n.d. | 0,7 % |
| | 1 chambre | n.d. | n.d. | 0,1 % | 0,4 % |
| | 2 chambres | 0,2 % | 0,1 % | n.d. | 3,6 % |
| | 3 chambres et + | n.d. | 0 % | n.d. | n.d. |
| | Tous | 0,7 % | 0,1 % | 0,2 % | 2,4 % |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Valeur des logements, 2021 (Statistique Canada)** | Valeur médiane | 250 000 $ | 300 000 $ | 332 000 $ | 300 000 $ | 300 000 $ | 348 000 $ | 348 000 $ | **280 000 $** |
| | Valeur moyenne | 291 200 $ | 316 000 $ | 344 000 $ | 345 000 $ | 332 000 $ | 382 000 $ | 374 000 $ | **307 200 $** |
| **Valeur foncière résidentielle, 2024** | Valeur moyenne | 436 099 $ | 474 410 $ | 468 744 $ | 404 107 $ | 473 139 $ | 468 066 $ | 491 646 $ | **n.a.** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Offre de logements subventionnés (note 5)** | HLM (programme de logement sans but lucratif) | 301 | 113 | n.d. | n.d. | n.d. | 10 | n.d. | **424** |
| | PSL (programme de supplément au loyer) | 192 | 109 | n.d. | n.d. | n.d. | 0 | n.d. | **301** |
| | Total | 493 | 222 | n.d. | n.d. | n.d. | 10 | n.d. | **725** |
| **Offre de logements en hébergement touristique (nombre d'unités), 2024** | Résidence principale | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **15** |
| | Résidence de tourisme | 1 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **10** |
| | Établissement hôtelier | 190 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **202** |
| | Total : | 206 | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **227** |
| **Unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (PU), 2020 et 2024 (note 6)** | 2020 : Int. PU | 20 518 (98,2 %) | 6 125 (97,4 %) | 1 864 (76,7 %) | 489 (60,5 %) | 465 (64,8 %) | 229 (42,6 %) | 234 (58,4 %) | **29 924 (93,3 %)** |
| | 2024 : Int. PU | 22 016 (98,3 %) | 6 985 (97,7 %) | 1 918 (76,4 %) | 590 (64,5 %) | 784 (75,5 %) | 235 (42,6 %) | 282 (62,3 %) | **32 810 (93,7 %)** |
| | Variation | 7,3 % | 14 % | 2,9 % | 20,7 % | 68,6 % | 2,6 % | 20,5 % | **9,6 %** |
| | 2020 : Ext. PU | 384 (1,8 %) | 166 (2,6 %) | 566 (23,3 %) | 319 (39,5 %) | 253 (35,2 %) | 308 (57,4 %) | 167 (41,6 %) | **2 163 (6,7 %)** |
| | 2024 : Ext. PU | 392 (1,7 %) | 166 (2,3 %) | 592 (23,6 %) | 325 (35,5 %) | 254 (24,5 %) | 316 (57,4 %) | 171 (37,7 %) | **2 216 (6,3 %)** |
| | Variation | 2,1 % | 0 % | 4,6 % | 1,9 % | 0,4 % | 2,6 % | 2,4 % | **2,5 %** |
| | 2020 : Total | 20 902 | 6 291 | 2 430 | 808 | 718 | 537 | 401 | **32 087** |
| | 2024 : Total | 22 408 | 7 151 | 2 510 | 915 | 1 038 | 551 | 453 | **35 026** |
| | Variation | 7,2 % | 13,7 % | 3,3 % | 13,2 % | 44,6 % | 2,6 % | 13 % | **9,2 %** |
| **Unités résidentielles par type de construction, 2020 et 2024 (notes 6 et 7)** | **À l'intérieur des périmètres d'urbanisation** | | | | | | | | |
| | Maisons unifamiliales | 2020 : 8 586 (41,9 %)<br>2024 : 8 816 (40,1 %)<br>Variation : 2,6 % | 2020 : 3 048 (49,4 %)<br>2024 :3 088 (44,2 %)<br>Variation : 1,3 % | 2020 : 927 (49,8 %)<br>2024 : 951 (49,7 %)<br>Variation : 2,5 % | 2020 : 436 (89,7 %)<br>2024 : 520 (88,6 %)<br>Variation : 16,2 % | 2020 : 301 (64,7 %)<br>2024 :393 (50,3 %)<br>Variation : 23,4 % | 2020 : 154 (68,8 %)<br>2024 : 156 (67,8 %)<br>Variation : 1,3 % | 2020 : 188 (81 %)<br>2024 : 206 (73,8 %)<br>Variation : 8,7 % | **2020 : 13 640 (45,5 %)<br>2024 : 14 130 (43,1 %)<br>Variation : 3,5 %** |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2020 : 1 102 (5,4 %)<br>2024 : 1 483 (6,7 %)<br>Variation : 25,7 % | 2020 : 274 (4,4%)<br>2024 : 506 (7,3 %)<br>Variation : 45,8 % | 2020 : 71 (3,8 %)<br>2024 : 74 (3,9 %)<br>Variation : 4,1 % | 2020 : 2 (0,4 %)<br>2024 : 2 (0,3 %)<br>Variation : 0 % | 2020 : 6 (1,3 %)<br>2024 : 146 (18,7 %)<br>Variation : 95,9 % | 2020 : 5 (2,2 %)<br>2024 : 10 (4,3 %)<br>Variation : 50 % | 2020 : 8 (3,4 %)<br>2024 : 12 (4,3 %)<br>Variation : 33,3 % | **2020 : 1 468 (4,9 %)<br>2024 : 2 233 (6,8 %)<br>Variation : 34,3 %** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2020 : 10 824 (52,8 %)<br>2024 : 11 707 (53,2 %)<br>Variation : 7,5 % | 2020 : 2 847 (46,2 %)<br>2024 :3 385 (48,5 %)<br>Variation : 15,9 % | 2020 : 863 (46,4 %)<br>2024 : 888 (46,4 %)<br>Variation : 2,8 % | 2020 : 48 (9,9 %)<br>2024 : 65 (11,1 %)<br>Variation : 26,2 % | 2020 : 158 (34 %)<br>2024 : 242 (31 %)<br>Variation : 34,7 % | 2020 : 65 (29 %)<br>2024 : 64 (27,8 %)<br>Variation : - 1,6 % | 2020 : 36 (15,5 %)<br>2024 : 61 (21,9 %)<br>Variation : 41 % | **2020 : 14 841 (49,6 %)<br>2024 : 16 412 (50,1 %)<br>Variation : 9,6 %** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **À l'extérieur des périmètres d'urbanisation** | | | | | | | | |
| | Maisons unifamiliales | 2020 : 259 (85,2 %)<br>2024 : 278 (85 %)<br>Variation : 6,8 % | 2020 : 101 (79,5 %)<br>2024 :100 (78,1 %)<br>Variation : - 1 % | 2020 : 407 (82,6 %)<br>2024 : 420 (81,1 %)<br>Variation : 3,1 % | 2020 : 209 (84,3 %)<br>2024 : 213 (83,9 %)<br>Variation : 1,9 % | 2020 : 150 (86,2 %)<br>2024 : 155 (87,6 %)<br>Variation : 3,2 % | 2020 : 191 (81,6%)<br>2024 : 196 (82,7%)<br>Variation : 2,6% | 2020 : 108 (79,4 %)<br>2024 : 103 (74,1 %)<br>Variation : - 4,9 % | **2020 : 1 426 (83,1 %)**<br>**2024 : 1 465 (82,3 %)**<br>**Variation : 2,7 %** |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d.<br>Variation : - | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d.<br>Variation : - | 2020 : 2 (0,4 %)<br>2024 : 2 (0,4 %)<br>Variation : 0 % | 2020 : 2 (0,8 %)<br>2024 : 2 (0,8 %)<br>Variation : 0 % | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d.<br>Variation : - | 2020 : 4 (1,7%)<br>2024 : 4 (1,7%)<br>Variation : 0% | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d.<br>Variation : - | **2020 : 8 (0,5 %)**<br>**2024 : 8 (0,4 %)**<br>**Variation : 0 %** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2020 : 45 (14,8 %)<br>2024 : 49 (15 %)<br>Variation : 8,2 % | 2020 : 26 (20,5 %)<br>2024 : 28 (21,9 %)<br>Variation : 7,1 % | 2020 : 84 (17 %)<br>2024 : 96 (18,5 %)<br>Variation : 12,5 % | 2020 : 37 (14,9 %)<br>2024 : 39 (15,4 %)<br>Variation : 5,1 % | 2020 : 24 (13,8 %)<br>2024 : 22 (12,4 %)<br>Variation : - 9,1 % | 2020 : 39 (16,7%)<br>2024 : 37 (15,6%)<br>Variation : -5,4 % | 2020 : 28 (20,6 %)<br>2024 : 36 (25,9 %)<br>Variation : 22,2 % | **2020 : 283 (16,5 %)**<br>**2024 : 307 (17,2 %)**<br>**Variation : 7,8 %** |
| | **Tout le territoire** | | | | | | | | |
| | Maisons unifamiliales | 2020 : 8 845 (42,5 %)<br>2024 : 9 094 (40,7 %)<br>Variation : 2,7 % | 2020 : 3 149 (50 %)<br>2024 : 3 188 (44,9 %)<br>Variation : 1,2 % | 2020 : 1 334 (56,7 %)<br>2024 : 1 371 (56,4 %)<br>Variation : 2,7 % | 2020 : 645 (87,9 %)<br>2024 : 733 (87,2 %)<br>Variation : 12 % | 2020 : 451 (70,6 %)<br>2024 : 548 (57,2 %)<br>Variation : 17,7 % | 2020 : 345 (74,5 %)<br>2024 : 352 (75,4 %)<br>Variation : 2 % | 2020 : 296 (80,4 %)<br>2024 : 309 (73,9 %)<br>Variation : 4,2 % | **2020 : 15 065 (47,6 %)**<br>**2024 : 15 595 (45,1 %)**<br>**Variation : 3,4 %** |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2020 : 1 102 (5,3 %)<br>2024 : 1 483 (6,6 %)<br>Variation : 25,7 % | 2020 : 274 (4,4 %)<br>2024 : 506 (7,1 %)<br>Variation : 45,8 % | 2020 : 73 (3,1 %)<br>2024 : 76 (3,1 %)<br>Variation : 3,9 % | 2020 : 4 (0,5 %)<br>2024 : 4 (0,5 %)<br>Variation : 0 % | 2020 : 6 (0,9 %)<br>2024 : 146 (15,2 %)<br>Variation : 95,9 % | 2020 : 9 (1,9 %)<br>2024 : 14 (3 %)<br>Variation : 35,7 % | 2020 : 8 (2,2 %)<br>2024 : 12 (2,9 %)<br>Variation : 33,3 % | **2020 : 1 476 (4,7 %)**<br>**2024 : 2 241 (6,5 %)**<br>**Variation : 34,1 %** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2020 : 10 869 (52,2 %)<br>2024 : 11 756 (52,6 %)<br>Variation : 7,5 % | 2020 : 2 873 (45,6 %)<br>2024 : 3 413 (48 %)<br>Variation : 15,8 % | 2020 : 947 (40,2 %)<br>2024 : 984 (40,5 %)<br>Variation : 3,8 % | 2020 : 85 (11,6 %)<br>2024 : 104 (12,4 %)<br>Variation : 18,3 % | 2020 : 182 (28,5 %)<br>2024 : 264 (27,6 %)<br>Variation : 31,1 % | 2020 : 109 (23,5 %)<br>2024 : 101 (21,6 %)<br>Variation : - 7,9 % | 2020 : 64 (17,4 %)<br>2024 : 97 (23,2 %)<br>Variation : 34 % | **2020 : 15 124 (47,8 %)**<br>**2024 : 16 719 (48,4 %)**<br>**Variation : 9,5 %** |
| **Densité résidentielle nette à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (PU), 2020 et 2024 (logements / hectare) (note 6)** | 2020 : Int. PU | 22,38 | 16,75 | 15,24 | 5,86 | 5,45 | 1,74 | 5,04 | **17,08** |
| | 2024 : Int. PU | 22,81 | 18,54 | 15,54 | 6,35 | 7,49 | 3,86 | 5,42 | **18,48** |
| | 2020 : Ext. PU | 0,18 | 0,21 | 0,26 | 0,21 | 0,21 | 0,17 | 0,15 | **0,19** |
| | 2024 : Ext. PU | 0,2 | 0,24 | 0,3 | 0,22 | 0,13 | 0,17 | 0,16 | **0,2** |
| | 2020 : Tout | 6,88 | 5,5 | 1,07 | 0,5 | 0,5 | 0,28 | 0,34 | **2,4** |
| | 2024 : Tout | 7,57 | 6,69 | 1,19 | 0,57 | 0,51 | 0,29 | 0,4 | **2,73** |
| **Densité résidentielle nette par type de construction (logements / hectare) (note 6)** | **À l'intérieur des périmètres d'urbanisation** | | | | | | | | |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2020 : 13,04<br>2024 : 12,98 | 2020 : 11,93<br>2024 : 12,32 | 2020 : 9,95<br>2024 : 10,19 | 2020 : 5,62<br>2024 : 6,01 | 2020 : 3,87<br>2024 : 4,58 | 2020 : 4,6<br>2024 : 5,8 | 2020 : 4,69<br>2024 : 4,92 | **2020 : 11,04**<br>**2024 : 11,18** |
| | Maisons unifamiliales | 2020 : 28,42<br>2024 : 28,15 | 2020 : 22,12<br>2024 : 27,24 | 2020 : 23,53<br>2024 : 23,84 | 2020 : 12,03<br>2024 : 12,03 | 2020 : 13,79<br>2024 : 21,42 | 2020 : 9,39<br>2024 : 10,61 | 2020 : 15,52<br>2024 : 12,91 | **2020 : 26,3**<br>**2024 : 26,84** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2020 : 49,64<br>2024 : 50,45 | 2020 : 30,33<br>2024 : 32,98 | 2020 : 35,42<br>2024 : 35,48 | 2020 : 14,67<br>2024 : 18,6 | 2020 : 21,79<br>2024 : 23,9 | 2020 : 23,97<br>2024 : 23,55 | 2020 : 7,11<br>2024 : 7,56 | **2020 : 41,85**<br>**2024 : 42,73** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **À l'extérieur des périmètres d'urbanisation** | | | | | | | | |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2020 : 1,18<br>2024 : 0,63 | 2020 : 2,87<br>2024 : 2,8 | 2020 : 1,2<br>2024 : 1,48 | 2020 : 0,84<br>2024 : 0,84 | 2020 : 0,71<br>2024 : 0,73 | 2020 : 1<br>2024 : 1,79 | 2020 : 1,22<br>2024 : 1,23 | **2020 : 1,07**<br>**2024 : 1,03** |
| | Maisons unifamiliales | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d. | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d. | 2020 : 9,57<br>2024 : 9,57 | 2020 : 4,98<br>2024 : 4,98 | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d. | 2020 : 1,6<br>2024 : 1,59 | 2020 : n.d.<br>2024 : n.d. | **2020 : 2,57**<br>**2024 : 2,56** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2020 : 0,22<br>2024 : 0,24 | 2020 : 0,36<br>2024 : 0,21 | 2020 : 0,28<br>2024 : 0,31 | 2020 : 0,15<br>2024 : 0,21 | 2020 : 0,12<br>2024 : 0,14 | 2020 : 0,14<br>2024 : 0,22 | 2020 : 0,14<br>2024 : 0,18 | **2020 : 0,19**<br>**2024 : 0,23** |
| | **Tout le territoire** | | | | | | | | |
| | Maisons jumelées ou en rangée | 2020 : 10,08<br>2024 : 8,11 | 2020 : 10,83<br>2024 : 11,14 | 2020 : 3,09<br>2024 : 3,63 | 2020 : 1,97<br>2024 : 2,17 | 2020 : 1,57<br>2024 : 1,83 | 2020 : 1,54<br>2024 : 2,58 | 2020 : 2,31<br>2024 : 2,46 | **2020 : 5,86**<br>**2024 : 5,81** |
| | Maisons unifamiliales | 2020 : 28,42<br>2024 : 28,15 | 2020 : 22,12<br>2024 : 27,24 | 2020 : 22,63<br>2024 : 22,94 | 2020 : 7,05<br>2024 : 7,05 | 2020 : 13,79<br>2024 : 21,42 | 2020 : 2,96<br>2024 : 4,05 | 2020 : 15,52<br>2024 : 12,91 | **2020 : 25,04**<br>**2024 : 25,96** |
| | Immeubles de deux logements et plus | 2020 : 25,84<br>2024 : 27,04 | 2020 : 17,27<br>2024 : 14,35 | 2020 : 2,9<br>2024 : 2,9 | 2020 : 0,33<br>2024 : 0,55 | 2020 : 0,9<br>2024 : 1,6 | 2020 : 0,38<br>2024 : 0,6 | 2020 : 0,32<br>2024 : 0,47 | **2020 : 8,2**<br>**2024 : 9,6** |

Notes générales :
- Étant donné que les données sont arrondies dans certains cas, les sommes peuvent ne pas correspondre au résultat.
- À moins d'une indication contraire, le total « MRC de Beauharnois-Salaberry » correspond à l'addition des valeurs des municipalités.

Notes spécifiques :
1. Les données relatives à la taille du parc de logements selon Statistique Canada concernent les logements privés occupés par des résidents habituels. Elles ne tiennent pas compte des logements inoccupés et des logements occupés par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement ni des logements collectifs.
2. Les données sur les mises en chantier de la SCHL sont uniquement disponibles pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois.
3. Les données sur les logements créés et démolis sont uniquement pour les nouvelles constructions, ce qui exclut l'ajout de logements à la suite de travaux de rénovation ou de transformation. Également, les données sur les logements créés et démolis ne sont pas disponibles par types de logement.
4. Les données sur le taux d'inoccupation de la SCHL entre 2021 et 2024 sont uniquement disponibles pour les villes de Salaberry-de-Valleyfield. De plus, certaines données par taille de logements sont non disponibles.
5. Les données sur l'offre de logements subventionnés sont produites par la SHQ sans année de référence (recherche janvier 2025).
6. Les données issues des rôles d'évaluation foncière pour les unités résidentielles, la part selon les types de construction et la densité tiennent compte des codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) édictés par le ministère des Affaires municipales pour le présent exercice, soit le code 1000 (logement) et les codes 5000 à 5999, lesquels représentent un usage commercial comprenant une ou plusieurs unités de logement conformément à la fiche méthodologique du ministère des Affaires municipales. De plus, considérant que la MRC est d'avis que les données relatives aux maisons mobiles (code 1211), aux résidences pour personnes âgées (codes 1541, 1543 et 1549) ainsi qu'aux résidences agricoles associées à d'autres codes que le code 1000 (ex. : 8100 à 8299) permettent d'obtenir un portrait plus juste, notamment en milieu rural, ces logements ont été pris en compte. Par contre, les autres unités de logements associés à des chalets, presbytère, services, etc., lesquelles représentent 417 logements sur le territoire de la MRC, n'ont pas été prises en compte à la demande du ministère.
7. Certains logements selon les types de construction découlant des rôles d'évaluation foncière ne sont pas catégorisés. Ainsi, le total des maisons unifamiliales, des maisons jumelées ou en rangée et des immeubles de deux logements et plus diffère du total des unités résidentielles sur le territoire.

Sources :
Affaires municipales et Habitation Québec : données statistiques sur l'évaluation foncière, 2024
Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) : hébergement touristique en date de mai 2024
Municipalités et villes de la MRC de Beauharnois-Salaberry : logements créés et démolis ; rôles d'évaluation foncière
MRC de Beauharnois-Salaberry : unités résidentielles à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et densité résidentielle nette (logements à l'hectare), 2020 et 2024
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) : mises en chantier et taux d'inoccupation
Société d'habitation du Québec (SHQ) : logements subventionnés
Statistique Canada : recensements de population

# 2. LES PRÉOCCUPATIONS RÉGIONALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

Dans ce chapitre, sont présentés le contexte et la problématique des grandes préoccupations régionales, identifiées comme suit :

- La protection et la mise en valeur du milieu agricole
- Le développement et la revitalisation de l'activité industrielle
- La consolidation et la revitalisation des centres-villes
- La mise en valeur des potentiels récréotouristiques
- La planification du transport
- La réaffectation des emprises ferroviaires abandonnées
- Le contrôle des activités d'extraction des matières premières
- L'amélioration des ressources «eau» et «sol»
- La gestion des déchets solides et des boues
- La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti
- La protection et la mise en valeur des milieux naturels
- L'identification des zones de contraintes particulières
- La protection des rives et du littoral

## 2.1 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE

### 2.1.1 Le portrait du milieu agricole (D)250-1.6

L'agriculture occupe une place importante au sein de la MRC. Sur une superficie totale de 46 834 ha, 35 875,7 ha sont situés en zone agricole permanente, soit 77 % de son territoire.

**Tableau 9 –**
**Superficie totale et superficie en zone agricole des municipalités – 1995**

| Municipalité | Superficie totale (ha) | Superficie en zone agricole* (ha) | Part relative sup. zone agricole / sup. tot. (%) |
|---|---|---|---|
| Beauharnois | 4 019,0 | 3 188,5 | 79,3 |
| Grande-Île | 989,0 | 418,9 | 42,3 |
| Maple Grove | 857,0 | 488,5 | 57,0 |
| Melocheville | 2 429,0 | 452,5 | 18,6 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | 4 162,0 | 3 997,5 | 96,0 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | 7 852,0 | 6 232,4 | 79,3 |
| Sainte-Martine | 5 980,0 | 5 704,5 | 96,9 |
| Saint-Stanislas-de-Kostka | 6 215,0 | 4 923,0 | 79,2 |
| Saint-Timothée | 6 808,0 | 4 964,8 | 72,9 |
| Saint-Urbain-Premier | 5 224,0 | 5 150,1 | 98,5 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 2 299,0 | 355,0 | 15,4 |
| **MRC** | **46 835,0** | **35 875,7** | **76,6** |

**Source** : MRC de Beauharnois-Salaberry : Le milieu agricole, 15 mars 1995

* note : En date du 16 février 1991, Décret CPTAQ nº 99-91

(D) Règlement 172, Article 4, actualiser les données du texte et du tableau 9

250-1.6 Remplacement du 2e paragraphe

En 1998, selon une étude réalisée par la MRC, il appert que sur les 35 875,7 ha situés en zone agricole permanente, 33 480 ha sont exploités à des fins agricoles, soit pour une proportion de 93 %. Cette forte proportion reflète le caractère agricole du territoire concentré particulièrement à l'intérieur des municipalités situées sur la rive sud du canal de Beauharnois. Pour les municipalités de Saint-Urbain-Premier, Sainte-Martine et Saint-Étienne-de-Beauharnois, la part relative de la zone agricole sur la superficie totale de leur territoire respectif est de 98,5 %, 96,9 % et 96 %. Aussi, sur l'ensemble du territoire situé en zone agricole, seuls 1 465 ha sont laissés en friche. Bien qu'une nouvelle étude sera commandée en 2013 dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de l'élaboration du Plan de développement de la zone agricole, il nous apparaît peu probable que le nombre de terre en friche ait augmenté étant donné le dynamisme agricole de la région.

Sur le plan métropolitain, il est souhaité une augmentation d'environ 6 % de la superficie globale des terres cultivées. Cette augmentation devra cependant « tenir compte des préoccupations métropolitaines relatives au développement durable et, en particulier, de l'objectif de protéger les bois, les corridors forestiers, les milieux humides, les rives, le littoral et les plaines inondables ». À cet égard, la MRC estime que ses efforts pour diminuer ses terres en friche devraient être reconnus à l'échelle métropolitaine.

En effet, celle-ci a procédé en collaboration avec Hydro-Québec, au défrichage de plus de 1 200 hectares en zone blanche au cours des 20 dernières années et qui sont maintenant voués à l'agriculture aux abords du canal de Beauharnois dont plus de 350 uniquement à Beauharnois. Cependant, la MRC est prête à endosser le principe en travaillant à étudier des sites abandonnés en zone agricole qui étaient l'assiette d'utilisations autres et qui pourraient présenter un potentiel de retour à l'agriculture.

À l'image de la Montérégie, le territoire de la MRC est constitué de terres d'excellente qualité. Près de 85 % des terres se classent parmi les trois meilleures catégories de sols agricoles. De plus, la région bénéficie d'une situation géographique qui la classe dans la zone ayant le nombre de degrés-jour de croissance le plus élevé au Québec, soit près de 3 500. La MRC comptait en 1996, 401 exploitations agricoles, dont la superficie moyenne est de 84 ha. Les principales sources de revenus agricoles de la MRC, sont par ordre d'importance, les bovins laitiers et les céréales, les protéagineux et le foin. L'agriculture de la MRC se distingue donc par une forte concentration de ces types d'exploitation et par une représentation limitée dans les autres productions agricoles.

Sur le territoire, les grandes cultures occupent une place importante avec une superficie totale équivalant à 23 067 ha, soit 80 % des terres en culture. Les céréales, les protéagineux et le foin sont la principale source de revenus de 147 exploitations agricoles, soit 37 % de toutes les fermes de la MRC. Depuis 1981, la superficie affectée aux grandes cultures s'est accrue de 84 %. Les principales cultures sont par ordre d'importance, le maïs-grain avec 297 fermes et 13 056 ha, la luzerne avec 198 fermes et 3 618 ha, l'orge avec 172 fermes et 2 482 ha et le foin avec 158 fermes et 2 605 ha. Malgré une baisse importante du nombre de fermes, entre 1976 et 1991, on constate une augmentation de la superficie totale en cultures et une amélioration des techniques de production.

La production animale occupe aussi une place appréciable. Les agriculteurs ont, depuis ces dix dernières années, diversifié le type de productions animales. Le nombre de fermes laitières est passé de 254 en 1981 à 208 en 1991 (diminution de 22 %) alors que le nombre de fermes de production bovine est passé de 37 à 248 (augmentation de 570 %). Malgré la baisse observée de fermes laitières, les bovins laitiers sont la principale source de revenus de 180 exploitations, représentant 45 % des fermes de la MRC.

On peut donc qualifier la grande majorité de la zone agricole comme un secteur agricole dynamique à cause de la nette prédominance de l'agriculture sur les autres activités et usages. Néanmoins, l'inventaire de l'utilisation du sol des abords des routes et rangs en milieu agricole confirment l'existence d'un certain nombre d'îlots déstructurés. Ces îlots prennent parfois la forme d'une bande linéaire bordée par une rivière

ou une route, irrécupérable pour l'agriculture et qui se caractérisent par une concentration d'usages non agricoles. Une évaluation a permis de répertorier aussi en zone agricole environ 80 commerces et une dizaine d'industries qui n'ont aucune relation avec l'agriculture. Le plus grand nombre de ces entreprises se trouve sur le territoire des municipalités de Sainte-Martine, Saint-Stanislas-de-Kostka et Saint-Timothée.

### 2.1.2 Les perspectives de l'agriculture

L'agriculture de la région présente indéniablement des caractéristiques qui en font une activité florissante, si bien qu'il apparaît important de donner priorité à ces potentiels élevés afin de conserver la valeur que représente cette ressource. De par sa situation géographique, près de Montréal et des états de l'est américain, et à cause des potentiels biophysiques d'une plaine fertile (potentiel élevé des sols, disponibilité de l'eau, micro-climat favorable, etc.), l'agriculture représente un secteur d'activité important. D'autant plus que le prolongement de l'autoroute 30 apportera au secteur agricole un gain financier appréciable par l'économie des coûts liés au transport, et permettra d'améliorer la compétitivité de la production agricole.

La présence de l'agriculture a donné lieu à l'établissement d'industries et commerces complémentaires, situés en zone urbaine et en zone agricole. Les 19 industries répertoriées liées à l'agriculture emploient au total 666 personnes. Elles sont principalement localisées en zone urbaine. Parmi celles qui comptent le plus d'emplois, nous retenons « Les Aliments Carrière », « Les Distillateurs Unis du Canada » et « Culinar Canada ». Les commerces au nombre de 25 sont, quant à eux, surtout implantés en zone agricole.

En Montérégie, le phénomène de l'agrotourisme prend de plus en plus d'ampleur. Sur le territoire de la MRC, nous comptons encore peu d'activités ou d'infrastructures rattachées à l'agrotourisme. Tout en respectant le milieu agricole, le développement d'activités associées à l'agrotourisme représenterait un atout pour la région, d'autant plus si elles s'inscrivent à l'intérieur d'un réseau récréotouristique régional.

Les orientations priorisées du Suroît en regard du secteur agricole, dans le cadre du processus de planification stratégique de développement de la Montérégie, finalisé en mai 1993, mettaient essentiellement l'emphase sur la transformation de la production agricole en favorisant l'implantation d'unités de transformation. L'importance de la promotion locale de l'activité agricole figurait également dans le document de planification stratégique. Par exemple, la tenue de l'exposition agroalimentaire, à Sainte-Martine, de même que la concrétisation d'un marché public régional à Salaberry-de-Valleyfield, constituent d'excellents moyens de créer des liens entre producteurs et consommateurs.

## 2.2 LE DÉVELOPPEMENT ET LA REVITALISATION DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE

### 2.2.1 Le portrait du secteur industriel[250-1.7] [250-1.8]

Le secteur industriel de la MRC contribue de façon importante au développement régional. En 1998, le territoire renfermait 146 entreprises industrielles générant un nombre total de 5 603 emplois.

Longtemps liée au textile, la structure industrielle, dont est aujourd'hui empreint le territoire de la MRC, est majoritairement constituée de l'industrie de transformation. Ce secteur de l'économie régionale est particulièrement marqué par la présence d'industries du caoutchouc et plastique, de la première transformation des métaux, des produits chimiques de même que celles des aliments et boissons. Les quelques 41 industries issues de ces quatre secteurs d'activités génèrent 4 073 emplois, soit 73 % du nombre total des emplois du secteur industriel.

[250-1.7] Remplacement du 4e point du 4e paragraphe

[250-1.8] Remplacement du 5e paragraphe de l'article 2.2.1 ainsi que des sections intitulées « Pôle industriel Salaberry-de-Valleyfield / Saint-Timothée » et « Pôle industriel Beauharnois / Melocheville »

**Les différents secteurs d'activité présentent les proportions suivantes :**

**Tableau 10 –**
**Répartition des industries par secteur d'activité 1998**

| Secteur d'activité | Nombre d'industries | Nombre d'emplois |
|---|---|---|
| Caoutchouc et plastique | 5 | 1 517 |
| Première transformation des métaux | 3 | 1 028 |
| Aliments et boissons | 19 | 646 |
| Produits chimiques | 14 | 882 |
| Papier | 1 | 220 |
| Textile | 7 | 219 |
| Produits minéraux non métalliques | 8 | 256 |
| Machinerie | 11 | 295 |
| Produits métalliques | 9 | 72 |
| Meuble et ameublement | 26 | 102 |
| Vêtement | 9 | 88 |
| Imprimerie et édition | 16 | 72 |
| Bois | 7 | 85 |
| Transport | 4 | 98 |
| Autres | 7 | 23 |
| **Total MRC** | **146** | **5 603** |

**Source** : MRC de Beauharnois-Salaberry : Répertoire des industries manufacturières de la MRC, mis à jour en février 1998

**De façon plus précise, l'activité industrielle de la MRC se caractérise de la façon suivante :**

- Parmi les 146 établissements industriels, 5 établissements comptent plus de 200 employés. Ces entreprises regroupent au total 3 022 employés, soit 54 % du nombre total d'emplois manufacturiers du territoire régional.

- Les entreprises qui emploient le plus grand nombre de personnes sont dans l'ordre respectif, selon le plus grand nombre d'employés : Goodyear Canada inc., Zinc électrolytique du Canada, Produits Chimiques Expro inc., Société d'électrolyse et de chimie Alcan ltée et Spexel.

- 62 % des emplois manufacturés sont regroupés sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield.

- 62 % des entreprises sont situées dans les municipalités suivantes :
  - Salaberry-de-Valleyfield (47,9 %);
  - Beauharnois (13,7 %).

- Relativement au nombre d'entreprises, le secteur du meuble-ameublement vient au cinquième rang avec 25 entreprises, générant 102 emplois.

- La présence de près d'une dizaine de multinationales favorise le développement d'un réseau de sous-traitance, qui prend une place grandissante au sein du territoire.

- L'industrie occupe sur l'ensemble du territoire 1 277 ha. De ce nombre, 1 137 ha sont situés en milieu urbanisé et 140 ha en milieu rural.

- En milieu rural, 88 % ou 123 ha de l'espace industriel est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, soit en zone agricole permanente. Ce sont la « Carrière Galipeau inc. » dans Saint-Stanislas-de-Kostka, la « Carrière Dolomite » dans Saint-Timothée et celle de « Les Carrières Régionales inc. » dans Saint-Louis-de-Gonzague qui occupent la grande majorité de la superficie industrielle en zone agricole.

- Les quelques 17 ha situés en zone blanche (en milieu rural), soit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sont occupés par des industries implantées généralement depuis de nombreuses années au cœur des noyaux villageois.

Sur le territoire de la MRC, se profilent deux pôles industriels. La notion de « pôle » industriel réfère ici à une concentration d'entreprises qui occupent de grands espaces et qui emploient un nombre important de personnes.

**Pôle industriel Salaberry-de-Valleyfield**

Le pôle industriel « Salaberry-de-Valleyfield » comporte les caractéristiques suivantes :

- Le pôle industriel « Salaberry-de-Valleyfield » est constitué des parcs industriels #1 et #2 de Salaberry-de-Valleyfield désignés en vertu de la Loi sur les immeubles industriels et de la zone industrielle occupée par la compagnie General Dynamics.
- Le parc industriel #1 (Parc Saranac) couvre une superficie de 104 ha et il est occupé en grande partie par le résiduel des terrains appartenant à l'entreprise Goodyear qui a cessé la majorité de ses activités en 2006. La ville de Salaberry-de-Valleyfield travaille actuellement à restructurer ce secteur en complémentarité avec les autres industries qui y sont implantées afin de redistribuer environ 24 hectares en espaces disponibles.
- La zone industrielle dont fait partie le parc industriel #2 (Parc industriel et portuaire Perron) occupe une superficie de 592 ha dont 201 sont toujours vacants. Un nombre total de 23 entreprises se partagent l'espace et emploient 1 261 personnes. L'entreprise CEZinc occupe à elle seule 161 ha et compte 765 employés.
- Parmi les principaux potentiels inhérents au parc industriel #2, mentionnons un accès direct à l'autoroute 30 par la nouvelle autoroute 530 au tronçon existant de l'autoroute 30 et le raccordement avec la route 201 pour rejoindre l'autoroute 20. La présence stratégique d'infrastructures, dont le réseau ferroviaire et le nouveau terminal intermodal de la compagnie CSX ainsi que les installations portuaires en font un parc industriel plus qu'intéressant et appelé à se développer de manière importante au cours des prochaines années.
- La zone industrielle occupée par la compagnie General Dynamics occupe à elle seule une superficie de 433 ha.

**Pôle industriel Beauharnois**

Le pôle industriel « Beauharnois » comporte les caractéristiques suivantes :

- Le pôle industriel « Beauharnois » est constitué de la zone industrielle située à l'ouest du canal de Beauharnois sur le territoire de la ville du même nom.
- Ce pôle contient pour l'instant 4 principales industries, soit Rio Tinto Alcan, PPG, Canexus et CSX.
- Ce pôle couvre une superficie de 534 ha, dont 152 sont disponibles sans contraintes en 2013.
- Parmi les principaux potentiels inhérents à ce secteur, mentionnons la présence de la centrale et de grandes entreprises, la présence du réseau ferroviaire et du terminal intermodal de CSX et l'accès direct à l'autoroute 30 par la route 236.
- Ce secteur est toutefois marqué par la présence de nombreuses lignes électriques ainsi que par la présence de postes et d'équipements électriques.
- Ce secteur est également marqué par certaines autres contraintes dont l'absence d'infrastructures. Toutefois, une planification d'ensemble suit présentement son cours à la ville de Beauharnois et les infrastructures devraient être mises en place sur l'ensemble du parc industriel d'ici la fin de l'année 2014.
- La construction prochaine dans ce secteur de l'usine de biométhanisation des MRC de Beauharnois-Salaberry et de Roussillon permettra certainement d'initier prochainement une réflexion quant à la possibilité de développer un créneau d'industries qui pourrait bénéficier de la localisation à proximité de la source d'énergie produite par l'usine.

### 2.2.2 Les perspectives de développement industriel et les besoins en espace industriel[250-1.9]

À la fin des années '80 et au début des années '90, la structure industrielle de la MRC a certes connu de sérieuses difficultés. Des entreprises ont cessé leur activité, alors que d'autres ont effectué d'importantes mises à pied.

Plus récemment encore, le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry avait connu « une crise avant la crise » avec la perte d'un grand nombre d'emplois manufacturiers entre 2004 et 2008. En se serrant les coudes et en travaillant de façon efficace, nous avons déployé des mesures d'atténuation qui nous ont permis d'être plus solides face aux nouveaux soubresauts de l'économie qui se sont présentés.

Devant les constats établis au cours des deux dernières décennies, la MRC et le CLD de Beauharnois-Salaberry, avec l'aide des différents ministères, décidèrent d'aller de l'avant avec un projet d'élaboration d'une stratégie de redéploiement économique qui serait piloté par un comité.

La stratégie de redéploiement, dont le bilan final a été présenté en juillet 2013 s'articulait autour de quatre objectifs principaux, soit :

- La consolidation des emplois disponibles;
- La hausse du nombre d'emplois dans la région;
- La croissance des entreprises existantes;
- L'implantation de nouvelles entreprises.

[250-1.9] Article remplacé

Grâce à cette initiative, des investissements considérables ont été injectés dans le secteur industriel de la région dans le but de restaurer et/ou d'étendre les activités en place. Ce phénomène tend d'ailleurs à se poursuivre alors que d'importants travaux d'expansion au sein de grandes entreprises sont en cours ou sont prévus à court terme.

En complément, l'ouverture des autoroutes 30 et 530 est venue compléter le tableau des avantages dont bénéficient les entreprises, en facilitant grandement les échanges avec la Montérégie et la grande région métropolitaine. Aussi, nul doute que la construction de l'autoroute 30 jumelée aux nombreux atouts qu'offre la région, dynamiseront davantage le développement industriel. D'autant plus que la région est l'une des rares à posséder un tel emplacement géographique et aussi l'une des rares à pouvoir accueillir des industries lourdes sur la rive sud de l'île de Montréal.

L'analyse des besoins en espace industriel s'avère donc essentielle dans le but de répondre aux besoins du milieu liés à l'essor du développement industriel. Le tableau 11 illustre les superficies vacantes disponibles à des fins industrielles à l'intérieur de l'affectation industrielle régionale pour chacun des deux pôles de la MRC. Chacune des classes présente des caractéristiques différentes, en termes de superficie, de localisation par rapport au milieu résidentiel et de capacité d'accueil des secteurs d'activité industrielle.

Compte tenu de la problématique connue du pôle industriel de Beauharnois, nous avons soustrait les superficies de terrains dont est propriétaire la Société Hydro-Québec.

**Tableau 11 – Pôles industriels en affectation industrielle régionale**

| Pôles industriels en affectation industrielle régionale | Espaces disponibles en hectares* |
|---|---|
| Salaberry-de-Valleyfield | 225 |
| Beauharnois | 152 |
| **Total** | **377** |

* Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 250. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants et à requalifier disponibles.

Considérant l'essor du développement industriel déjà amorcé, l'impact déjà ressenti de l'autoroute 30 et les forts potentiels du territoire pour l'implantation d'industries lourdes, nous jugeons essentiel de :

- Prévoir l'expansion du parc industriel #2 de Salaberry-de-Valleyfield, afin de répondre à la demande des investisseurs pour les dix prochaines années;

- Requalifier les espaces vacants laissés par la fermeture partielle des activités de l'entreprise Goodyear dans le parc industriel #1 de Salaberry-de-Valleyfield;

- Soutenir la Ville de Beauharnois dans le développement et la planification d'ensemble de son parc industriel.

Bien que répondant à des besoins différents, les zones industrielles locales situées à l'extérieur des aires d'affectation industrielle régionale, sont aussi importantes et doivent être considérées sur le plan de l'aménagement du territoire et du développement économique.

## 2.3 LA CONSOLIDATION ET LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

### 2.3.1 Le portrait du secteur commercial

La fonction commerciale occupe une place importante sur le territoire de la MRC puisqu'elle se retrouve d'une façon concentrée à l'intérieur du pôle formé de Salaberry-de-Valleyfield, de Grande-Île et de Saint-Timothée, ainsi que du pôle de Beauharnois, et de façon sporadique, dans chacune des autres municipalités de la MRC. Sur l'ensemble du territoire, nous comptions en 1996, 1 791 commerces. D'un point de vue économique, 30 % de la population active de la MRC travaille dans le secteur des commerces et services, excluant les services gouvernementaux, d'enseignement et de la santé.(8)

La concentration commerciale située à Salaberry-de-Valleyfield et dans les deux municipalités environnantes, c'est-à-dire Grande-Île et Saint-Timothée, représente le cœur de l'activité commerciale de la MRC. On retrouve, en effet, dans l'ensemble de ce pôle un total de 1 338 commerces dont 1048 commerces à Salaberry-de-Valleyfield, où l'activité commerciale (locaux commerciaux occupés et vacants) y occupe une superficie de plancher de 282 373 $m^2$. Les principaux regroupements de commerces à l'intérieur de ce pôle sont : le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield, le Centre Valleyfield, le Carrefour Langlois, le boulevard Mgr Langlois ainsi que le centre commercial localisé dans la ville de Saint-Timothée.

Le second pôle en importance dans la MRC, d'un point de vue commercial, est le secteur central de la ville de Beauharnois. D'un rayonnement nettement inférieur au précédent, la structure commerciale de ce pôle est surtout destinée à la population locale et aux populations des municipalités limitrophes.

**Centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield et son agglomération**

Le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield est le noyau central de l'agglomération formée de Salaberry-de-Valleyfield, de Grande-Île et de Saint-Timothée. Il est caractérisé par une grande diversité d'activités et de fonctions. En fait, les grandes fonctions régionales de la MRC sont pour la plupart regroupées au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield. Il s'agit des fonctions administrative, institutionnelle et commerciale. On y retrouve 421 commerces, dont un centre commercial : le Centre Valleyfield, qui regroupe une vingtaine de commerces sur une superficie totale de 21 223 $m^2$. Aussi, une part relative de 28 % du nombre total de commerces au centre-ville sont des bureaux professionnels.

La zone d'influence des commerces de Salaberry-de-Valleyfield correspond à la partie ouest du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, à la partie nord du territoire de la MRC le Haut Saint-Laurent et à la partie sud du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, englobant une population totale de près de 100 000 habitants.

Depuis l'accroissement marqué du développement urbain des municipalités de Grande-Île et de Saint-Timothée, situées immédiatement en périphérie de Salaberry-de-Valleyfield, on assiste à l'étalement de la fonction commerciale. On retrouve en effet davantage de commerces dans le quartier « Bellerive », plus particulièrement sur les rues Alexandre et Grande-Île, ainsi que sur le boulevard Mgr-Langlois, un axe de transport régional et de transit.

Tant au centre-ville que dans le secteur de Bellerive, on constate depuis ces dernières années, une diminution du nombre de commerces affectés au secteur du détail, (8 % pour le centre-ville, et 12 % pour le quartier Bellerive). Par ailleurs, depuis 1994, le nombre total de locaux commerciaux est demeuré sensiblement le même, passant de 1 206 commerces en 1994, à 1 216 en 1997. Du nombre total de locaux commerciaux, 168 étaient vacants en décembre 1997, soit 13,8 %.

(8) Statistique Canada, 1991

Au centre-ville, le nombre de locaux commerciaux est également stable (425 en 1994 et 421 en 1997). Par ailleurs, on y observe un pourcentage plus élevé du nombre de locaux vacants (19 %).

**Centre-ville de Beauharnois**

La ville de Beauharnois possède un centre-ville, bien que de rayonnement nettement inférieur à celui de Salaberry-de-Valleyfield. Les commerces et services, au nombre de 155, se retrouvent en presque totalité au centre-ville, principalement sur les artères Saint-Laurent et Ellice. Les seuls endroits, autres que le centre-ville, où l'on assiste à une certaine concentration des activités commerciales sont les chemins Saint-Louis (route 236) et de la Beauce (route 205). La fonction institutionnelle est également présente; on y retrouve les bureaux de la Commission scolaire de la Vallée-des-Tisserands, de la MRC de Beauharnois-Salaberry, du CLD Beauharnois-Salaberry et du CLSC.

Dans le centre-ville de Beauharnois, les espaces commerciaux occupent une faible superficie, soit d'environ 22 650 m$^2$. Il est construit dans sa presque totalité, à l'exception de quelques terrains vacants dispersés, disponibles à des fins commerciales et représentant une superficie totale de près de 5 000 m$^2$. On y observe une dévalorisation des espaces et bâtiments commerciaux et un manque d'intégration architecturale. Aussi, les deux principales artères (secteurs des rues St-Laurent et Ellice) sont aux prises avec un taux de vacances de locaux commerciaux de 15 % (janvier 1999). Par ailleurs, l'adoption de normes d'intégration à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme tout comme la volonté municipale de redynamiser le centre-ville devraient permettre d'améliorer la situation.

D'ailleurs, pour contrer la dévitalisation du centre-ville, le comité « Beauharnois, une place dans l'avenir » s'est notamment fixé comme orientations de « Développer les commerces et les services », « Revitaliser le centre-ville » et de « Rendre plus attrayants les commerces ».(9) Du point de vue régional, il apparaît important que le centre-ville de Beauharnois redevienne le moteur du développement social, culturel et économique. Pour ce faire, les intervenants auront à cibler les potentiels de développement du centre-ville afin d'en faire un lieu attrayant.

### 2.3.2 La problématique de la structure commerciale régionale et les perspectives de développement commercial

La structure commerciale régionale se développe autour de deux axes principaux. Les axes nord-sud (rues Alexandre et Grande-Île) qui relient le boul. Mgr-Langlois avec le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield et le chemin Larocque, une autre artère commerciale au sud de la ville. L'axe est-ouest (le boul. Mgr-Langlois) relie la grappe urbaine de Saint-Timothée et la partie ouest de Grande-Île en passant par le nord de Salaberry-de-Valleyfield. Cet axe offre des possibilités de développement encore inexploitées. En effet, on y retrouve encore de grands espaces vacants, totalisant près de 500 000 m$^2$.

Aussi, s'y côtoient des usages résidentiels, commerciaux et industriels. Les fonctions commerciale et industrielle se caractérisent par des bâtiments de dimension variable, des sites d'entreposage extérieur et de vastes espaces de stationnement. De plus, comme il s'agit d'un axe de transit intermunicipal et régional, certains établissements veulent y localiser leurs bureaux et leurs services.

La volonté au début des années '90, de certains promoteurs, de développer la fonction commerciale par l'implantation ou l'agrandissement de centres commerciaux d'envergure régionale a suscité beaucoup d'interrogations et a donné suite à quelques études de la structure commerciale régionale.

(9) Beauharnois, une place dans l'avenir, Le patrimoine au cœur de la métamorphose de Beauharnois, juin 1998, p. 3

Une série de constats sont ressortis de ces études réalisées en 1992. Mentionnons notamment que :

- L'achat des biens « courants » est presque exclusivement effectué localement.

- Les fuites d'achats à l'extérieur de la MRC (principalement à Pointe-Claire, Châteauguay, Brossard) le sont principalement pour les biens « semi-courants » et « réfléchis ».

- L'arrivée d'un centre commercial régional se serait soldée par un déplacement interne des dépenses en faveur des nouveaux commerces et donc, au détriment des commerces déjà existants.

Pour plusieurs raisons, aucun projet commercial d'envergure ne s'est concrétisé. La mode au développement des centres commerciaux régionaux, des années '70 et '80, a laissé sa place à celle du développement des commerces de grande surface. La MRC n'a finalement pas échappé à cette nouvelle tendance avec la relocalisation récente et l'agrandissement du Canadien Tire, sur le boul. Mgr Langlois. Comme les magasins à grande surface recherchent surtout l'accessibilité au réseau routier et la visibilité, le boulevard Mgr Langlois constitue un endroit potentiel pour l'implantation de grandes surfaces. Aussi, généralement, l'implantation de ce type de commerce a un effet d'entraînement important car il attire d'autres commerces de moindre dimension qui veulent tirer profit de l'achalandage créé. Dans cette optique, il semble important de préserver les terrains en bordure du boulevard Mgr-Langlois à des fins commerciales de rayonnement régional, prêts à accueillir de nouveaux commerces.

L'enjeu, sur le plan du développement économique, sera de trouver un juste équilibre qui permettra au boul. Mgr-Langlois de se développer en complémentarité avec le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield. Sur le plan de l'aménagement du territoire, le défi sera d'assurer un développement commercial harmonieux qui tienne compte des différentes composantes urbanistiques (usages, affichage, accès, circulation locale et de transit, etc.). En conséquence, l'enjeu de revitalisation du centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield apparaît crucial. D'où l'importance de cibler les besoins en termes d'activités commerciales, de positionner le centre-ville en fonction des attentes du milieu et de mettre en valeur les nombreux potentiels d'intérêt culturel, récréatif et touristique qu'on y retrouve.

## 2.4 LA MISE EN VALEUR DES POTENTIELS RÉCRÉOTOURISTIQUES

### 2.4.1 Le portrait du secteur récréotouristique (réf. carte nº 4) [278.1], [278.2]

La MRC possède toutes les composantes nécessaires à la concrétisation d'une offre touristique intéressante : son réseau hydrographique, son patrimoine historique qui témoigne de l'évolution du territoire et sa plaine agricole qui domine le territoire lui confèrent une image de marque particulière. À cela, s'ajoutent les infrastructures récréotouristiques existantes, dont le Parc régional des îles-de-Saint-Timothée, le Parc archéologique de la Pointe-du-Buisson, le Centre d'interprétation d'Hydro-Québec, le Centre de plein air de l'île des Patriotes et le Parc régional de Beauharnois-Salaberry. Le territoire de la MRC compte deux terrains de golf offrant chacun un parcours de 18 trous. L'un est situé à Maple Grove (club de golf et curling Beauchâteau) et l'autre à Saint-Timothée (club de golf de Salaberry-de-Valleyfield).

La présence d'un important réseau hydrographique permet l'accès à un couloir navigable et offre un environnement intéressant. Toutefois, ce caractère distinctif est désavantagé par la privatisation et la faible accessibilité des rives, par la pollution de l'eau, ainsi que par la présence des écluses du canal de Beauharnois et du peu d'importance que l'on accorde à la navigation de plaisance dans le canal de Beauharnois.

[278.1] Remplacement de l'expression « Parc régional du canal de Beauharnois » par l'expression « Parc régional de Beauharnois-Salaberry
[278.2] Remplacement du cinquième alinéa de l'article 2.4.1

Malgré ces contraintes, le nautisme demeure l'une des activités majeures du territoire. Les plans d'eau des lacs Saint-Louis et Saint-François sont largement utilisés par les plaisanciers. Le territoire compte trois marinas, dont la plus importante est située sur le lac Saint-François à Salaberry-de-Valleyfield (marina Campi). Cette dernière compte 340 emplacements. Des services connexes à la navigation de plaisance y sont également offerts.

Deux autres marinas sont situées sur le lac Saint-Louis, soit à Melocheville et à Beauharnois. La marina de Melocheville compte 77 emplacements. La marina de Beauharnois, qui est présentement en voie de réaménagement, compte actuellement 40 emplacements. Un site de 99 quais est également disponible à Saint-Stanislas-de-Kostka, au camping à la Claire Fontaine (site de la Baie des Brises). Bien que les marinas offrent quelques services connexes aux plaisanciers, on déplore le manque de points d'attraits et de produits de support à proximité. Les plans d'eau sont aussi utilisés en période hivernale pour la pratique de la pêche blanche et du patinage (anneau de glace sur la rivière Châteauguay à Sainte-Martine).

De par sa situation géographique et la superficie qu'il occupe sur le territoire, le Parc régional de Beauharnois-Salaberry représente un axe stratégique majeur au plan régional. Il forme notamment le corridor vert de la MRC. Ce corridor permet d'assurer un lien entre les différentes municipalités de la MRC ainsi qu'avec les corridors verts de la Montérégie et le « réseau vert » provincial.

La structure industrielle, aussi très présente sur le territoire, apporte au niveau culturel un atout supplémentaire non négligeable et mériterait d'être exploitée sur le plan touristique. Enfin, en dehors des aspects strictement touristiques, il importe de considérer la dynamique commerciale qui représente un agent motivateur pour le touriste. Le secteur central et commercial de Salaberry-de-Valleyfield possède un avantage marqué grâce à sa proximité à un plan d'eau et à ses différents bâtiments d'intérêt patrimonial sans compter la diversité de festivals qui y ont lieu annuellement.

### 2.4.2 Les perspectives de développement du secteur récréotouristique [278.3], [278.4]

L'analyse de l'offre touristique sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry a toutefois fait ressortir que les attraits sur le territoire s'avèrent disparates et éparpillés. Leur mise en valeur est également inégale; certains attraits sont développés comme de véritables produits touristiques alors que beaucoup d'autres sont encore à l'état de potentialité. Comme dans d'autres secteurs d'activité, c'est souvent la multiplicité de l'offre qui fait en sorte d'attirer la clientèle.

En ce sens, il importe d'intégrer l'ensemble des choses à voir et à faire, les lieux et les sites d'intérêt culturel présents sur le territoire de la MRC dans une perspective touristique apte à attirer le visiteur éventuel. Il importe donc d'assurer l'harmonisation et la complémentarité des attraits. Soit de structurer les nombreux potentiels en produits touristiques de façon à assurer un positionnement approprié à la MRC et à doter le territoire d'une image correspondante à ses caractéristiques. En effet, l'intégration fonctionnelle et spatiale du produit touristique et de ses composantes aux éléments de support constitue un des facteurs de succès d'une destination touristique.

Comme en témoignent les auteurs du Plan de développement touristique « Destination Sud-Ouest » : Il ressort clairement que l'eau, le patrimoine (incluant l'histoire) et les paysages champêtres sont les éléments sur lesquels on doit miser pour assurer le développement touristique du Sud-Ouest. (10)

---

[278.3] La troisième phrase du quatrième alinéa de l'article 2.4.2 a été remplacée.

[278.4] La quatrième phrase du quatrième alinéa de l'article 2.4.2 a été remplacée.

(10) Le Groupe Viau : Destination Sud-Ouest, Plan de développement touristique, Tome 2, décembre 1992, p. 1-9

Aussi, les cinq produits touristiques clefs à développer, identifiés dans l'étude, sont : le nautisme, le cyclotourisme, les circuits, les festivals culturels et finalement la pêche blanche. Bien que cette étude date de plus de cinq ans, les produits touristiques appelés à être développés en fonction des caractéristiques du territoire et des attentes de la population, demeurent les mêmes. L'étude d'opportunités reliée au Parc régional du canal de Beauharnois (maintenant le Parc régional de Beauharnois-Salaberry), réalisée en 1997 par le Groupe Sodem, (11) confirme d'ailleurs les résultats de l'étude « Destination Sud-Ouest ». Cette analyse des opportunités en termes de développement touristique pouvant engendrer des impacts économiques sur le territoire de la MRC, a permis de dégager quatre couples « produits-marché » présentant des opportunités de développement, soit la randonnée à vélo, le nautisme, le camping et l'ornithologie. En misant sur ces produits, de concert avec les territoires des MRC voisines, on pourra assurer à la région un développement récréatif et touristique cohérent et harmonieux, qui permettra de modifier l'image de la région.

(11) Le Groupe Sodem Recherche et Développement : Étude d'opportunités reliée au Parc régional du canal Beauharnois, Document 2, Orientations et développement, novembre 1997, p. 42

# CARTE # 4 [278.5]

[278.5] La carte numéro 4 est remplacée par celle figurant à l'annexe A du présent règlement afin de tenir compte des limites actuelles du Parc régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry.

## 2.5 LA PLANIFICATION DU TRANSPORT [12]

La planification du transport constitue pour la MRC un enjeu de taille. Il suffit de penser à la problématique reliée à l'absence d'un lien autoroutier avec la Montérégie et la complexité des liens interrives, hérités de l'édification de la Centrale hydroélectrique « Beauharnois » et de la construction du canal de Beauharnois devenu la voie navigable du Saint-Laurent. D'autant plus que la réalisation de ce canal a créé, de toute pièce, une île artificielle sur laquelle sont situées des municipalités atrophiées d'une partie de leur territoire respectif.

### 2.5.1 Le transport routier

**Classification du réseau routier (réf. carte nº 5)** [250-1.10]

Selon la classification fonctionnelle du réseau routier du ministère des Transports du Québec et depuis tout récemment de la CMM, le réseau routier du territoire régional est défini de la façon suivante :

**a) Réseau autoroutier**

Depuis le mois de décembre 2012, la MRC de Beauharnois-Salaberry peut compter sur la présence d'une infrastructure routière majeure avec l'autoroute 30. La venue de la 30 vient mettre fin à l'enclavement de notre région en lien avec la région métropolitaine depuis des décennies. Il s'agit d'une artère majeure permettant d'entrevoir l'avenir de la MRC avec optimisme et notamment aux niveaux économique et démographique.

La portion de l'autoroute 30 qui existait à Salaberry-de-Valleyfield a été réaménagée en même temps que la construction de l'autoroute 30 pour devenir la 530 qui permet un accès direct à la 30 par la route 201 et pour les municipalités rurales localisées à l'ouest de la MRC.

**b) Réseau national**

Trois routes sont classées dans le réseau national :

- La route 132 était, jusqu'à l'arrivée de l'autoroute 30, le principal axe de développement de la MRC. Cet axe longe le fleuve et relie les principaux centres urbains de la MRC. On y retrouve un développement urbain linéaire constitué des municipalités de Beauharnois et de Salaberry-de-Valleyfield. Vu l'absence d'un lien autoroutier, la route 132 était très achalandée et se voulait un axe majeur pour toute l'économie sur roues (camions) de la MRC. La route 132 ne répondait plus aux besoins de la région ni à son caractère de route nationale, dont la fonction première est d'assurer le transport efficace des personnes et des marchandises. La MRC s'attend à une baisse considérable de la circulation sur cet axe de transport, ce qui permettra notamment à la Ville de Beauharnois de mieux entreprendre la revitalisation de son centre-ville et des secteurs localisés en bordure et d'y amener une densité plus intéressante qui assurera la viabilité à long terme des services de transport en commun vers la métropole.

[12] Groupe Cartier en association avec Frappier & Génier : Révision du schéma d'aménagement - Dossier transport, Rapport final, juin 1996
[250-1.10] Section « classification du réseau routier » remplacée

- Toujours dans l'axe est-ouest, la route 138 traverse la municipalité de Sainte-Martine et dessert la portion rurale de la MRC. C'est une route de transit importante pour la MRC et les MRC voisines pour les déplacements à destination de Montréal. La circulation du camionnage de transit, plus particulièrement, génère quelques inconvénients pour le milieu.

- La portion de la route 201 (boul. Mgr-Langlois) située dans la ville de Salaberry-de-Valleyfield est classée dans le réseau national. C'est le seul autre axe de la MRC, si l'on fait abstraction de la récente ouverture de l'autoroute 30, permettant d'accéder à l'autoroute 20, sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. C'est aussi une artère commerciale de rayonnement régional. Ce boulevard est fortement utilisé par le camionnage local et de transit et révèle plusieurs problèmes d'aménagement.

**c) Réseau régional**

Trois routes sont classées dans le réseau régional :

- La route 201 est située dans l'axe nord-sud. Elle dessert les municipalités de Saint-Stanislas-de-Kostka et de Saint-Louis-de-Gonzague. C'est également une route de transit pour le camionnage à destination ou en provenance de la MRC du Haut-Saint-Laurent.

- La route 236, axe est-ouest, est une artère rurale qui dessert les municipalités de Beauharnois, Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague et Saint-Stanislas-de-Kostka.

- La route 205 dessert le secteur rural compris entre les municipalités de Beauharnois et de Sainte-Martine.

**d) Réseau collecteur**

Deux routes font partie du réseau collecteur :

- La route 205, entre la municipalité de Sainte-Martine et la MRC des Jardins-de-Napierville. Cette route rurale, dans l'axe nord-sud, dessert la municipalité de Saint-Urbain-Premier.

- Le boulevard Pie XII et le rang du Quarante relient, à partir de la nouvelle 530, les municipalités de Salaberry-de-Valleyfield et de Saint-Louis-de-Gonzague. Cet axe permet également de rejoindre la route 138 ainsi que le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent.

**e) Réseau routier métropolitain**

Deux tronçons routiers font partie du réseau routier métropolitain soit, bien évidemment, l'autoroute 30 ainsi que la portion de la route 236 localisée entre la route 132 et l'autoroute 30 à Beauharnois. Ce dernier tronçon permet la traversée intégrale du secteur industriel de la ville tout en donnant accès à ce nouveau pôle d'emploi. De plus, il favorisera la consolidation du terminal intermodal qui assurera le transbordement des marchandises entre le réseau ferroviaire de la compagnie CSX vers le réseau autoroutier maintenant à proximité.

# CARTE # 5[250-1.11]

[250-1.11] Carte remplacée

**Réseau de camionnage lourd (réf. carte no 6)**

Le ministère des Transports du Québec a décrété, à l'échelle de la province, un réseau de camionnage lourd. Sur le territoire de la MRC, le réseau se détaille comme suit :

**Route de transit**

Route dont l'accès est autorisé à tout véhicule lourd. Ces routes comportent un minimum de restrictions à la circulation des véhicules lourds.

- Route 201
- Portion de l'autoroute 30 (section à partir de l'intersection de la route 201 au pont Mgr Langlois)
- Portion de la route 132 (section dans Saint-Stanislas-de-Kostka et section à partir de l'intersection de la route 236 vers Maple Grove)
- Route 236 (à l'exception de la section reliant les routes 201 et 132)
- Route 138

**Route restreinte**

Route dont l'accès est autorisé à tout véhicule lourd. Ces routes comportent certaines restrictions à la circulation des véhicules lourds.

- Route 132 (de la route 201 à la route 236)
- Route 205
- Portion de l'autoroute 30 (de la route 201 au boul. Pie XII)
- Boul. Pie XII

Afin de compléter la réglementation de circulation des véhicules lourds, les municipalités peuvent, en vertu du Code de la sécurité routière, interdire une telle circulation sur les routes dont elles ont la responsabilité. D'ailleurs, cinq municipalités du territoire se sont prévalues de ce pouvoir, il s'agit de Maple Grove, Grande-Île, Saint-Timothée, Saint-Urbain-Premier et Sainte-Martine (secteur rural). Le ministère des Transports exige qu'un tel règlement municipal soit préalablement approuvé par le ministre ou son délégué. La politique de circulation des véhicules lourds sur le réseau routier municipal publiée par le ministère des Transports établit les critères permettant d'approuver les règlements municipaux. Pour des raisons d'harmonisation et de fluidité du transport, le ministère exige :

- Que les interdictions municipales soient compatibles avec la carte du réseau de camionnage du réseau supérieur (réseaux national et régional).

- Que la municipalité désirant interdire la circulation des véhicules lourds obtienne l'accord des municipalités voisines affectées par cette décision.

- Que la municipalité adopte un règlement définissant les chemins interdits en prévoyant que l'interdiction ne s'applique pas à certains types de véhicules et à certaines opérations reliées au camionnage (le tout tel qu'il est indiqué dans la politique).

La MRC devra par ailleurs assurer la cohérence de l'ensemble du réseau de camionnage lourd, de manière à éviter toute confusion possible sur le réseau routier.

# CARTE # 6[250-1.11]

[250-1.11] Carte remplacée

**Ponts et tunnel**

Deux ponts et un tunnel relient la partie rurale au sud de la MRC aux principaux centres urbains situés sur l'île de « Valleyfield », soit les ponts Larocque, Saint-Louis et le tunnel de Melocheville. Un seul pont (Mgr-Langlois) relie l'île de « Valleyfield », vers le nord, à la MRC de Vaudreuil-Soulanges :

- Les ponts Larocque et Saint-Louis sont des ponts levants. Le pont Larocque (avec un djma de 11 600 véhicules en 1995) offre une voie de circulation dans chaque sens. Quant au pont Saint-Louis (avec un djma de 1864 véhicules en 1994), la circulation s'y fait en alternance vers le sud ou vers le nord. La MRC vit de sérieux problèmes de liaison entre les rives du canal de Beauharnois. Les deux ponts levants ne correspondent plus aux standards de transport et de sécurité routière (largeur des chaussées, absence d'éclairage, d'accotement et de trottoir, etc.). Cette problématique de liens intermittents demeure entière à l'heure actuelle et crée des impacts considérables à l'économie régionale.

- Le pont Mgr-Langlois est le seul lien direct au nord de l'île de « Valleyfield » et permet l'accès à l'autoroute 20. Selon des études réalisées par le MTQ, l'achalandage routier dépasse la capacité du pont principalement sur le flanc nord, en raison des feux de circulation à l'intersection du chemin du fleuve, sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. On y a enregistré en 1995 un djma de 29 000 véhicules, soit une augmentation de 56 % du débit par rapport en 1985 (avec un djma de 18 600 véhicules). Pour faciliter la circulation, et ainsi augmenter la fluidité, le MTQ a procédé en 1995, à une série d'améliorations à ce carrefour. L'achalandage accru sur le pont s'explique vraisemblablement par la croissance de la population observée dans la partie sud de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui a pour lieu de travail et d'achats l'agglomération de Salaberry-de-Valleyfield.

- Le tunnel de Melocheville possède des problèmes d'entretien et de sécurité, une géométrie datant des années '60 et il est actuellement non conforme, sans compter les voies d'attente récemment aménagées aux abords du tunnel. Celles-ci servent à retenir le trafic véhiculaire lors du passage de camions transportant des matières dangereuses (équivalent à 87 véhicules par jour). En 1995, on y a enregistré un djma de 12 000 véhicules.

**Transport collectif [250-1.12]**

Deux organismes de transport en commun desservent exclusivement certaines municipalités de la MRC : le CIT du Sud-Ouest et le CIT du Haut-Saint-Laurent. Le CIT du Sud-Ouest (CITSO) dessert les villes de Beauharnois et de Salaberry-de-Valleyfield. L'achalandage dans le corridor « Salaberry-de-Valleyfield » a connu une baisse notable de 10 % entre octobre 2003 et octobre 2009 (Roche, Étude des besoins en transport collectif sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry). Afin d'améliorer la performance de son service, la CITSO s'est dotée en 2010 d'orientations permettant notamment de saisir les opportunités qui seront créées par la présence de l'autoroute 30. Ainsi, un service « Express » sur l'autoroute 30 sera analysé afin de d'assurer un lien rapide entre Salaberry-de-Valleyfield et la station de métro Angrignon, et ce, parallèlement au projet à l'étude de SRB le long de la route 132 identifié au PMAD entre Beauharnois et Châteauguay. Une aire de densification de 500 mètres au pourtour du corridor de la 132 dans le cadre de cet projet est identifié à la carte 6.1 intitulée « Réseau de transport collectif ». De plus, advenant la concrétisation du projet de SRB, la MRC et la ville de Beauharnois devront aménager tous points d'accès à ce corridor en respect des normes édictées aux articles 10.27.2, 10.27.2.1 et 10.27.2.2 du document complémentaire.

[250-1.12] Section « transport collectif » remplacée

Ce service répondrait à une demande de la part de la clientèle actuelle de la CITSO et aiderait la MRC à contribuer à l'objectif métropolitain de hausser à 30 % la part modale des déplacements effectués en transport en commun à la période de pointe du matin d'ici 2021.

Le CIT du Haut-Saint-Laurent dessert, sur le territoire de la MRC, la municipalité de Sainte-Martine. Au cours des dernières années, on constate une hausse de l'achalandage d'environ 3,8 % entre 2010 et 2011 et l'estimation pour la dernière année est de l'ordre de 15 % selon le procès-verbal de l'organisme du mois d'août 2012. Il sera intéressant d'observer cette tendance au cours des cinq prochaines années car cette hausse est en partie causée par les nombreux chantiers présents tout au long du trajet (autoroute 30 et pont Mercier).

Ainsi, quatre municipalités du territoire de la MRC ne sont directement desservies par aucun moyen de transport en commun. Il s'agit des municipalités de Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Stanislas-de-Kostka et Saint-Urbain-Premier. Malgré la présence de ces deux organismes de transport sur le territoire régional, qui assure avant tout la liaison entre la MRC et l'île de Montréal, on observe une carence au niveau de la desserte interrégionale. Toutefois, un projet-pilote de Taxibus en milieu rural est actuellement en cours sur notre territoire.

# CARTE # 6.1 [250-1.13]

[250-1.13] Carte ajoutée

**Transport adapté**

Seules les municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Grande-Île, Saint-Timothée, Melocheville, Beauharnois, Maple Grove et Saint-Stanislas-de-Kostka sont desservies par un service de transport adapté.

**Transport par taxi**

Sur l'ensemble du territoire, huit municipalités sont desservies par le service de transport par taxi. Les municipalités non desservies sont Saint-Étienne-de-Beauharnois, Sainte-Martine et Saint-Urbain-Premier.

**Déplacements de personnes**

En 1993, la STCUM s'est jointe au MTQ pour réaliser l'enquête origine-destination visant à mieux connaître les caractéristiques des déplacements des personnes de la grande région de Montréal. Seulement une portion de la MRC a été incluse dans l'enquête. Le territoire de la MRC a été subdivisé en deux secteurs d'enquête, soit :

- Le secteur Beauharnois, Maple Grove, Melocheville et Léry (cette dernière municipalité fait partie du territoire de la MRC de Roussillon).

- Le secteur Grande-Île, Saint-Timothée et Salaberry-de-Valleyfield.

Bien que ces secteurs ne couvrent qu'une partie du territoire de la MRC, ils contiennent néanmoins les principaux centres urbains de la MRC et permettent ainsi de saisir les tendances concernant les déplacements des personnes.

La compilation des déplacements pour tous les modes motorisés et pour tous les motifs permet de constater :

- L'importance du secteur de Salaberry-de-Valleyfield / Grande-Île / Saint-Timothée, qui génère et attire la grande majorité des déplacements.

- La grande autonomie du secteur de Salaberry-de-Valleyfield / Grande-Île / Saint-Timothée, (81,6 % des déplacements originant de ce secteur sont des déplacements internes). Par ordre d'importance, les secteurs de destination des déplacements sont la CUM (7,3 %), la Rive-Sud (6 %) et Vaudreuil-Soulanges (3,1 %).

- L'importance des liens entre le secteur de Beauharnois avec la Rive-Sud et la CUM. De l'ensemble des déplacements originant du secteur de Beauharnois, 39,7 % sont des déplacements internes, 31,6 % se destinent vers la Rive-Sud et 17,5 % ont la CUM pour destination. Il faut cependant nuancer cette donnée compte tenu de l'inclusion de la ville de Léry dans ce secteur qui fait partie, quant à elle, de la MRC Roussillon.

- Les déplacements originant du secteur de Beauharnois à destination de Salaberry-de-Valleyfield sont moins importants que les déplacements à destination de la CUM et la Rive-Sud. Le même constat s'applique pour le secteur de Salaberry-de-Valleyfield.

- Il y a très peu de déplacements à destination de la MRC originant des MRC voisines. Seuls les secteurs de Vaudreuil-Soulanges (à destination de Salaberry-de-Valleyfield) et de la Rive-Sud (vers Beauharnois) ont un nombre significatif de déplacements à destination de la MRC.

**Achalandage du réseau routier (réf. carte no 7)**

Les axes de transport routier les plus utilisés sont :

- la route 201 (boul. Mgr-Langlois);
- la route 132;
- la route 138.

Depuis les dix dernières années, le transport par route n'a pas cessé d'augmenter. Selon les données comptabilisées à ce jour, la route 201 (boul. Mgr-Langlois) avec un débit journalier moyen annuel (djma) de 29 000 véhicules en 1995, a connu l'accroissement le plus important enregistrant une augmentation de son djma de 56 % entre 1985 (18 600 véhicules) et 1995. Les routes 132 et 138 avec des débits respectifs de 8 400 et 8 180 véhicules, en 1995, ont connu depuis 1985 des augmentations de leur djma de 27 % et 25 % respectivement.

# CARTE # 7

### 2.5.2 Le transport ferroviaire

Deux compagnies ferroviaires desservent le territoire de la MRC, soit les compagnies Canadien National et CSX, anciennement Conrail. Ces deux compagnies ferroviaires effectuent le transport de marchandises sur le territoire de la MRC. Pour le secteur d'activité industriel, le réseau ferroviaire représente un élément structurant de premier ordre. Pour plusieurs entreprises, l'accès à un réseau ferroviaire constitue un critère d'implantation.

**Réseau CSX** [250-1.14]

Le tronçon utilisé par la compagnie de chemin de fer CSX, provient de l'État de New York (est des États-Unis) et se dirige vers la ville de Beauharnois où un projet de terminal intermodal a été concrétisé récemment. Il transite également par le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, où la jonction « Sainte-Cécile » permet de desservir les entreprises implantées à l'intérieur des parcs industriels et où un investissement très important a été consenti pour permettre un meilleur lien entre le port de Valleyfield et les réseaux ferroviaire et autoroutier localisés à proximité.

**Réseau CN**

Il ne reste qu'une petite portion encore active du réseau ferroviaire du CN sur le territoire de la MRC. Depuis les dix dernières années, le CN s'est désengagé progressivement de tronçons ferroviaires sur l'ensemble du territoire provincial. Pour la MRC de Beauharnois-Salaberry, ce désengagement s'est traduit par l'abandon de près d'une trentaine de kilomètres de tronçons ferroviaires, lesquels sont :

- le tronçon Sainte-Martine / Beauharnois;
- le tronçon Saint-Louis-de-Gonzague (liaison Saint-Louis-de-Gonzague / Notre-Dame-du-Mont-Carmel);
- le tronçon Sainte-Martine (subdivision Massena, liaison Huntingdon / St-Isidore).

Le tronçon restant, soit celui desservant les parcs industriels de Salaberry-de-Valleyfield, constitue une desserte locale importante. Les principales entreprises desservies par ce réseau sont CEZinc, Goodyear, Eka Nobel et National Silicates. Ce tronçon de chemin de fer est également utilisé par d'autres compagnies ferroviaires qui désirent transiter sur le territoire et rejoindre le réseau de CSX à la jonction «Sainte-Cécile».

Le port de Salaberry-de-Valleyfield étudie présentement la possibilité de prolonger ce tronçon de chemin de fer dans le but de développer la transmodalité du transport des marchandises.

### 2.5.3 Le transport maritime

**Port maritime**

La MRC bénéficie de la présence sur son territoire d'un port maritime, implanté à Salaberry-de-Valleyfield, depuis 1968. Le port de Valleyfield est localisé plus précisément sur la rive nord du canal de Beauharnois, à environ 60 km à l'ouest de Montréal. Il dessert la Voie maritime du Saint-Laurent et les ports entre l'Atlantique et le lac Ontario. C'est un port municipal autonome géré par la Société du port de Valleyfield.

Le port de Valleyfield est utilisé par les compagnies maritimes, les armateurs et les industries comme point de transbordement pour leurs navires et produits. Il offre les services complémentaires suivants : la présence de parcs industriels aménagés, de sources d'énergie importantes (gaz naturel et électricité), de deux réseaux ferroviaires (CN et CSX) et d'un réseau routier principal (portion de l'autoroute 30 et routes 132 et 201).

[250-1.14] section intitulée « Réseau CSX » remplacée

Depuis 1986, le tonnage manutentionné a fluctué énormément. Il était de l'ordre de 300 000 tonnes métriques de 1986 à 1990 mais plutôt de 200 000 de 1991 à 1993. Aussi, on remarque depuis 1985, une baisse remarquable du nombre de navires transités au port : 94 navires ont transité au port en 1985 comparativement à 23 navires en 1995. Cette forte décroissance s'explique par la baisse du tonnage manutentionné et par l'augmentation du tonnage transporté par navire. Aussi, la problématique générale observée au port est principalement due aux changements radicaux qui ont marqué l'économie mondiale depuis quelques années (rationalisation des matières premières, diminution des inventaires, saturation de la production mondiale de biens et de services), au développement de l'intermodalité et des nouvelles technologies dans les communications électroniques.

Malgré ces difficultés, la présence du port joue un rôle primordial au sein de l'économie régionale. La société du Port a injecté des sommes d'argent considérables au cours des dernières années pour répondre aux besoins des entreprises. Le site est maintenant doté de trois grands entrepôts, d'un terminal de vrac solide et d'un service de manutention de cargo général. Les installations portuaires se retrouvent ainsi au centre d'un réseau intermodal de communication qui permet aux entreprises de choisir entre la voie maritime, le réseau routier ou les réseaux ferroviaires pour faire transiter leurs produits.

**Voie maritime du Saint-Laurent**

Le canal de Beauharnois est utilisé par la Voie maritime du Saint-Laurent comme voie de navigation depuis 1959 (date d'inauguration de la Voie maritime). Des écluses sont aménagées au nord de la centrale Beauharnois sur le territoire de Melocheville pour faire passer les bateaux sur le canal. Le canal de Beauharnois fait donc partie intégrante d'un axe majeur de transport intérieur donnant accès aux Grands Lacs.

La Voie maritime est aussi utilisée à des fins récréatives. En moyenne, plus de 3 000 bateaux traversent annuellement les écluses du canal de Beauharnois. Par ailleurs, nous déplorons certaines difficultés de passage aux écluses et l'absence de points d'arrêts et de services pour les plaisanciers, comme le confirme « l'Étude d'opportunités reliée au Parc régional du canal de Beauharnois ». (13) Les potentiels de marché de la navigation de plaisance dans le canal de Beauharnois sont importants et constituent un élément à considérer dans le cadre de la mise en valeur du canal de Beauharnois.

**Marinas**

Sur l'ensemble du territoire, nous comptons 3 marinas dont une sur le lac Saint-François (Salaberry-de-Valleyfield) ainsi qu'un site de 99 quais au camping « À la Claire Fontaine » situé à Saint-Stanislas-de-Kostka, et 2 autres sur le lac Saint-Louis (Melocheville et Beauharnois).

### 2.5.4 Le transport aérien

Sur le territoire de la MRC, on note la présence d'un aéroport. Bien que l'aéroport soit situé à l'intérieur de la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka, les terrains sont la propriété de la municipalité de Salaberry-de-Valleyfield et ainsi administrés par son service récréatif et communautaire. L'aéroport est principalement utilisé à des fins récréatives et dans une moindre mesure pour des fins d'affaires. Le développement de l'aéroport à des fins commerciales n'est pas envisagé à court et moyen termes. Les besoins exprimés seraient axés plutôt vers un développement de petites entreprises reliées aux activités de l'aéroport sur les terrains adjacents à l'aéroport.

(13) Le Groupe Sodem Recherche et Développement, Étude d'opportunités reliée au Parc régional du canal de Beauharnois, Document 2, orientations et développement, novembre 1997, p. 10

### 2.5.5 L'intermodalité des transports [250-1.15]

Situé à quelques kilomètres au sud-ouest de Montréal, des frontières américaine et ontarienne, le territoire de la MRC constitue un emplacement de choix pour les entreprises désirant desservir à la fois les marchés du Montréal métropolitain ainsi que les marchés ontarien et américain.

Le positionnement stratégique de la MRC conjugué à la diversité des modes et infrastructures de transport, soit le réseau routier, le réseau ferroviaire et le réseau maritime, auxquels s'ajoute un port municipal, sont des atouts précieux au développement de l'intermodalité des transports. Déjà, l'offre des différents modes de transport sur le territoire représente, pour certains investisseurs, un facteur de localisation décisionnel.

Aussi, l'arrivée du concept économique basé sur le « juste-à-temps » a modifié considérablement les critères d'implantation des industries ainsi que la gestion du transport des marchandises. Les orientations priorisées du Suroît en regard du secteur des transports, s'inscrivant dans le cadre du processus de planification stratégique de développement de la Montérégie, finalisé en mai 1993, mettaient particulièrement l'emphase sur l'importance de l'implantation d'un concept de transport intégré au sein du Suroît. Dans un contexte plus actuel, les orientations contenues à l'intérieur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM combinées à l'ouverture de l'autoroute 30 et d'un nouvel aménagement de la route 236 à Beauharnois permettent maintenant de concrétiser le parachèvement d'un terminal intermodal localisé dans le secteur industriel de la ville à la jonction de ladite route 236 et du réseau ferroviaire de la compagnie CSX.

Considérant la place qu'occupent les secteurs d'activité industrielle et commerciale et les nombreux potentiels liés au développement industriel, nous voyons un avantage à poursuivre le positionnement et le développement de la fonction du transport des marchandises par l'exploitation des différents modes de transport présents sur le territoire de la MRC.

[250-1.15] Article remplacé

# CARTE # 8[250-1.11]

[250-1.11] Carte remplacée

## 2.6 LA RÉAFFECTATION DES EMPRISES FERROVIAIRES ABANDONNÉES

### 2.6.1 Le contexte

Au cours des dernières années, les compagnies ferroviaires ont procédé à l'abandon de tronçons de voies ferrées considérés non rentables par celles-ci. Le territoire de la MRC n'a pas échappé à cette vague d'abandon, car nous retrouvons désormais près d'une trentaine de kilomètres de voies ferrées abandonnées sur le territoire de la MRC.

Au début des années '80, le Canadien National a abandonné la voie ferrée traversant le territoire de Saint-Louis-de-Gonzague en direction de la municipalité de Notre-Dame-du-Mont-Carmel, dans la MRC le Haut-Richelieu. Ce tronçon ferroviaire, d'une longueur de 12 km, a été démantelé, dont la partie aménagée à même le pont Saint-Louis.

À l'automne 1993, le Canadien National a abandonné le tronçon de la subdivision Massena entre Huntingdon et Saint-Isidore affectant sur le territoire de la MRC, la municipalité de Sainte-Martine (distance de 9 km). Au même moment, le Canadien National a abandonné le tronçon reliant Sainte-Martine à Beauharnois (distance de 8,4 km).

### 2.6.2 La vocation des emprises ferroviaires abandonnées [278.6]

Dès la fin des années '90, la MRC de Beauharnois-Salaberry reconnaît la disponibilité d'emprises ferroviaires abandonnées sur son territoire comme étant un atout unique pour le développement de son réseau cyclable régional. Ainsi, en complément des pistes localisées en bordure du canal de Beauharnois, il apparaissait indispensable de créer une interdépendance plus étroite entre ces infrastructures et la région. C'est donc dans cette perspective que la MRC a intégré à son Parc régional une voie cyclable, aménagée sur une ancienne emprise ferroviaire, permettant de relier l'agglomération formée des municipalités de Sainte-Martine et Saint-Urbain-Premier, au Parc régional de Beauharnois-Salaberry.

Cet axe relie en ligne droite, le centre du village de Sainte-Martine à la ville de Beauharnois, où se trouvent des équipements récréatifs et institutionnels de rayonnement régional, tels que l'École secondaire des Patriotes. Il permet également de relier la région au réseau vert montérégien et représente une opportunité de connexion importante avec nos MRC voisines.

Sur une échelle plus locale, l'aménagement de cette piste cyclable permet aux citoyens de Sainte-Martine d'emprunter, en toute quiétude, le parc linéaire pour se rendre aux équipements récréatifs et communautaires, évitant ainsi de circuler sur la route 138.

[278.6] L'article 2.6.2 a été remplacé.

## 2.7 LE CONTRÔLE DES ACTIVITÉS D'EXTRACTION DES MATIÈRES PREMIÈRES

### 2.7.1 Le portrait des sites d'extraction du territoire

La MRC dénombre sur son territoire cinq carrières en exploitation, dont trois sont situées en zone agricole : « La carrière Sylvio Galipeau inc. » à Saint-Stanislas-de-Kostka, « La carrière Dolomite » à Saint-Timothée et « Les Carrières Régionales inc. » à Saint-Louis-de-Gonzague, et deux en milieu urbain : « Les Carrières Régionales inc. » à Grande-Île et « Les carrières Richard Capuano inc. » à Melocheville. Ce type d'activité industrielle emploie au total 119 personnes. (La localisation des carrières est illustrée sur la carte nº 14 « contraintes anthropiques ».)

La matière première extraite des carrières du territoire est la pierre concassée. Quatre des cinq carrières implantées sur le territoire exploitent des dépôts calcaires de dolomie. Seule la carrière située à Melocheville exploite des dépôts de silice. Le sol de la région est constitué de deux formations principales : « Le Thérésa » et « Le Beauharnois ». Ce dernier est composé à la base de dolomie pure et cristalline interstratifiée de quelques lits de calcaire et, au sommet, de calcaire argileux, de dolomie et de sillstone. Son épaisseur varie entre 200 et 250 mètres. Le Thérésa est composé d'une interstratification de lits de grès et de dolomie dont l'épaisseur est estimée à 80 mètres. Cette dernière formation est propre à l'île formée par le canal de Beauharnois.

Trois de ces cinq sites d'extraction sont exploités depuis plus de vingt ans, soit avant même l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il s'agit de « Les Carrières Régionales inc. » de Grande-Île et de Saint-Louis-de-Gonzague et de « La carrière Sylvio Galipeau » de Saint-Stanislas-de-Kostka. L'exploitation des deux autres carrières (la carrière Dolomite de Saint-Timothée et Les carrières Richard Capuano inc. de Melocheville) est toutefois plus récente.

En ce qui a trait au contrôle des activités d'extraction exercé par le ministère de l'Environnement, par le biais du Règlement sur les carrières et sablières (Q-2, r.2), seules les carrières localisées sur les territoires des municipalités de Saint-Timothée et de Melocheville sont concernées. Ces dernières ayant commencé leurs activités après l'entrée en vigueur dudit règlement, elles doivent obtenir obligatoirement un certificat d'autorisation de la part du ministère pour leur établissement et pour tout nouvel agrandissement. (14) Les trois carrières implantées en zone agricole possèdent, quant à elles, des droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Pour celles-ci, les droits acquis se limitent au lieu exploité au moment de la date d'adoption de la loi, ou jusqu'à une superficie maximale de 1 ha si l'aire d'extraction était inférieure à cette superficie. Tout agrandissement de l'aire d'exploitation devrait nécessiter une autorisation de la CPTAQ, à moins d'avoir obtenu un permis spécifique avant l'adoption de la loi. La MRC ne peut, quant à elle, interdire l'agrandissement d'une carrière qui bénéficie de droits acquis en vertu des lois et règlements d'instance provincial.

L'exploitation des carrières sur le territoire de la MRC génère quelques impacts de nature et d'intensité variables selon le cas. Les impacts globalement observés affectent l'environnement naturel et social du milieu avoisinant (bruit, vibration, émanations de poussière, circulation de camions lourds, projection de cailloux, détérioration des chemins par le camionnage lourd généré par cette activité, détérioration des résidences causée par le dynamitage, assèchement de puits privés, abaissement et contamination éventuelle possible de la nappe phréatique) et possèdent un caractère de faible intensité sauf, en ce qui a trait, aux carrières localisées dans les municipalités de Grande-Île et Saint-Timothée. En effet, dans le cas de Grande-Île, ses impacts sont d'autant plus importants puisque la carrière est située dans un secteur à vocation urbaine et à proximité de commerces et de résidences. Dans le cas de Saint-Timothée, l'exploitation de la carrière génère des nuisances sur le milieu agricole avoisinant, pour les résidents du rang Sainte-Marie et pour ceux du secteur Mon Boisé.

(14) MRC de Beauharnois-Salaberry : Les carrières - Révision du schéma d'aménagement, 6 mars 1996, p. 14 à 20

### 2.7.2 Les perspectives de l'exploitation des carrières

Compte tenu du nombre de carrières en opération à ce jour au sein de la MRC, de la durée de vie de ces sites, le nombre de sites d'extraction présentement en opération sur le territoire régional apparaît suffisant pour répondre à la demande actuelle et future prévisible des dix prochaines années. Pour conserver l'équilibre économique de cette activité, l'implantation de nouveaux sites d'extraction sur le territoire régional n'est pas souhaitée.

L'activité d'extraction de la matière est certes considérée comme une activité économique disposant d'un potentiel de développement. L'enjeu est de permettre l'expansion de ce secteur d'activité tout en assurant la qualité de vie du milieu environnant.

## 2.8 L'AMÉLIORATION DES RESSOURCES « EAU » ET « SOL »

La MRC de Beauharnois-Salaberry dispose de ressources en eau très abondantes de par la présence du fleuve Saint-Laurent, limite nord du territoire, et des différents cours d'eau qui drainent l'ensemble de ce territoire. La ressource « eau », particulièrement le fleuve Saint-Laurent, est reconnue à la fois comme site d'intérêt écologique, comme source d'alimentation en eau potable et comme élément support aux activités de loisirs nautique et aquatique. Toutefois, de nombreuses pressions se font sentir sur cette ressource. En effet, la présence d'agglomérations urbaines, d'activités industrielles et agricoles sur l'ensemble du territoire nuisent à la qualité de l'eau.

### 2.8.1 La ressource « eau »

Nul n'est sans ignorer la dégradation des eaux qui caractérisait le fleuve Saint-Laurent et ses tributaires à la fin des années '80. Fort heureusement, la situation s'est de beaucoup améliorée, au cours des dernières années, grâce à la mise en place du programme d'assainissement des eaux d'origines urbaine et industrielle (PAEQ) et de la politique gouvernementale de réduction des rejets de substances toxiques dans le fleuve Saint-Laurent, issue du « Plan d'action Saint-Laurent » (PASL), auquel a succédé « Saint-Laurent vision 2000 » (SLV 2000).

Ainsi, avec la construction des usines de traitement des eaux usées sur le territoire de la MRC, plus aucun rejet direct d'eaux usées municipales ne s'effectue sans traitement préalable. Une amélioration doit donc véritablement se faire sentir au regard de la pollution microbienne, esthétique et fertilisante pour les rivières Châteauguay, Saint-Charles et Saint-Louis, anciens milieux récepteurs des effluents municipaux non traités. De même, les opérations d'assainissement des eaux et les changements de procédés réalisés auprès des établissements industriels, identifiés parmi les plus polluants, ont fortement contribué à réduire la pollution d'origine industrielle. Toutefois, le fait que certaines de ces industries n'aient pas encore achevé leurs travaux, laisse place à l'amélioration. La pollution toxique se trouve donc réduite, notamment grâce à la réduction des rejets de zinc, de mercure, de chlore et de HAP dans les eaux du fleuve Saint-Laurent, du canal de Beauharnois et de la rivière Saint-Louis.

La pollution d'origine agricole est toujours présente et de façon plus marquée dans les eaux des rivières Châteauguay, de l'Esturgeon et Saint-Louis. Malgré l'instauration de divers programmes émanant du ministère de l'Environnement et du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, la pollution d'origine agricole s'avère toujours difficile à contrer de par son caractère diffus. Pour ce qui est de la rivière Châteauguay, un début de réflexion et d'action destiné à contrer la dégradation des eaux a été amorcé grâce à la mise en place de la Société de conservation et d'aménagement des bassins et de la rivière Châteauguay (SCABRIC). La gestion des eaux à l'échelle du bassin existant permettrait de réduire les nuisances que subit la rivière Châteauguay et ses tributaires.

En ce qui concerne la qualité des eaux des puits artésiens et des nappes d'eau souterraine, quelques problèmes sont répertoriés dans deux secteurs de la MRC. Il s'agit du secteur sud-ouest de la MRC, soit dans la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka et du secteur sud-est de la MRC, soit dans les municipalités de Saint-Urbain-Premier et Sainte-Martine. À Saint-Stanislas-de-Kostka, les problèmes rencontrés concernent la contamination de la nappe d'eau souterraine et des puits artésiens dans quelques secteurs de la municipalité. Cette contamination résulterait du débordement de fosses septiques conjuguée à une concentration d'habitations en ces lieux, de puits anciens et peu profonds. Une altération en matière d'approvisionnement se fait donc sentir. Pour ce qui est du secteur est de la MRC, soit dans les municipalités de Saint-Urbain-Premier et Sainte-Martine, les eaux souterraines connaissent une détérioration marquée suite à l'enfouissement de produits toxiques sur le territoire de la municipalité de Mercier. Quoique l'on tende vers une amélioration, aucune alimentation en eau potable n'est envisageable pour les secteurs visés. Cependant, cette situation n'entrave plus l'approvisionnement en eau potable, puisque ces secteurs sont actuellement raccordés à un réseau d'aqueduc.

### 2.8.2 La ressource « sol »

En ce qui a trait à la ressource « sol », qui a subi de nombreuses pressions au sein de la MRC, notamment par le dépôt illicite de déchets potentiellement dangereux, une légère amélioration de la situation peut être notée. Certains lieux d'élimination de déchets potentiellement dangereux recensés sur le territoire, ont été restaurés ou sont en voie de l'être.

Les autres nuisances que l'on peut recenser concernent les sites de carcasses automobiles, au nombre de six sur le territoire de la MRC. Selon leur localisation, les nuisances sont plus ou moins importantes. Certaines municipalités ont toutefois pris des mesures afin de les réduire.

La plupart des anciens lieux d'élimination de déchets municipaux présents sur le territoire régional ont été fermés de façon réglementaire. Seuls les sites désignés par le ministère de l'Environnement comme ayant reçu les déchets potentiellement dangereux ne sont pas encore restaurés. Il apparaît important de noter l'implication de certaines entreprises à restaurer la ressource « sol » soit dans le but de se conformer aux directives du ministère de l'Environnement ou pour améliorer l'environnement de la collectivité. La réalisation du jardin industriel de la CEZinc, aux abords du canal de Beauharnois, en est un exemple éloquent.

## 2.9 LA GESTION DES DÉCHETS SOLIDES ET DES BOUES

La MRC de Beauharnois-Salaberry s'emploie depuis plus de dix ans à trouver des solutions afin de gérer de façon rationnelle les déchets d'origines industrielle, commerciale et résidentielle produits sur son territoire. Diverses avenues ont été étudiées et de nombreuses actions ont été entreprises. Un premier lieu d'enfouissement sanitaire a été opéré de 1984 à 1992, assurant à la MRC l'autonomie dans l'élimination des déchets solides. En 1992, un programme de collecte des matières domestiques recyclables a été mis en place sur l'ensemble du territoire régional. En juillet de la même année, un site de dépôt de matériaux secs, auquel on comptait adjoindre un centre de tri et de récupération de matériaux secs et de déchets encombrants, a été implanté, quoique ce site a dû fermer en avril 1993. Depuis l'automne 1993, la MRC procède aussi à une collecte annuelle des feuilles d'arbres. Elle procédait également à une collecte de résidus domestiques dangereux en 1996.

### 2.9.1 Les déchets solides

La production de déchets solides municipaux au sein de la MRC est estimée à environ 29 000 tonnes[15] par année et se compose de déchets solides domestiques provenant de résidences, de petits commerces, de petites industries et de certaines institutions, de déchets solides industriels et commerciaux et enfin, de divers déchets solides (matériaux secs, matières organiques) générés par des particuliers et de petits commerces.

En dehors des déchets faisant l'objet d'actions de recyclage ou de compostage, les déchets solides sont actuellement éliminés à l'extérieur du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, soit au lieu d'enfouissement de Saint-Nicéphore, dans la MRC de Drummond. Un centre de transbordement situé à Salaberry-de-Valleyfield et géré par une entreprise privée a ainsi été mis en place. Parallèlement, un projet d'implantation d'un centre régional de traitement de déchets est à l'étude.

Le programme de collecte sélective des matières recyclables domestiques instauré en 1992, connaît une performance moyenne annuelle se maintenant au-dessus de la moyenne provinciale en ce qui regarde la quantité moyenne de matières recyclables déposées par porte en kilos. Le succès de ce programme permet de réduire, de façon substantielle, les tonnages de déchets générés (mars 1992 à décembre 1998 : 25 177 tonnes).

### 2.9.2 Les boues

**Boues des usines de traitement des eaux usées**

La MRC dénombre sur son territoire cinq usines de traitement des eaux usées en opération, implantées à Salaberry-de-Valleyfield, Beauharnois, Melocheville, Sainte-Martine et Saint-Louis-de-Gonzague. Huit municipalités sont raccordées à ces stations, représentant une population d'environ 54 500 résidents.

Les boues générées dans les usines doivent être éliminées de façon sécuritaire compte tenu de leur composition, afin d'éviter les nuisances pour l'environnement et la santé publique. Les boues produites dans les stations d'épuration de Beauharnois et de Salaberry-de-Valleyfield sont éliminées par enfouissement sanitaire, soit au site d'enfouissement de Lanoraie pour Salaberry-de-Valleyfield et à celui de Berthier pour Beauharnois.

Les trois autres usines possèdent, quant à elles, un système de traitement biologique permettant le stockage des boues sur une longue période, à savoir, un traitement par étangs aérés. Pour ces usines plus récemment mises en opération, l'élimination des boues ne se pose pas encore. L'usine de Melocheville ne procédera pas à la vidange des bassins avant quelques années tout comme les usines de Sainte-Martine et de Saint-Louis-de-Gonzague dont la vidange ne s'effectuera pas avant une dizaine d'années. La méthode de disposition de ces boues ni le lieu ne sont donc pas encore déterminés.

**Boues de fosses septiques**

La MRC compte sur son territoire trois municipalités non desservies par un système d'égout et donc équipées de fosses septiques. Il s'agit des municipalités rurales de Saint-Urbain-Premier, Saint-Étienne-de-Beauharnois et Saint-Stanislas-de-Kostka, soit le secteur sud de la MRC. À cela s'ajoutent les diverses parties du territoire situées en zone agricole et les secteurs isolés en zone urbaine qui ne sont pas desservis par un réseau d'égout municipal.

[15] Donnée en date du mois de décembre 1997

La région dispose sur son territoire d'un site privé de traitement des boues de fosses septiques, le Centre de traitement Sud-Ouest (CTSO), dûment autorisé à exercer son activité. Le CTSO est effectivement implanté dans la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka (lot 121) et procède, sur une superficie de 6,1 ha, à l'épandage et à l'entreposage des boues des fosses septiques et ce, depuis 1973. Cette activité s'exerce en zone agricole et ne semble toutefois pas causer préjudice à l'activité agricole environnante.

### 2.9.3 La collecte des résidus domestiques dangereux

En octobre 1996 s'est tenue une première collecte de résidus domestiques dangereux (RDD) sur le territoire de la MRC, qui a d'ailleurs permis de récolter 39 662 kilos de ces différents produits. Compte tenu de l'ampleur du budget nécessité pour la collecte, les élus ont décidé de tenir une opération de cette nature, au minimum, aux deux ans.

## 2.10 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

De par sa situation géographique et son contexte historique, la MRC est caractérisée par la présence d'un patrimoine riche et diversifié. Ce patrimoine est constitué de territoires et de sites d'intérêt historique, esthétique et culturel pour lesquels on devra porter une attention particulière dans un contexte de mise en valeur touristique et de développement d'un sentiment d'appartenance régional.

### 2.10.1 Les territoires et sites d'intérêt historique (réf. carte nº 9 et plan nº 1, en annexe « B ») [250-1.16]

Le premier canal de Beauharnois puis, plus tard, le chemin de fer, ont grandement favorisé l'implantation de la grande industrie sur le territoire, qui a été à l'origine de la naissance du développement de quartiers ouvriers, surtout concentrés à Salaberry-de-Valleyfield et à Beauharnois. Ces quartiers font aujourd'hui partie du patrimoine bâti et méritent d'être conservés.

L'ancien canal de Beauharnois qui n'a malheureusement pas été sauvegardé, a été asséché et remblayé dans sa presque totalité au cours des années '60 et '70, à l'exception d'une partie du canal située à Salaberry-de-Valleyfield, aujourd'hui affectée à des fins récréatives. Sur le territoire des municipalités de Salaberry-de-Valleyfield (secteur Saint-Timothée) et de Beauharnois (secteur Melocheville), on retrouve quelques vestiges de ce moyen de communication qui a tant marqué l'histoire de la région, dont particulièrement l'écluse nº 7 à Saint-Timothée ainsi que le site de l'aqueduc de la Rivière-Saint-Pierre.

Cet ouvrage, qui fait partie de la première génération de structures d'ingénierie au Québec et au Canada, est dans un état de conservation remarquable. C'est le seul ouvrage encore intact de l'ancien canal de Beauharnois. Il a été classé site patrimonial en l'an 2000 par le ministère de la Culture et des Communications.

À la fois considéré comme élément d'intérêt historique et comme site touristique, le Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson est un site classé en 1974 par le ministère de la Culture et des Communications. Ce parc expose et recèle des vestiges de l'occupation préhistorique du site et de la région. Le développement de la région, surtout relié à son potentiel hydraulique, explique la présence dans certains secteurs d'un potentiel archéologique intéressant. La plupart des rives et des îles de la MRC ont déjà fait l'objet d'études de potentiel archéologique.

[250-1.16] Article remplacé

L'île d'Aloigny, les îles de la Paix et certaines portions des rives du fleuve sont des secteurs sensibles. La rivière Châteauguay et ses affluents, ainsi que la rivière Saint-Louis, sont aussi des zones fort intéressantes quant à leur potentiel archéologique. (16)

Au niveau métropolitain, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement vient identifier des ensembles patrimoniaux de portée métropolitaine. Ces 51 ensembles, qui sont constitués de divers éléments regroupés et fortement marqués par des modes d'organisation et d'aménagement spécifiques à la région métropolitaine, ont été retenus en fonction de plusieurs critères dont la rareté, l'exemplarité, l'originalité, l'intégrité et l'ancienneté. Sur le territoire de la ville de Beauharnois, l'ensemble composé du canal de Beauharnois et la centrale hydroélectrique du même nom a été identifié et devra faire l'objet de mesures particulières qui seront intégrées dans les outils de planification. Rappelons par ailleurs que la centrale fut reconnue par la Commission des monuments historiques à Ottawa, comme la centrale figurant parmi les plus beaux joyaux du patrimoine hydroélectrique canadien.

Les « cœurs de villages » de la plupart des municipalités constituantes de la MRC révèlent un potentiel historique. Notons, entre autres, la maison « Coppenrath » sise sur la rue Saint-Joseph à Sainte-Martine, qui a été classée « bien culturel » en 1975 par le ministère de la Culture et des Communications. Les noyaux institutionnels situés au centre des municipalités, composés de l'église, du presbytère, du cimetière et parfois du couvent ont été généralement bien conservés et font le charme et la particularité des municipalités. Nous comptons, sur l'ensemble du territoire, neuf églises catholiques et quatre églises protestantes construites entre 1834 et 1935. Il importe également de signaler la présence de la Cathédrale-Basilique Sainte-Cécile, de style néogothique, érigée à Salaberry-de-Valleyfield en 1934.

En date d'octobre 1997, cinq immeubles religieux d'intérêt patrimonial du territoire, soit l'Église Immaculée Conception de Bellerive, la Cathédrale Basilique Sainte-Cécile de Salaberry-de-Valleyfield, la Valleyfield Presbyterian church ainsi que les églises de Saint-Urbain-Premier et de Saint-Louis-de-Gonzague ont bénéficié du « Programme de soutien à la restauration du patrimoine religieux »; programme élaboré conjointement par le ministère de la Culture et des Communications et la Fondation du patrimoine religieux du Québec. Les travaux qui ont été effectués représentent un investissement global de 652 283 $ dont 221 961 $ proviennent du programme provincial.

Ainsi, la conservation et la mise en valeur des « cœurs de villages » sont donc essentielles dans une perspective d'amélioration du cadre de vie des citoyens et de développement touristique régional. Depuis ces dernières années, nous remarquons une volonté accrue des instances municipales à protéger leur milieu d'intérêt historique, par l'adoption de plan d'implantation et d'intégration architecturale ou même par la création de site du patrimoine. Nous constatons également une forte tendance pour la vente et la conversion des églises en sites dédiés à tous nouveaux usages, un enjeu que nous devrions aborder lors de la prochaine génération du schéma d'aménagement.

(16) Ministère des Affaires culturelles : Le patrimoine archéologique de la MRC de Beauharnois-Salaberry, janvier 1986, p. 5.

**Tableau 12 – Les territoires et sites d'intérêt historique** [250-1.17]

| Nom du territoire d'intérêt | Nom de la municipalité | Localisation du territoire |
|---|---|---|
| Centrale hydroélectrique Beauharnois | Beauharnois | Embouchure du canal de Beauharnois |
| Site du Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson [17] | Beauharnois | 333, rue Émond |
| Maison Coppenrath [18] | Sainte-Martine | 160, rue St-Joseph |
| Site de l'aqueduc St-Pierre et l'écluse n° 7 | Salaberry-de-Valleyfield | Sur l'emprise de l'ancien canal de Beauharnois, à 400 m au bout du chemin du Canal |
| Ancien canal de Beauharnois | Salaberry-de-Valleyfield | De la Baie St-François jusqu'à la hauteur de la rue Daigneault |
| Vestiges de l'ancien canal de Beauharnois | Beauharnois | Partie du lot 395 (lots de propriétés sises au 315 et 323 boul. Edgar Hébert) |
| Ancienne centrale hydroélectrique | Salaberry-de-Valleyfield | 5594, boul. Hébert |
| Hôtel Grant | Salaberry-de-Valleyfield | 19, rue Florian-Paiement |
| Domaine St-Louis | Beauharnois | Barrage, ancien moulin à laine, ancien moulin à farine, maison du Meunier (site de la compagnie Domtar) |
| Pointe-aux-Anglais | Salaberry-de-Valleyfield | Dans la Baie St-François, sur l'avenue du Centenaire |
| Église Immaculée Conception de Bellerive (1935) | Salaberry-de-Valleyfield | 285, rue Danis |
| Cathédrale Basilique Sainte-Cécile (1934) | Salaberry-de-Valleyfield | 31, rue Fabrique |
| Église Sacré-Cœur-de-Jésus (1927) | Salaberry-de-Valleyfield | 202, rue St-Laurent |
| Église St-Clément (1843) | Beauharnois | 183, chemin St-Louis |
| Église Saint-Louis-de-Gonzague (1863) | Saint-Louis-de-Gonzague | 146, rue Principale |
| Église Sainte-Martine (1867) | Sainte-Martine | 122, rue St-Joseph |
| Église Saint-Étienne (nd) | Saint-Étienne-de-Beauharnois | 416, chemin St-Louis |
| Église Saint-Urbain-Premier (nd) | Saint-Urbain-Premier | 209, rue Principale |
| Église Saint-Timothée (1909) | Salaberry-de-Valleyfield | 91, rue St-Laurent |
| Ancienne église Emmanuel de Pentecôte (United Church) (1881). Maintenant le MUSO. | Salaberry-de-Valleyfield | 21, rue Dufferin |
| St-Edward's Church (1834) | Beauharnois | 72, rue St-Georges |

[250-1.17] Tableau remplacé

[17] Classé « bien culturel » le 14 juin 1974

[18] Classé « bien culturel » le 2 juin 1975

(Tous deux sont soumis aux exigences de la *Loi sur les biens culturels*)

**Tableau 12 – Les territoires et sites d'intérêt historique** [250-1.17]

| Nom du territoire d'intérêt | Nom de la municipalité | Localisation du territoire |
|---|---|---|
| The Valleyfield Presbyterian church (1893) | Salaberry-de-Valleyfield | 57, rue Dufferin |
| Assemblée chrétienne locale de Châteauguay (1897) | Beauharnois | 51, rue Ste-Catherine |
| Noyaux villageois | | |
| • Saint-Étienne-de-Beauharnois<br>• Saint-Louis-de-Gonzague<br>• Sainte-Martine<br>• Saint-Urbain-Premier<br>• Saint-Stanislas-de-Kostka | | |
| Centre-ville | | |
| • Salaberry-de-Valleyfield | Territoire délimité au nord par la voie du CN, à l'est par les rues Maden, Buntin et Viau, au sud par la rue Salaberry et à l'ouest par l'avenue du Centenaire et le chemin Larocque. Notons également le noyau de l'ancien village de Saint-Timothée. | |
| • Beauharnois | Quadrilatère formé par les rues St-Laurent, Beauce, Hannah et St-Louis | |

# CARTE # 9

### 2.10.2 Les territoires d'intérêt esthétique (réf. carte nº 10 et plan nº 1, en annexe » B ») [250-1.18]

Au cadre bâti d'intérêt patrimonial s'ajoutent les milieux d'intérêt esthétique qui procurent un environnement de qualité. Sur le territoire de la MRC, les quelques îles situées dans le couloir fluvial du Saint-Laurent de même que les rives des cours d'eau, plus particulièrement celles du canal de Beauharnois et des rivières Châteauguay et Saint-Louis, possèdent un intérêt esthétique. Avec une forte proportion de son territoire située en zone agricole, le paysage rural, marqué de bâtiments d'intérêt et de la sinuosité de certains rangs semblant vouloir se confondre avec les méandres des rivières, présente aussi un intérêt esthétique.

#### 2.10.2.1 Les paysages d'intérêt métropolitain

Sur le plan métropolitain, le PMAD identifie le territoire de la ville de Beauharnois comme faisant partie de l'unité paysagère dite « Montérégienne » à laquelle nous nous permettons d'ajouter l'unité composée du fleuve Saint-Laurent et du Lac Saint-Louis. Le document de planification de la CMM vient spécifier davantage chacune des composantes paysagères localisées sur le territoire de la ville de Beauharnois et qui ont été sélectionnées en fonction de l'échelle des paysages, leurs valeurs esthétiques, patrimoniales et historiques, les paysages typiques et singuliers ainsi que l'accès aux panoramas et aux points de vue d'intérêt. Les éléments retenus figurent dans la section « Paysage d'intérêt métropolitain » du tableau 13 et sont illustrés à la carte 10. Bien qu'aucun bois d'intérêt métropolitain identifié en 2003 n'a été recensé sur le territoire de Beauharnois, la MRC de Beauharnois-Salaberry demandera à la CMM d'intégrer le bois Robert aux bois et corridors forestiers métropolitains et du même coup aux composantes paysagères du Grand Montréal.

La MRC veillera à intégrer les grandes composantes identifiées pour le territoire de la ville de Beauharnois et d'en assurer leur protection.

[250-1.18] Article remplacé

**Tableau 13 –**
**Les territoires d'intérêt esthétique et les paysages d'intérêt métropolitain** [250-1.18]

| Territoires d'intérêt esthétique | | |
|---|---|---|
| **Nom du territoire d'intérêt** | **Nom de la municipalité** | **Localisation du territoire** |
| Canal de Beauharnois | Beauharnois<br>Saint-Étienne-de-Beauharnois<br>Saint-Louis-de-Gonzague<br>Saint-Stanislas-de-Kostka<br>Salaberry-de-Valleyfield | Rives sud et nord du canal de Beauharnois |
| Rivière Châteauguay | Sainte-Martine | Rives sud et nord de la rivière Châteauguay |
| Baie Saint-François | Salaberry-de-Valleyfield | |
| Rivière Saint-Louis | Beauharnois | Du boisé Robert au lac Saint-Louis |
| Parc régional des Îles-de-Saint-Timothée | Salaberry-de-Valleyfield | 240, rue St-Laurent |
| Halte routière route 132 | Salaberry-de-Valleyfield | Lots P-8 et P-9 sur le boul. Edgar Hébert |
| Site du Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson | Beauharnois | 333, rue Émond |
| Îles de la Paix | Beauharnois | Lac Saint-Louis, face au territoire municipal |
| Îles d'Aloigny et aux chats | Salaberry-de-Valleyfield | Lac Saint-François |

| Paysages d'intérêt sur le territoire métropolitain | |
|---|---|
| **Éléments métropolitains** | **Localisation** |
| Route panoramique 132 | Route 132 qui longe le lac Saint-Louis |
| Corridor forestier Beauharnois-Léry | En zone agricole des limites municipales communes de Beauharnois et de Léry |
| **Éléments non métropolitains** | **Localisation** |
| Bois Robert | Aux abords de la rivière Saint-Louis du côté de l'affectation industrielle |
| Pointe des écluses de Beauharnois | Sur le bord du lac Saint-Louis entre les écluses et la centrale hydroélectrique |

[250-1.18] Tableau remplacé

# CARTE # 10 [250-1.19]

[250-1.19] Carte remplacée

### 2.10.3 Les sites d'intérêt culturel (réf. carte nº 11 et plan nº 1, en annexe « B ») [250-1.20]

Cette appellation regroupe les sites de manifestations artistiques, les musées, les lieux d'interprétation et les bibliothèques que l'on retrouve sur le territoire.

La ville de Salaberry-de-Valleyfield avec la salle Albert-Dumouchel du Collège de Valleyfield attire une clientèle suprarégionale. Cette salle est considérée de calibre provincial. La vie culturelle de la MRC se concentre d'ailleurs principalement dans la ville de Salaberry-de-Valleyfield, où l'on remarque depuis ces dernières années une popularité croissante du nombre d'événements culturels.

La bibliothèque Armand-Frappier, née de la fusion de la bibliothèque de la ville de Salaberry-de-Valleyfield et de celle du Collège de Valleyfield, a débuté ses activités en septembre 1997. Pour la première fois, une ville et une institution collégiale ont décidé d'unir leurs efforts ainsi que leurs ressources dans le but d'améliorer et de diversifier les services offerts aux usagers. Depuis son ouverture, on y enregistre une nette augmentation de la fréquentation.

La ville de Saint-Timothée, à l'époque, a également procédé, à l'automne 1997, à la relocalisation de sa bibliothèque municipale dans le but d'améliorer le service à sa population. Les municipalités de Saint-Étienne-de-Beauharnois et de Saint-Louis-de-Gonzague possèdent sur leur territoire respectif, une bibliothèque publique affiliée au réseau Biblio de la Montérégie. Les municipalités de Saint-Stanislas-de-Kostka, Saint-Urbain-Premier et Sainte-Martine gèrent, quant à elles, une bibliothèque autonome.

Sur le territoire de la MRC, nous bénéficions de quatre musées, soit le Musée de la société des Deux-Rives à Salaberry-de-Valleyfield, le musée municipal de Sainte-Martine ainsi que le musée Nicolas-Manny et le Musée québécois d'archéologie québécois de la Pointe-du-Buisson à Beauharnois. Étant donné que ce dernier remplit le critère de musée d'une superficie de 1 000 $m^2$ ou plus excluant les salles de spectacle pour les installations d'intérêt métropolitain actuelles tel que défini au PMAD, la MRC doit donc l'identifier comme tel dans le présent schéma d'aménagement et inscrire les critères de localisation pour les installations projetées.

Finalement, et en plus des musées, nous retrouvons également deux centres d'interprétation. Le premier est localisé sur le site de la centrale hydroélectrique à Beauharnois et le second est constitué d'un réseau de haltes aux abords de la piste cyclable régionale et réparti sur l'ensemble du territoire.

**Tableau 14 – Les sites d'intérêt culturel**

| Nom du territoire d'intérêt | Nom de la municipalité | Localisation du territoire |
|---|---|---|
| Salle Albert-Dumouchel | Salaberry-de-Valleyfield | 169, rue Champlain (Collège de Valleyfield) |
| Musée Nicolas-Manny | Beauharnois | 187, chemin Saint-Louis (Église Saint-Clément) |
| Musée de Sainte-Martine | Sainte-Martine | 164, rue St-Joseph (Bureau d'enregistrement de Sainte-Martine) |
| Centre d'interprétation d'Hydro-Québec | Beauharnois | 80, boul. Edgar Hébert |
| Centre d'interprétation à ciel ouvert : haltes piste cyclable | MRC | MRC |

[250-1.20] Article et tableau 14 remplacés

## Tableau 14 – Les sites d'intérêt culturel

| Nom du territoire d'intérêt | Nom de la municipalité | Localisation du territoire |
|---|---|---|
| Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson | Beauharnois | 333, rue Émond |
| Bibliothèque Armand-Frappier | Salaberry-de-Valleyfield | 169, rue Champlain (Collège de Valleyfield) |
| Bibliothèque Saint-Timothée | Salaberry-de-Valleyfield | 5100, boul. Hébert (route 132) |
| Bibliothèque Dominique Julien | Beauharnois | 600, rue Ellice |
| **Nom du territoire d'intérêt** | **Nom de la municipalité** | **Localisation du territoire** |
| Bibliothèque Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Louis-de-Gonzague | 140, rue Principale |
| Bibliothèque Sainte-Martine | Sainte-Martine | 238, rue St-Joseph |
| Bibliothèque Saint-Étienne-de-Beauharnois | Saint-Étienne-de-Beauharnois | 430, rue de l'Église (Centre communautaire) |
| Bibliothèque Saint-Urbain-Premier | Saint-Urbain-Premier | 9, rue de l'École |
| Bibliothèque Maxime-Raymond | Saint-Stanislas-de-Kostka | 115, rue Centrale |

# CARTE # 11

## 2.11 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS[250-1.21]

La MRC dispose de plusieurs atouts en matière de zones d'intérêt écologique. La présence des divers plans d'eau et des habitats fauniques et floristiques qu'ils renferment et l'influence du fleuve Saint-Laurent, de par son appartenance au couloir d'oiseaux migrateurs, sont autant d'éléments qui confèrent à la MRC une richesse naturelle indéniable.

Dans un contexte plus métropolitain, la CMM mentionne à l'intérieur du plan métropolitain d'aménagement et de développement qu' « À l'échelle du Grand Montréal, la protection des bois, des corridors forestiers et des milieux humides est l'une des conditions essentielles au maintien de la biodiversité de la région. De plus, la présence du couvert forestier apporte une contribution significative à l'attractivité du Grand Montréal et à la qualité de vie de ses citoyens. »

À cette fin, la Communauté métropolitaine de Montréal s'est fixé comme objectif de protéger 17 % de son territoire et définit des aires de conservation des milieux naturels à l'échelle métropolitaine. Ces aires sont essentiellement composées des aires protégées inscrites au registre du MDDEFP, des bois et corridors forestiers métropolitains non inclus dans les aires protégées ainsi que les milieux humides localisés à l'extérieur des aires protégées et des bois et corridors forestiers métropolitains.

Ainsi, et à la lumière des différents outils mis à la disposition de la MRC pour procéder à l'identification des aires de conservation, une liste distincte des éléments présents sur le territoire métropolitain a été inscrite dans le tableau 15. La MRC entend bien s'assurer de rencontrer les objectifs du PMAD en matière de protection de ces milieux naturels et de prévoir ainsi des usages compatibles à leur protection ainsi que des normes d'abattage d'arbres particulières.

### 2.11.1 Les territoires d'intérêt écologique (réf. carte nº 12 et plan nº 1 inséré en annexe « B »)

**Réserve nationale des Îles de la Paix**

On recense dans le couloir fluvial du Saint-Laurent, face au territoire de Maple Grove, une réserve nationale de faune, à savoir la réserve des îles de la Paix. Cette réserve est dotée de surcroît du statut de refuge d'oiseaux migrateurs. Cet archipel possède un certain nombre d'éléments fauniques d'importance et est considéré comme l'une des quatre plus importantes frayères pour la reproduction en eau calme du lac Saint-Louis. De plus, ces îles renferment des habitats insulaires propices à la nidification de la sauvagine. Le rehaussement des eaux du lac Saint-Louis, au début des années '80, a conduit à l'érosion et à l'inondation de certaines portions des îles perturbant la végétation présente. Sur les 70 ha de boisés sains, il ne subsiste actuellement qu'environ 6 ha.

**Pointes Hébert et Goyette**

La municipalité de Maple Grove possède aux abords du lac Saint-Louis, face à la réserve nationale de faune des îles de la Paix, une zone inondable composée de marais et de marécages au potentiel important. Les diverses études menées jusqu'à ce jour ont notamment démontré l'intérêt écologique des Pointes Hébert et Goyette, retenues respectivement comme les 4e et 8e priorités de sites à protéger et à mettre en valeur dans le cadre de l'ancien projet du Parc National Archipel. En effet, on y retrouve des frayères d'importance classées d'ailleurs comme la deuxième plus importante frayère en terres inondables du lac Saint-Louis ainsi qu'une aire d'alevinage pour les espèces à reproduction hâtive et tardive (grand brochet, perchaude, carpe, barbotte, achigan à grande bouche, crapet soleil). La fondation de la Faune du Québec poursuit l'acquisition ou la location des propriétés de ce milieu fort particulier, pour y réaliser des aménagements afin d'assurer la protection de ces frayères et de contribuer à la sauvegarde et à la diversité des habitats.

[250-1.21] Paragraphes précédant l'article 2.11.1 remplacés

**Bassins et l'aire de repos du canal de Beauharnois**

Située sur la voie migratoire de l'Atlantique, l'aire de repos du canal de Beauharnois créée le 14 juillet 1983, est localisée sur la partie aval du canal, de part et d'autre de ses berges. Celle-ci constitue pour la faune ailée, une étape importante lors des migrations annuelles, notamment pour la reproduction de ces espèces. Les aires de repos pour la sauvagine tout comme les refuges d'oiseaux migrateurs visent à préserver les milieux concernés des activités de chasse et de certaines autres perturbations. Le statut d'aire de repos pour la sauvagine est établi en vertu d'un règlement fédéral concernant les oiseaux migrateurs.

L'aire de repos s'étend sur une longueur d'environ 14,5 km dont les limites sont constituées par le barrage « Beauharnois » au nord et le pont Saint-Louis au sud. Les terrains sont la propriété de la société d'État Hydro-Québec. L'aire de repos du canal de Beauharnois, composée de marais et de marécages, représente un écosystème complexe. La faune ailée que l'on y retrouve est variée. Les restrictions en vigueur sur cette aire de repos résident en l'interdiction de la chasse. Cette zone a de plus été désignée « Zone d'interdiction de chasse » (ZIC) par le Service Canadien de la Faune.

Dès 1979, la société Canards Illimités Canada a, quant à elle, réalisé des aménagements dans les bassins de sédimentation du canal de Beauharnois en ses rives nord et sud (NB 6, SSB 6 et SSB 7) et ce, avant même son institution en tant qu'aire de repos. Ces aménagements consistent en l'inondation de bassins de profondeur variable permettant la production d'une variation des compositions végétales, afin d'accueillir une grande variété d'espèces animales. Sa superficie est de 350 ha. Ils constituent un exemple parfait de milieux dégradés dont le potentiel écologique ne demande qu'à être exploité. Ces derniers sont localisés sur le territoire désigné comme aire de repos pour la sauvagine.

À ces milieux d'intérêt, s'ajoute le bassin adjacent au canal de Beauharnois, situé sur la rive nord du canal, immédiatement à l'ouest du pont Saint-Louis. Il s'agit d'un site de rassemblement des oies blanches. À l'automne, nombreux sont les amateurs d'ornithologie qui visitent les lieux. Ce site a donc tout intérêt à être conservé et mis en valeur à cette fin.

**Îles et les milieux d'eaux vives du fleuve Saint-Laurent**

Plusieurs zones d'eaux vives rapides appartenant au couloir migratoire de l'Atlantique ont été recensées dans le tronçon du couloir fluvial compris entre les lacs Saint-François et Saint-Louis et localisées, de ce fait, en partie dans la MRC de Beauharnois-Salaberry et dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Ces zones sont situées précisément dans la partie aval de la rivière Saint-Charles, à la hauteur de l'Île d'Aloigny, à la hauteur des barrages Beauharnois et Les Cèdres, à la Pointe-du-Buisson et à la Pointe-des-Cascades. Ces secteurs occupent une superficie totale approximative de 125 ha.

Les éléments fauniques d'importance nécessitant une protection sont liés à la présence d'importantes zones d'ensemencement de maskinongés et de salmonidés, d'aires d'alimentation, d'alevinage et de croissance de plusieurs espèces d'importance pour la pêche sportive et commerciale. À cela, s'ajoutent d'importantes frayères en eaux vives du fleuve Saint-Laurent où l'on retrouve des activités de reproduction d'espèces introduites (saumon chinook, truites brune et arc-en-ciel). De plus, les îles constituent des aires de repos et d'alimentation de la sauvagine en période de migration. Les zones d'eaux plus calmes en périphérie des îles sont utilisées pour l'alimentation des espèces aquatiques. Certaines des îles dont l'île d'Aloigny, auraient même intérêt à être exploitées sur le plan touristique, par l'aménagement d'aires d'interprétation de la faune et de la flore.

**Espèces menacées ou vulnérables**

Le 21 juin 1989, la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* a été adoptée par le gouvernement du Québec, modifiant la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*. L'objectif ultime de cette loi consiste en la sauvegarde de l'ensemble de la diversité génétique des espèces sauvages du Québec, appartenant à la faune ou à la flore. La nouvelle législation entraîne ainsi l'établissement d'une politique de protection et de gestion des espèces menacées ou vulnérables qui sont désignées ou susceptibles de l'être et s'applique aussi à leurs habitats.

Sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, trente-deux espèces de plantes vasculaires susceptibles d'être menacées ou vulnérables auraient été recensées à ce jour. Ces dernières possèdent un rang de priorité à l'échelle du Québec comme « élevé » et « très élevé ». Plus de la moitié d'entre elles seraient localisées dans l'archipel des îles de la Paix, milieu humide du lac Saint-Louis. Les autres espèces étant disséminées sur l'ensemble du territoire. Ces espèces font toute partie de la liste de plantes prioritaires visées par le Plan d'Action Saint-Laurent.

Concernant les espèces fauniques menacées ou vulnérables, le territoire de la MRC semble être concerné pour quelques espèces d'oiseaux, d'amphibiens et de reptiles, soit le petit butor, le faucon pèlerin, la grenouille rainette faux-grillon, la tortue géographique. Ces derniers se situeraient le long des rives du canal de Beauharnois et dans le secteur sud du lac Saint-Louis.

**Aire de concentration d'oiseaux aquatiques**

L'aire de concentration d'oiseaux aquatiques est située à l'embouchure du canal de Beauharnois et du lac Saint-Louis. Cette aire est désignée comme telle, en vertu du Règlement sur les habitats fauniques situés sur des terres du domaine public.

**Espaces boisés** [250-1.24]

Bien qu'ils occupent une faible superficie sur le territoire régional, les boisés doivent être considérés et protégés. En effet, environ 15 % du territoire de la MRC est constitué de surfaces boisées composées surtout de feuillus. Ces derniers se trouvent être fortement disséminés à travers la MRC et appartiennent en totalité au domaine privé. On les retrouve le long du canal de Beauharnois et plus particulièrement sur sa rive nord et sur les diverses îles du corridor fluvial du Saint-Laurent. On retrouve certains boisés d'importance variable dans les municipalités de Saint-Stanislas-de-Kostka, Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Timothée et Saint-Urbain-Premier ainsi que deux boisés d'intérêt situés le long de la rivière Saint-Louis, au niveau de son embouchure et le long du ruisseau Savage. Il est aussi important de conserver les boisés en zone agricole, notamment en bordure des cours d'eau et de procéder à une réglementation qui pourrait en gérer les usages. Le reboisement pourrait être encouragé, même à l'intérieur des terres, afin de lutter contre l'érosion éolienne ou le long des cours d'eau afin de réduire le ruissellement des sols.

Sur le territoire métropolitain, il est à noter la présence du bois et corridor forestier Beauharnois-Léry pour lequel des mesures particulières de protection et d'abattage d'arbres édictées au document complémentaire s'appliqueront.

[250-1.24] Ajout du 2e paragraphe

### Tableau 15 – Les territoires d'intérêt écologique [250-1.22, 271.1 302.1]

| Nom du territoire d'intérêt | Nom de la municipalité | Localisation du territoire |
|---|---|---|
| Bassins aménagés du canal de Beauharnois (Canards illimités du Canada) | Saint-Louis-de-Gonzague<br>Salaberry-de-Valleyfield<br>Saint-Étienne-de-Beauharnois | Rives sud et nord du canal |
| Bassin adjacent au canal de Beauharnois | Saint-Louis-de-Gonzague | Rive nord du canal, immédiatement à l'ouest du pont St-Louis |
| Aire de repos du canal de Beauharnois (désignée « ZIC » : zone d'interdiction de chasse) | Beauharnois<br>Salaberry-de-Valleyfield<br>Saint-Louis-de-Gonzague | Comprend le canal de Beauharnois et les bassins de chaque côté délimités au nord par la centrale de Beauharnois et au sud par les lots 325, 43 et 44 (Saint-Louis-de-Gonzague) |
| Sanctuaire de pêche du domaine de la rivière aux Saumons | Sainte-Martine | Rue Grégoire |
| Habitats des espèces floristiques menacées ou vulnérables | Salaberry-de-Valleyfield | Lots 41 et 44, lots 358 à 361, lots 385 à 387 et lot 70 |
| **Îles et milieux d'eaux vives du fleuve St-Laurent** | | |
| • Partie avale de la rivière Saint-Charles | Salaberry-de-Valleyfield | |
| • Île d'Aloigny | Salaberry-de-Valleyfield | |
| • Barrage de Beauharnois | Beauharnois | |
| • Secteur vis-à-vis le barrage des Cèdres | Salaberry-de-Valleyfield | |
| • Secteur vis-à-vis la Pointe-du-Buisson | Beauharnois | |
| • Secteur vis-à-vis le barrage de Pointe des Cascades | Beauharnois | |
| **Espaces boisés** | | |
| Bois du chemin de la Beauce | Sainte-Martine | Lots 17, 18 et 19 |
| Bois des bandes du canal de Beauharnois | Saint-Louis-de-Gonzague<br>Saint-Stanislas-de-Kostka<br>Salaberry-de-Valleyfield | Rives sud et nord du canal |
| Bois de Saint-Timothée | Salaberry-de-Valleyfield | Parc régional des îles-de-Saint-Timothée<br>Boisés situés entre le rang Sainte-Marie et l'emprise de l'ancien canal de Beauharnois |
| Bois de Grande-Île | Salaberry-de-Valleyfield | Lots 26, 67 et 68, boul. Lecompte Est |
| Bois de Saint-Stanislas-de-Kostka | Saint-Stanislas-de-Kostka | Territoire délimité par la rue Robert-Cauchon, les chemins de la Baie et du Canal |
| Bois de Saint-Urbain-Premier | Saint-Urbain-Premier | Territoire situé au sud du village entre la montée de la Rivière-des-Fèves et la route 205<br>Territoire situé à l'extrême sud du territoire de la municipalité |

[250-1.22] Tableau remplacé

[271.1] Identification de la zone de conservation du troglodyte à bec court aux *« Aires de conservation sur le territoire métropolitain »,* plus particulièrement aux éléments non métropolitains.

[302.1] Identification de la réserve naturelle du Boisé-Virginia à Beauharnois.

| **Espaces boisés** | | |
|---|---|---|
| Bois de la Grande-Île | Salaberry-de-Valleyfield | Île sur la rivière Saint-Charles, au sud de la rue Victoria Est |
| Bois de l'île d'Aloigny | Salaberry-de-Valleyfield | L'île d'Aloigny |
| Bois de Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Louis-de-Gonzague | Territoire situé entre la route 236 et le rang du 5 |
| Bois de Sainte-Martine | Sainte-Martine | Territoire situé de chaque côté du rang Saint-Laurent |
| **Frayères et aires d'alevinage** | | |
| Rivière St-Charles | Salaberry-de-Valleyfield | |
| Amont du canal de Beauharnois | Saint-Stanislas-de-Kostka | |
| Canal de Beauharnois proximité du pont St-Louis | Saint-Louis-de-Gonzague | |
| Écluse du canal de Beauharnois | Beauharnois | |
| Barrage de Saint-Timothée | Salaberry-de-Valleyfield | |
| Pointe Bayard | Salaberry-de-Valleyfield | |
| Barrage de la Pointe des Cascades | Beauharnois | |

| **Aires de conservation sur le territoire métropolitain** | |
|---|---|
| **Éléments métropolitains** | **Localisation** |
| Bois et corridor forestier Beauharnois-Léry | En zone agricole des limites municipales communes de Beauharnois et de Léry. Lots 27 et 28 |
| Milieux humides de plus de 0,3 hectare cartographiés par Canards illimités en 2010 sur le territoire de la CMM | |
| Aire de concentration d'oiseaux aquatiques | Embouchure du canal de Beauharnois et terrains d'Hydro-Québec |
| Réserve nationale de la faune des Îles de la Paix | Îles de la Paix sur le lac Saint-Louis |
| **Éléments non métropolitains** | **Localisation** |
| Bois du Parc archéologique de la Pointe-du-Buisson | Site du Musée québécois d'archéologie |
| Bois Robert | Aux abords de la rivière Saint-Louis du côté de l'affectation industrielle |
| Coulées naturelles de l'ouest de Beauharnois | Entre l'autoroute 30 et la route 132 |
| Bois des bandes du canal de Beauharnois | Rive nord du canal de Beauharnois |
| Zone de conservation de la rainette faux-grillon, tel que convenu avec le MDDEP en septembre 2012 | Site de l'ancienne usine de Rio Tinto Alcan |
| Marais des pointes Hébert et Goyette | Lots 1, 3, 7, 11, 14, 18, 19, 22, 24 et 31 |
| Zone de conservation du troglodyte à bec court tel que convenu avec le MDDELCC | Parc industriel de Beauharnois<br>(Secteur nord de l'autoroute 30) |
| Réserve naturelle du Boisé-Virginia | Lot 4 714 951 |

# CARTE # 12

# CARTE # 12.1 250-1.23 271.2 302.2

250-1.23 Carte ajoutée

271.2 Identification du secteur de conservation pour la protection du troglodyte à bec court sur le territoire de Beauharnois

302.2 Identification de la réserve naturelle du Boisé-Virginia

## 2.12 L'IDENTIFICATION DES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES

Il est de la responsabilité de la MRC de déterminer les usages, constructions, équipements, infrastructures et ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu, fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité et de santé publiques ou de bien-être général des citoyens. Ces contraintes sont d'origines naturelle et anthropique.

Par les nouveaux pouvoirs conférés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la MRC peut identifier dans son schéma d'aménagement, les secteurs présentant des contraintes de nature anthropique, ainsi que les secteurs d'intérêt qu'elles souhaitent voir délimiter en vue de l'application de conditions particulières. Pour une meilleure planification de l'aménagement, il importe de chercher à minimiser les impacts négatifs de certaines activités humaines actuelles ou projetées sur les personnes et les biens, tout en assurant la poursuite des activités en place ou prévues.

### 2.12.1 Les zones de contraintes naturelles (réf. cartes n$^{os}$ 13, 13.1, 13.2 et plan n$^{o}$ 2 inséré en annexe « B ») (Q) 250-1.25 275.1

Les zones de contraintes naturelles présentes sur le territoire de la MRC correspondent à des zones dont l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ou pour des raisons de protection environnementale.

Ces zones correspondent plus précisément aux :

- zones inondables;
- zones à risque d'érosion;
- coulées naturelles.

**Zones d'inondation**

Les zones d'inondation identifiées sur le territoire sont peu nombreuses. Les plus importantes en termes de superficie se retrouvent le long du lac Saint-Louis et affectent principalement la ville de Beauharnois. La totalité de ces zones a été cartographiée par le ministère de l'Environnement selon l'entente-cadre « Canada-Québec ». Parmi ces zones, seules celles localisées sur le territoire de Beauharnois (secteur Maple Grove) seront appelées à faire l'objet d'une analyse particulière compte tenu des remblais effectués dans certains secteurs, qui auraient modifié considérablement la physionomie du terrain et qui pourraient être construits. Pour l'ensemble du secteur du lac Saint-Louis, les zones d'inondation sont celles apparaissant sur les cartes du risque d'inondation réalisées par le ministère des Richesses naturelles du Québec portant les numéros 31H5-100-0201, 31H5-100-0202.

À Beauharnois (secteur Maple Grove), en bordure du lac Saint-Louis, un secteur à fait l'objet d'une étude de détermination des zones inondables à récurrence 0-20 ans et 20-100 ans et de la production d'un rapport technique intitulé « Délimitation des zones inondables, Développement domiciliaire Lot 6, Beauharnois », identifié par le numéro EG-06-854, daté du 5 mars 2007 et préparé par la firme Laboratoire A.B.S. Inc. La carte numéro 13.2, tirée du rapport technique EG06854-001 préparé par le Laboratoire A.B.S. Inc. et daté du 28 février 2007, identifie les nouvelles zones inondables du secteur visé par cette étude. (TT)

---

(Q) Règlement 198, Article 4, ajout de la carte 13.1 et Règlement 213, article 2, ajout de la carte 13.2

250-1.25 Trois premières phrases de la section intitulée « Zones d'inondation » remplacées. « Melocheville » et « Maple Grove » remplacés

275.1 Ajout du huitième (8ieme) et neuvième (9ieme) paragraphe à la section « Zones d'inondation » du présent article.

(TT) Règlement 213, Article 3

Les zones d'inondation de la rivière Châteauguay ont été cartographiées par le ministère de l'Environnement et figurent, depuis le 15 juin 1995, dans l'entente-cadre « Canada-Québec ». Les cartes portent les numéros 31H04-020-1807-3, 31H04-020-1908-0, 31H04-020-2007-3, 31H04-020-2008-3, 31H05-020-0108-3, 31H05-020-0308-3, 31H05-020-0208-3. D'autres zones de moindre importance sont situées le long des rivières Saint-Louis, des Fèves, de l'Esturgeon et Saint-Charles. Les zones inondables sur des portions des rivières Saint-Louis, Châteauguay et Des Fèves ont été cartographiées par la firme G. F. Bolduc, ingénieur consultant et datent du 30 août 1994. Les cartes portent les numéros 9428PM01, 9428PM02, 9428PM03 et 9428PM04. Les autres zones inondables, soit celles situées le long de la rivière Saint-Charles, ont été cartographiées par la MRC suite à l'identification de zones inondées lors de la crue du 22 mars 1985.

En particulier, suite aux inondations du printemps 1998, deux secteurs de la rivière Saint-Louis ont été identifiés à titre de zones comportant des risques d'inondation. Il s'agit du secteur situé de part et d'autre de la route 201 et du secteur situé entre la montée Vinet et le barrage Boyer. Comme la détermination des zones inondables exige de la précision et surtout beaucoup de temps, la MRC entend procéder à la cartographie de ces zones inondables, suite à l'adoption du schéma d'aménagement révisé, selon un échéancier respectable.

Entre-temps la MRC a procédé à l'identification de certains secteurs à risque d'inondation en amont de l'embouchure de la rivière de l'Esturgeon, dans le périmètre d'urbanisation de Sainte-Martine ainsi que de la rivière Saint-Louis entre le ruisseau Savage et l'embouchure, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Beauharnois par la méthode du pinceau large.

Le ministère de l'Environnement réalise actuellement un programme de détermination des cotes de crues d'inondation [R] aux abords du lac Saint-François. La MRC s'engage à intégrer ces données au schéma d'aménagement dès que celles-ci seront disponibles.

Certains secteurs de la rivière Saint-Louis, plus particulièrement sur le territoire des municipalités de Saint-Louis-de-Gonzague et Saint-Stanislas-de-Kostka, ont fait l'objet d'une étude concernant les cotes de crues de différentes récurrences et de la production d'un rapport technique (Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, rivière Saint-Louis, n$^{o}$ PDCC 16-019) par le Centre d'expertise hydrique du Québec (CEHQ). La carte 13.1 tirée du PDCC 16-019 préparé par le Centre d'expertise hydrique du Québec et daté de janvier 2004, identifie les secteurs qui ont fait l'objet du Programme de détermination des cotes de crues. [S]

Enfin, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet de prévoir au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC les constructions, ouvrages ou travaux ayant fait l'objet d'une dérogation accordée en vertu de la Politique de protection des rives, du littoral et de la plaine inondable. L'octroi des dérogations en zone de grand courant d'une plaine inondable sur notre territoire doit suivre la procédure administrative de la MRC en la matière. Adoptée en 2010, celle-ci vient préciser, entre autres, les projets admissibles, les critères d'analyse ainsi que les documents à produire.

Si la demande respecte cette procédure et qu'elle est accueillie favorablement par la MRC, celle-ci pourra être inscrite au document complémentaire par le biais d'une modification au schéma d'aménagement devant être également approuvée par les instances gouvernementales.

[R] Règlement 198, Article 5, suppression des mots suivants « pour certains secteurs de la rivière Saint-Louis et »
[S] Règlement 198, Article 6, ajout d'un 6$^{e}$ paragraphe

**Zones à risque d'érosion**

Le territoire de la MRC semble peu affecté par les zones à risque d'érosion. Comme démontré à la carte nº 13 ci-jointe et au plan nº 2 inséré à l'annexe « C », on retrouve quelques zones dispersées, dont celles localisées à Beauharnois (secteur Maple Grove) longeant la voie ferrée, celles à Sainte-Martine longeant la rivière Châteauguay à la hauteur de la rue Reid et celle du rang Roy.

**Coulées naturelles**

Dans la municipalité de Beauharnois (secteur Melocheville), on note la présence de coulées naturelles définies comme territoire généralement boisé marqué d'une dénivellation et servant d'écoulement naturel des eaux de surface. Ces coulées doivent être préservées principalement pour des raisons de protection environnementale. Dans le but d'assurer leur protection, un certain nombre de mesures sont prévues et insérées au document complémentaire.

# CARTE # 13

# CARTE # 13.1

# CARTE # 13.2

## 2.12 L'IDENTIFICATION DES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES (suite)

### 2.12.2 Les zones de contraintes anthropiques (réf. carte nº 14 et plan nº 2 inséré en annexe « B ») [250-1.26]

Les zones de contraintes anthropiques localisées sur le territoire de la MRC correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou des ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu, fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise (ou est susceptible d'être soumise) à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général des citoyens. Les zones de contraintes anthropiques relevées sur le territoire sont nombreuses et de natures diverses, il s'agit des suivantes :

- les anciens lieux d'élimination de déchets dangereux;
- les anciens lieux d'élimination de déchets;
- les sites de transit de matières dangereuses;
- l'ancien dépôt de matériaux secs;
- les sites de carcasses automobiles;
- les entreprises potentiellement à risque;
- les carrières;
- les barrages hydroélectriques et la Centrale « Beauharnois »;
- les postes d'Hydro-Québec;
- les servitudes d'inondation, d'érosion et d'infiltration d'Hydro-Québec;
- le réseau routier;
- le réseau ferroviaire;
- le Port maritime.

Pour certaines « zones » de contraintes anthropiques, nous avons associé des dispositions complémentaires dans l'intérêt de minimiser les inconvénients et les risques pour la population. D'autres « zones » de contraintes sont identifiées, sans toutefois être accompagnées de dispositions complémentaires, mais lesquelles ont tout intérêt à être connues dans le cadre de la planification de plans de mesures d'urgence.

**Anciens lieux d'élimination de déchets dangereux**

Le ministère de l'Environnement a identifié et caractérisé, au cours des années '80, huit lieux sur le territoire de la MRC ayant potentiellement reçu des déchets dangereux. Ces sites sont les suivants :

- Produits chimiques Expro inc., Saint-Timothée;
- PPG Canada inc., Melocheville;
- Hydro-Québec, ancien dépotoir, Melocheville;
- Chromasco ltée, Melocheville (entreprise fermée);
- Elkem Métal Canada inc., Melocheville (entreprise fermée);
- Ancien lieu d'enfouissement, Salaberry-de-Valleyfield;
- Zinc électrolytique du Canada ltée, Salaberry-de-Valleyfield;
- Produits Chimiques général du Canada ltée, Grande-Île.

[250-1.26] Première phrase remplacée

Les critères à la base de ce choix sont :

- la nature et la quantité des résidus contaminés susceptibles de s'y retrouver;
- la capacité de confinement du sol;
- l'emplacement des prises d'eau potable et leur risque de contamination;
- le risque de contamination directe des populations par les résidus;
- les poussières et les gaz qui s'en échappent;
- le risque de contamination de la chaîne alimentaire;
- le risque de contamination des écosystèmes et des milieux naturels sensibles.

La municipalité de Melocheville compte trois sites, soit le site d'Hydro-Québec (ancien dépotoir), le site de l'ancienne entreprise Chromasco ltée et le site de l'ancienne entreprise Elkem Métal Canada, dont les niveaux de contamination sont évalués de faible potentiel de risque pour l'environnement, soit de classe III. Ces risques résident, en particulier, en la contamination éventuelle de la nappe souterraine par des métaux. Par ailleurs, les sites des entreprises Chromasco ltée et Elkem Métal ont été classés récemment, dans le cadre des travaux de GERLED, dans la catégorie LERI (lieux d'élimination de résidus industriels). Quant à celui d'Hydro-Québec, il a été classé dans la catégorie LEDS (lieux d'élimination de déchets solides).

La ville de Salaberry-de-Valleyfield compte deux sites : l'ancien lieu d'enfouissement sanitaire et celui de Zinc électrolytique du Canada ltée, dont les niveaux de contamination présentent un potentiel de risque pour l'environnement (contamination de la nappe souterraine, contamination sectorielle du fleuve Saint-Laurent, etc.), soit de classe II. Le dernier inventaire de GERLED démontre que l'ancien lieu d'enfouissement sanitaire fait partie des LEDS (lieux d'élimination de déchets solides), tandis que le site de Zinc Électrolytique du Canada ltée, fait partie des LERI (lieux d'élimination de résidus industriels). La dynamique de la contamination de ces sites reste, toutefois, à déterminer en l'absence de caractérisation récente.

Les sites présents à Saint-Timothée (site de Produits chimiques Expro inc.), à Melocheville (site de PPG Canada) et à Grande-Île (Produits Chimiques général du Canada) sont les seuls sites, sur le territoire de la MRC, qui ont connu une réduction de leurs niveaux de contamination, depuis le premier inventaire de GERLED. Les sites de PPG Canada et de Produits chimiques Expro ont été déclassés, étant donné que leur degré de contamination actuel, direct et indirect pour la population et l'environnement, est insuffisant pour les conserver dans une classe. Pour ce qui est du niveau de contamination du site présent à Saint-Timothée, il est passé de la classe II à la classe III, donc présente, actuellement, un faible risque de contamination de l'environnement (contamination sectorielle du fleuve Saint-Laurent par des métaux).

**Anciens lieux d'élimination de déchets**

La plupart des municipalités de la MRC ont disposé, à une époque ou à une autre, de lieux d'élimination de déchets solides sur leur territoire. Certains d'entre eux ont eu des impacts négatifs sur l'environnement. Huit lieux ont ainsi été répertoriés sur le territoire de la MRC. Ceux-ci ont pour la plupart été fermés de façon réglementaire. Le tableau suivant résume les lieux concernés.

**Tableau 16 – Localisation des anciens lieux d'élimination de déchets**

| Municipalité | Localisation | Situation actuelle |
|---|---|---|
| Beauharnois | lots 66, 67 | fermé en 1982 |
| Melocheville | lots 402, 404, 558 | fermé en 1976, lieu devant faire l'objet d'une restauration |
| Saint-Louis-de-Gonzague | lot P-106 | fermé en 1982 |
| Saint-Urbain-Premier | lot P-49 | fermé |
| Salaberry-de-Valleyfield | lots 101-10, 1332 | fermé en 1984, lieu faisant l'objet d'une restauration |
| Salaberry-de-Valleyfield | lot 1328 | fermé en 1992, travaux de correction en cours (ancien lieu d'enfouissement sanitaire régional) |
| Salaberry-de-Valleyfield | lot 160-3 (Parc Marcil) | fermé |
| Salaberry-de-Valleyfield | lot 92 (boul. Mgr-Langlois/rue Alexandre) | fermé |

**Source :** MRC de Beauharnois-Salaberry : Profil environnemental, avril 1994

**Sites de transit de matières dangereuses**

Sur le territoire de la MRC, Hydro-Québec possède deux sites de transit de matières résiduelles dangereuses, l'un à la Centrale Beauharnois, l'autre sur les terrains du Centre administratif et de services de Salaberry-de-Valleyfield. Ces sites, servent à regrouper temporairement les matières résiduelles dangereuses. Ces matières sont par la suite acheminées à Saint-Hyacinthe au Centre de récupération des matières dangereuses (CRMD).

**Ancien dépôt de matériaux secs**

Sur le territoire, on note la présence d'un ancien site de dépôts de matériaux secs localisé à Melocheville. Ce dernier n'a été en opération que pendant quelques mois, soit de juillet 1992 à avril 1993.

**Sites de carcasses automobiles**

Les sites accueillant des carcasses automobiles, parfois reliés à l'exploitation d'un garage, peuvent avoir des impacts et devenir de réelles nuisances selon leur localisation ou leur possibilité d'expansion. Les impacts générés sont reliés généralement à l'altération de la qualité visuelle et esthétique du paysage, à la contamination du sol par les huiles usées et à des problèmes d'utilisation du sol à d'autres fins. Sur le territoire de la MRC, six sites de carcasses automobiles ont été recensés, dans les municipalités de Grande-Île, Saint-Urbain-Premier, Saint-Louis-de-Gonzague et Saint-Étienne-de-Beauharnois. Le tableau de la page suivante localise ces sites.

**Tableau 17 – Localisation des sites de carcasses automobiles**

| Municipalité | Localisation | Superficie (ha) |
|---|---|---|
| Grande-Île | lots 47-1, 46-4 | 0,5 |
| Grande-île | lots 38, 37 | 2,3 |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois | lot 196 | 6,3 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | lot 556 | 2,9 |
| Saint-Urbain-Premier | lot P-48 | 3,1 |
| Saint-Urbain-Premier | lot P-198 | 4,1 |

**Source :** MRC de Beauharnois-Salaberry : Profil environnemental, avril 1994

### Entreprises potentiellement à risque

Le territoire de la MRC compte plusieurs entreprises, dont les activités impliquent des produits chimiques potentiellement à risque. L'étendue et l'intensité de ces risques, que ce soit lors des activités d'exploitation ou du transport, sont assujetties à la nature du milieu et à la vulnérabilité des usages avoisinants, ainsi qu'à la qualité des mesures préventives, d'atténuation et d'urgence mises sur pied par les entreprises.

Le recensement des plus importants établissements impliqués dans l'opération des marchandises dangereuses sur le territoire de la MRC, démontre la présence d'une trentaine d'entreprises dont la majorité est implantée à Salaberry-de-Valleyfield, comme démontré au tableau 18.

**Tableau 18 – Entreprises potentiellement à risque**

| Nom de l'entreprise et sa localisation | |
|---|---|
| **SALABERRY-DE-VALLEYFIELD** | |
| Asten Canada inc. | Oxygène Girardin |
| Canbro inc. | Rhodia-Canada inc. |
| Davison W. R. Grace & cie du Canada ltée | Oxygène régional inc. |
| Eka chimie Canada inc. | Silicates national ltée |
| Geon / Synergistics | Supérieur propane inc. |
| Goodyear Canada inc. | UDV Canada inc. |
| Maurice Berthiaume & Varin | Van waters & Rogers ltée |
| Pétroles Vosco Canada ltée (Les) | Zinc électrolytique du Canada ltée |

**Tableau 18 – Entreprises potentiellement à risque (suite)**

| Nom de l'entreprise et sa localisation | |
|---|---|
| **MELOCHEVILLE** | |
| PPG Canada inc. | |
| **BEAUHARNOIS** | |
| Pétroles Vosco Canada ltée (Les) | Spexel |
| Produits chimiques CXY | |
| **SAINTE-MARTINE** | |
| Billette & Grégoire | Propane du Suroît |
| Produits pétroliers Laberge | |
| Fertibec inc. | |
| **GRANDE-ÎLE** | |
| Pétroles Gilles Miron inc. (Les) | Produits Chimiques général du Canada |
| **SAINT-TIMOTHÉE** | |
| Produits chimiques Expro inc. (Les) | |
| **SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE** | |
| Gérard Maheu inc. | |
| **SAINT-STANISLAS-DE-KOSTKA** | |
| Billette & Vincent | |

Les produits chimiques entreposés, distribués, utilisés ou fabriqués ont des niveaux de risques variables, dépendant de la classe des produits concernés, de leur quantité et de leur état physique. Le danger associé à ces activités peut susciter, en cas d'accident, des souffrances humaines et des dommages environnementaux inacceptables. Les types d'accidents pouvant se produire se résument aux fuites de gaz, aux incendies et aux déversements.

En plus des risques inhérents à l'exploitation de ces entreprises, le transport des produits chimiques, que ce soit par le réseau routier ou le réseau ferroviaire, demeure l'une des activités pouvant exposer les usagers ainsi que les zones urbaines y étant adjacentes, en cas de déversement, à des dangers significatifs. À titre indicatif, plusieurs sections de la route 132, qui desservent le territoire de la MRC, accueillent annuellement environ 18 000 camions transportant des marchandises dangereuses. Des études plus poussées (conjointement avec la MRC, le ministère des Transports et l'Université du Québec à Trois-Rivières) portant sur la mise en relief des risques associés aux transports des produits potentiellement dangereux sont actuellement en cours.

Pour bénéficier des avantages et des gains que procure le développement industriel sur le territoire de la MRC, le défi est de gérer les paradoxes qui lui sont associés, notamment la gestion des risques pour la santé humaine et la qualité de l'environnement. Ceci ne sera possible que par une transparence accrue des divers partenaires : industriels (divulguer les risques pouvant être encourus et coordonner les efforts en matière de sécurité), gouvernementaux (maintenir le suivi du contrôle de la conformité aux normes d'exploitation) et municipaux (établir des stratégies de communication et de collaboration avec les établissements industriels).

**Carrières**

Les opérations des cinq carrières présentes sur le territoire de la MRC occasionnent divers impacts sur les usages à proximité. On relève des impacts inhérents à l'exploitation (l'assèchement des puits d'alimentation d'eau potable de certaines résidences, la contamination de l'eau et des émanations de poussières), au transport (le ralentissement de la circulation sur les routes 132 et 201, conflits du trafic entre le camionnage lourd et le trafic local), et aux perturbations de l'ambiance sonore et aux nuisances visuelles.

Les répercussions des impacts négatifs sur les usages résultent, en partie, de leur rapprochement aux sites de carrière. C'est le cas de la carrière sise à Grande-Île qui se trouve dans une aire d'affectation urbaine. Les impacts négatifs peuvent aussi résulter de la non-compatibilité avec le milieu environnant, (secteur agricole dynamique, réseau routier local non approprié pour le camionnage lourd); tel est le cas de la carrière située à Saint-Timothée.

Bien que des mesures de mitigation des nuisances, telles que les perturbations sonores et les émanations de poussières, ont été adoptées par certains exploitants, l'efficacité de ces mesures restent à vérifier. Finalement, il apparaît important d'assurer la compatibilité des carrières au milieu environnant et ce, dans un contexte global d'amélioration de l'environnement.

**Barrages hydroélectriques et la centrale « Beauharnois »**

Les barrages tout comme la Centrale « Beauharnois » sont des ouvrages d'importance. Trois barrages d'Hydro-Québec pourraient occasionner des risques de danger en cas de rupture pour les municipalités de Beauharnois, Saint-Timothée, Melocheville et Grande-Île. Il s'agit des ouvrages de Beauharnois, Du Coteau et Les Cèdres.

Bien que les conséquences d'une éventuelle rupture dépendent de plusieurs variables, (notamment de la vitesse et la hauteur de l'onde de submersion, du volume d'eau retenu, des dimensions de la brèche créé par la rupture et de la longueur de la vallée et de sa pente), les impacts d'un tel sinistre pourraient engendrer des dommages matériels et environnementaux importants voire même des pertes de vies humaines.

Ces effets pourraient être préoccupants, vu la vulnérabilité des secteurs sis en aval des ouvrages précités où l'on retrouve des secteurs résidentiels assez denses. C'est surtout le cas de Saint-Timothée. Sachant que plusieurs problèmes peuvent, dans des délais très courts, mettre en danger la stabilité d'un barrage (crues et des séismes exceptionnels, actions de sabotage, fausses manœuvres d'exploitation, gestion des opérations, etc.), il faudrait donc être prêt à réagir adéquatement et rapidement. Ce qui suppose en plus d'un plan d'intervention adéquat, une procédure d'alerte efficace et une population au courant des risques pouvant être encourus et des premières démarches à suivre.

**Postes d'Hydro-Québec**

Le territoire de la MRC est desservi par un ensemble d'installations et de postes électriques interreliés et à vocation multiple (distribution, répartition ou transport de l'énergie électrique). Ces postes sont exploités à des tensions variant de 44 à 735 kv. La majorité des postes est implantée, soit en zone agricole ou à l'intérieur d'une aire d'affectation industrielle.

Les postes dont l'exploitation ou la présence démontrent des répercussions immédiates sur l'environnement humain, sont les postes de « Valleyfield » et « Mgr Émard » et « De Léry ». Les impacts négatifs inhérents aux postes de « Valleyfield » et « Mgr Émard » résultent principalement, de leur localisation en milieu urbain et de la sensibilité des usages implantés à leur proximité (présence de secteurs résidentiels à moins de 75 m des installations des postes). Pour ce qui est du poste « De Léry », l'opération de celui-ci peut générer des perturbations sonores vu sa localisation en milieu agricole où le climat sonore est relativement calme.

La présence et l'opération des équipements électriques de ces postes démontrent ainsi une incompatibilité avec les éléments du milieu récepteur. Les nuisances suscitées sur le milieu humain sont, notamment les perturbations du climat sonore et les nuisances visuelles (faible capacité d'insertion dans le milieu d'accueil).

**Servitudes d'inondation, d'érosion et d'infiltration d'Hydro-Québec**

Au moment de la construction des barrages et de la Centrale hydroélectrique « Beauharnois », la Société Hydro-Québec a fait l'acquisition de servitudes le long des rives du fleuve Saint-Laurent et de ses effluents. De façon plus précise, la notion de servitude réfère ici à trois clauses spécifiques se rapportant à des cas d'inondation, d'érosion et d'infiltration.

Les servitudes dont il est ici question sont situées le long du fleuve Saint-Laurent, sur le territoire des municipalités de Grande-Île, Saint-Timothée et Melocheville. La largeur de ces servitudes varie de 1 à 600 m. Il importe de mentionner que ces terrains sont en grande majorité construits.

Pour des raisons de sécurité publique et de protection environnementale, ces servitudes doivent être connues et devront éventuellement être cartographiées de façon à ce qu'elles puissent être traitées au sens de la Politique gouvernementale en matière de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

**Réseau routier** [250-1.27]

L'examen du réseau routier du territoire de la MRC a démontré que les tronçons de routes 132 et 201 (du pont Mgr-Langlois à l'autoroute 530) qui desservent le territoire de la MRC, sont des voies génératrices de risques et de nuisances. Les impacts inhérents à ces risques pourraient être significatifs puisque les routes 132 et 201 assurent la desserte des entreprises concernées par les opérations des matières dangereuses. Les problèmes rencontrés, sur ces sections, révèlent de surcroît une panoplie de facteurs dont les conséquences peuvent être assez préoccupantes; pour la sécurité du public voyageur et pour les personnes résidant en bordure de ces routes (qualité de l'air et climat sonore) et en ce qui a trait à l'efficacité de la desserte.

Parmi les problèmes recensés sur les routes 132 et/ou 201, nous citons :

- Un volume important de circulation et congestion à certaines intersections, particulièrement pour la route 201(dépassement de la capacité offerte sur la route 201 depuis 1993 et dépassement projeté en l'an 2003 sur la route 132).

- Un nombre élevé d'accidents; plusieurs sections de routes comptent de nombreux accidents. Une compilation des accidents effectuée par le ministère des Transports pour la période de 1994 à 1997, révèle un nombre de 20 accidents et plus par kilomètre sur la grande majorité des tronçons de la route 132 (de la limite est du territoire de Maple Grove à la route 201) et de la route 201 (du pont Mgr Langlois à l'autoroute 30).

[250-1.27] Deux derniers paragraphes de la section intitulée « Réseau routier » remplacés

Le boulevard Mgr-Langlois est particulièrement vulnérable. Le même inventaire révèle un nombre de 80 accidents et plus par kilomètre sur cette route, entre les rues Ellen et Rivard.

- Un nombre élevé d'intersections comptant 15 accidents ou plus. À partir du même inventaire réalisé, pour la période de 1994 à 1997, ont été relevées sur les tronçons des routes 132 et 201, 20 intersections comptant 15 accidents ou plus, dont 11 situées sur le boul. Mgr-Langlois entre les rues Ellen et Maden.

- Un manque de fluidité sur plusieurs sections (conflits entre le trafic local et le trafic de transit).

- Une forte pression du trafic lourd et du trafic de matières dangereuses.

- Un niveau sonore pouvant être supérieur au seuil de bruit extérieur de 55 dBA leg, 24 heures reconnu comme acceptable pour les usages sensibles au bruit.

- Des risques de déversement de matières dangereuses lors de leur transport (près d'une trentaine d'entreprises impliquées par l'opération des produits chimiques dangereux empruntent, pratiquement, que les routes 132 et 201 pour la réception, la distribution ou l'expédition des produits chimiques).

- Une prolifération d'accès résidentiels, institutionnels, commerciaux et industriels (en moyenne, on compte 24 accès par km; ce qui dépasse largement le nombre d'accès admis par km qui est de 12 accès).

- Un développement en bordure immédiate des voies de circulation à prédominance résidentielle (38 % des usages à proximité de la route 132 sont résidentiels).

- Une variabilité des limites de vitesse affichées le long des routes (50, 70 et 90 km).

- La géométrie de certaines intersections (jonctions à angle aigu).

De toute évidence, la récente ouverture des autoroutes 30 et 530 permettront, entre autres, d'améliorer la desserte et la sécurité des usagers sur les routes 132 et 201, d'atténuer les nuisances et de réduire de façon marquée le trafic sur ces routes. Toutefois, elles sont maintenant considérées elles-mêmes comme de nouvelles contraintes anthropiques et feront l'objet de mesures d'atténuation spécifiques au document complémentaire.

Les mesures correctrices et d'atténuation des risques et des nuisances engendrés par le réseau routier devront être mises en place conjointement par le MTQ et les municipalités concernées. Les actions à adopter devront tenir compte des caractéristiques spécifiques du milieu et répondre aux attentes formulées par la CMM dans son Plan métropolitain d'aménagement et de développement.

**Réseau ferroviaire** [250-1.28]

Sur une distance de 52 km, à travers les territoires de Beauharnois, de Salaberry-de-Valleyfield et de Saint-Stanislas-de-Kostka, le réseau ferroviaire de la MRC dessert une vingtaine d'établissements industriels dont les trois quart ont recours au transport des marchandises dangereuses. L'usage des voies ferrées pour le transport de ce type de marchandises a connu, au cours des dernières années, une croissance notable dont 90 % est généré par les besoins locaux.

[250-1.28] Section intitulée « Réseau ferroviaire » remplacée

En plus des risques associés à la nature des marchandises transportées et aux caractéristiques des voies ferrées (26 passages à niveau et des tronçons de configuration curviligne), le territoire traversé démontre une vulnérabilité accrue, notamment à Salaberry-de-Valleyfield et à Beauharnois où l'on rencontre parfois des secteurs résidentiels à proximité des voies ferrées.

Bien que plusieurs actions sécuritaires et correctives soient mises en place autant par les municipalités que par les compagnies ferroviaires, plusieurs objectifs opérationnels sont à mettre de l'avant par les municipalités concernées, afin d'agir séparément sur les facteurs susceptibles de rehausser les risques et nuisances inhérents à ce type d'activité sur les milieux récepteurs. Les actions à adopter devront tenir compte des caractéristiques spécifiques du milieu et répondre aux attentes formulées par la CMM dans son Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Notons à cet effet la pertinence de disposer de zones tampons à proximité des voies ferrées, de contrôler l'aménagement du territoire et de planifier des moyens de réponse adéquats en cas d'accident impliquant le transport ferroviaire.

**Port maritime**

Implanté à proximité du pont Larocque, le port maritime de Salaberry-de-Valleyfield joue un rôle important au sein du développement économique régional. Les activités qu'il supporte sont considérées, toutefois, à potentiel de risque de contamination, non négligeable, en cas de déversement sur terre ou sur quai et ce, en raison des marchandises dangereuses manutentionnées. Plusieurs facteurs peuvent causer des accidents, entre autres, les quantités impliquées de marchandises dangereuses, la multiplicité des modes de transport ou des dispositions non sécuritaires des produits chimiques manipulés.

Le port est utilisé par un certain nombre d'entreprises, dont Valleytank, Valport, Trimac, Ecofab, Mcasphalt, CAT Transport et sel Sifto. Une série d'activités découlent de la fréquentation de la zone portuaire par ces entreprises, qui vont de l'approche des navires vers les quais, de leur accostage, des opérations de déchargement ou de chargement, de la réception à l'expédition des marchandises dangereuses. À tout instant, ce processus peut susciter une perte de confinement des marchandises potentiellement dangereuses.

Bien que l'on ait recensé qu'un seul déversement lié au transport maritime dans le port de Valleyfield entre 1979 et 1994, impliquant 13,5 tonnes de chlorure de sodium, l'exploitation du port peut générer des risques inacceptables pour les travailleurs et/ou pour la population avoisinante. L'intensité et la portée de ces risques requièrent une connaissance approfondie afin que l'on puisse les cerner et les prévenir.

# CARTE # 14 [250-1.29]

[250-1.29] Carte remplacée

## 2.13 LA PROTECTION DES RIVES ET DU LITTORAL [250-1.30]

Le territoire de la MRC est particulièrement marqué par l'omniprésence de l'eau. Le fleuve Saint-Laurent y compris les lacs Saint-Louis et Saint-François, qui délimite au nord et à l'ouest le territoire, le canal de Beauharnois et les quelques rivières de dimensions variables qui drainent l'ensemble de la région. Par souci de protection des cours d'eau et du milieu riverain, le gouvernement a imposé en 1987 sa politique en matière de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

Cette politique s'est traduite textuellement par l'insertion, dans le schéma d'aménagement de la MRC, des dispositions énoncées dans la politique. Elle fut amendée une première fois, en date du 24 janvier 1996 (décret gouv. 103-96) afin de notamment clarifier la possibilité pour une MRC de présenter pour certains milieux riverains de son territoire, un plan de gestion des rives, du littoral et des plaines inondables; puis une seconde fois, en 2005 (R.R.Q., c. Q-r-35) afin de principalement permettre, sous certaines conditions, la possibilité d'obtenir une dérogation en pour certains travaux en zone inondable.

Sur le territoire régional, la caractérisation des rives varie considérablement d'un secteur à un autre. Comme illustré au tableau 19, la rive du fleuve Saint-Laurent est entièrement urbanisée. Les rives des rivières Saint-Louis, Châteauguay, des Fèves et de l'Esturgeon voisinent le milieu agricole. Les rives du canal de Beauharnois sont, quant à elles, majoritairement utilisées à des fins récréatives. Dans le but de respecter les orientations gouvernementales en rapport avec la protection des rives et du littoral, un cadre normatif minimal est inclus au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé.

**Tableau 19 – Caractérisation des rives**

| Cours d'eau | Rive en (km) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Agricole | Résidentielle | Industrielle | Publique | Récréative | Vacante | Total |
| Fleuve St-Laurent (lacs St-Louis et St-François) | - | 36,2 | 5,8 | 2 | 8,8 | - | 52,8 |
| Canal de Beauharnois | - | - | 4,4 | 2,5 | 29,1 | 14,9 | 50,9 |
| Rivière St-Louis [(21)] | 42,8 | 14,5 | - | - | 2,8 | 3,7 | 63,8 |
| Rivière St-Charles | - | 17 | 3,9 | - | 1,4 | 0,7 | 23 |
| Rivière Châteauguay | 20,6 | 4,5 | - | - | - | - | 25,1 |
| Rivière de l'Esturgeon [(22)] | 8,3 | 0,7 | - | - | - | 0,4 | 9,4 |
| Rivière des Fèves [(23)] | 10,7 | - | - | - | - | - | 10,7 |
| **Total (km)** | **82,4** | **72,9** | **14,1** | **4,5** | **42,1** | **19,7** | **235,7** |

[250-1.30] Premier paragraphe remplacé

(21) La rivière St-Louis est mesurée de son embouchure sur le lac St-Louis jusqu'à la limite municipale séparant Saint-Louis-de-Gonzague de Saint-Stanislas-de-Kostka

(22) La rivière de l'Esturgeon est mesurée de son embouchure sur la rivière Châteauguay jusqu'au lot nº 290 dans la municipalité de Sainte-Martine

(23) La rivière des Fèves est mesurée de son embouchure sur la rivière Châteauguay jusqu'au pont de la montée Rivière-des-Fèves dans la municipalité de Saint-Urbain-Premier

# 3. LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ET LES RÉSEAUX MAJEURS

## 3.1 LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES (réf. plan nº 3 en annexe « B »)

La MRC de Beauharnois-Salaberry est particulièrement bien pourvue en équipements publics. Les services publics constituent d'ailleurs une source considérable d'emplois sur le territoire, puisque 17,5 % de la population active de 15 ans et plus travaille au sein des services d'enseignement, de la santé et des services sociaux.

### 3.1.1 Le réseau de la santé et des services sociaux

La MRC est desservie par un réseau de santé et des services sociaux comprenant un centre hospitalier, un centre de réadaptation, trois centres d'hébergement et de soins de longue durée et un centre local de services communautaires (CLSC) avec un point de services. À ces établissements s'ajoutent une cinquantaine de ressources privées d'hébergement pour personnes âgées, dispersées sur l'ensemble du territoire.

La ville de Salaberry-de-Valleyfield accueille le plus grand nombre de ces équipements. Le Centre hospitalier régional du Suroît (CHRS) situé à Salaberry-de-Valleyfield, dessert également la population des MRC adjacentes, soit le Haut Saint-Laurent et Vaudreuil-Soulanges, représentant un bassin de population de 177 250 personnes. Le CHRS compte 1200 employés et accueille en moyenne annuellement à son urgence quelque 40 000 usagers. On y dénombre au total 284 lits dont 224 de courte durée et 60 de longue durée. Afin d'améliorer la qualité des services à la clientèle, d'importants travaux d'agrandissement et de réaménagement y sont prévus à court terme. Le CLSC Seigneurie de Beauharnois est aussi établi à Salaberry-de-Valleyfield et possède un point de services à Beauharnois. Les caractéristiques socio-économiques de la population, en particulier celle résidant à l'intérieur des deux pôles du territoire, Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois, justifient les équipements en place. Même si le vieillissement de la population concerne l'ensemble de la population, le phénomène est, de beaucoup, plus marqué dans ces deux municipalités.

### 3.1.2 Le réseau de l'éducation

L'ensemble des municipalités de la MRC est désormais desservi par un réseau composé de deux Commissions scolaires, soit celle de la « Vallée-des-Tisserands » (issue de la fusion des Commissions scolaires des Moissons, de Valleyfield et de Huntingdon) et celle de la Commission scolaire Nouvelle frontière (New Frontier).

Les écoles de ces commissions scolaires sont les suivantes :

**Tableau 20 – Institutions scolaires**

| Niveau d'enseignement | Localisation | Nom de l'institution | Nbre d'élèves (1997-1998) |
|---|---|---|---|
| | | **COMMISSION SCOLAIRE DE LA VALLÉE-DES-TISSERANDS** | |
| **Primaire** | Beauharnois | • Jésus-Marie<br>• St-Paul | 282<br>297 |
| | Grande-Île | • Montpetit | 215 |
| | Maple Grove | • St-Eugène | 226 |
| | Melocheville | • Notre-Dame-de-la-Paix | 231 |
| | Saint-Étienne-de-Beauharnois | • Saint-Étienne | 142 |
| | Saint-Louis-de-Gonzague | • Omer-Séguin | 152 |
| | Sainte-Martine | • Sacré-Coeur | 294 |
| | Saint-Stanislas-de-Kostka | • Notre-Dame-de-l'Assomption | 189 |
| | Saint-Timothée | • Élizabeth-Monette<br>• Marie-Rose / St-André | 368<br>425 |
| | Saint-Urbain-Premier | • St-Urbain | 126 |
| | Salaberry-de-Valleyfield | • Dominique-Savio<br>• Frédéric-Girard<br>• Langlois<br>• Notre-Dame du St-Esprit<br>• Sacré-Coeur<br>• Ste-Agnès<br>• St-Eugène<br>• St-Joseph Artisan | 247<br>337<br>325<br>319<br>270<br>331<br>295<br>190 |
| | | **Total (écoles primaires)** | **5 261** |
| **Secondaire** | Beauharnois | • Patriotes-de-Beauharnois | 1 183 |
| | Sainte-Martine | • Sainte-Martine | 287 |
| | Salaberry-de-Valleyfield | • Edgar-Hébert<br>• Baie St-François | 851<br>1 303 |
| | | **Total (écoles secondaires)** | **3 624** |
| **Adulte** | Beauharnois | • Nouvelle École<br>• Centre de formation professionnelle des Moissons | 278<br>48 |
| | Salaberry-de-Valleyfield | • Ste-Cécile<br>• de la Pointe-du-Lac | 400<br>300 |
| | | **Total (Formation aux adultes)** | **1 026** |
| | | **Total (Commission scolaire de la Vallée-des-Tisserands)** | **9 911** |

**Tableau 20 – Institutions scolaires**
**(suite)**

| Niveau d'enseignement | Localisation | Nom de l'institution | Nbre d'élèves (1997-1998) |
|---|---|---|---|
| **COMMISSION SCOLAIRE NOUVELLE FRONTIÈRE (NEW FRONTIER)** | | | |
| Primaire | Salaberry-de-Valleyfield | • Institut Gault | 215 |
| **Total (Commission scolaire protestante Châteauguay-Valley)** | | | **215** |
| Collégial | Salaberry-de-Valleyfield | • CEGEP de Valleyfield | 2 015 |
| **Total (CEGEP)** | | | **2 015** |

**Source** : Données obtenues auprès des Commissions scolaires respectives

Le nombre total d'élèves pour le niveau primaire est de 5 261, pour le niveau secondaire 3 624, pour les cours aux adultes 1 026 et pour le niveau collégial 2 015. Les établissements de niveaux primaire et secondaire répondent adéquatement à la demande. Aucun projet d'agrandissement ou de construction de nouvel établissement n'est envisagé à court et moyen termes, compte tenu du faible accroissement démographique que connaît la MRC.

Le CEGEP de Valleyfield accueillait pour la session d'automne 1997, 2 015 élèves en provenance principalement de la MRC de Beauharnois-Salaberry (47 %) et de la MRC de Vaudreuil-Soulanges (33 %), et dans une plus faible proportion des MRC Roussillon et le Haut Saint-Laurent, avec des taux respectifs de 8 % et 7 %. Depuis les quelques dernières années, l'établissement a connu une baisse de sa clientèle. Toutefois, une augmentation considérable de la clientèle est prévue d'ici les dix prochaines années, dû au fort taux d'accroissement démographique de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, observé au cours des dernières années.

### 3.1.3 Le Palais de justice et le centre de détention

Comme autres équipements d'envergure régionale, la MRC possède sur son territoire un palais de justice et un centre de détention, tous deux implantés dans le même bâtiment situé au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield. Le centre de détention, situé au 2e étage du Palais de justice est l'un des plus grands de sa catégorie au Québec. Le contexte géographique, l'étendue du district judiciaire de Beauharnois et le volume d'opération du Palais de Justice sont des éléments qui ont servi d'arguments pour la sauvegarde de l'unique prison de la région.

Le Palais de justice est toutefois considéré actuellement comme l'un des plus déficients de la province et nécessite d'importants travaux d'agrandissement et de rénovation. Bien que les interventions à apporter au Palais de justice de Valleyfield apparaissent prioritaires, la réalisation des travaux est continuellement reportée.

## 3.2 LES RÉSEAUX MAJEURS (réf. plan nº 3 inséré en annexe « B »)

### 3.2.1 Les réseaux d'aqueduc et d'égout (usines de filtration et de traitement)

La MRC compte sur son territoire trois municipalités dont l'aire délimitée par le périmètre d'urbanisation n'est desservie par aucuns réseaux d'égout et d'aqueduc et donc équipée de fosses septiques et de puits artésiens. Il s'agit des municipalités rurales de Saint-Urbain-Premier, Saint-Étienne-de-Beauharnois et Saint-Stanislas-de-Kostka, soit le secteur sud de la MRC. À ces secteurs s'ajoutent les diverses parties du territoire situées en zone agricole et les milieux isolés en zone urbaine qui ne sont pas desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout municipal.

Sur le territoire de la MRC, la desserte en eau potable est fournie par des réseaux municipaux ou intermunicipaux. Dans les secteurs en milieu agricole, elle provient de puits privés. La ville de Beauharnois, qui possède sa prise d'eau dans le canal de Beauharnois, alimente la municipalité de Maple Grove. La ville de Salaberry-de-Valleyfield et la municipalité de Grande-Île possèdent leur propre réseau; la prise d'eau de Salaberry-de-Valleyfield étant située dans le canal de Beauharnois et celle de Grande-Île dans le fleuve Saint-Laurent. La ville de Saint-Timothée est, quant à elle, alimentée par une conduite en provenance de l'usine de filtration de l'entreprise « Les Produits chimiques Expro », qui a sa prise d'eau dans le fleuve Saint-Laurent. Le milieu urbanisé de la municipalité de Sainte-Martine ainsi qu'une partie de son territoire rural (rangs St-Jean-Baptiste et St-Joseph et rue Hébert) et de la municipalité de Saint-Urbain-Premier (chemin Grande-Ligne) sont alimentées par un réseau intermunicipal provenant de l'usine de filtration de la ville de Châteauguay (MRC Roussillon), ayant sa prise d'eau dans le lac Saint-Louis. Pour ce qui est de la municipalité de Melocheville, elle s'approvisionne de façon autonome (avec une prise d'eau dans le fleuve St-Laurent), alors que les municipalités de Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Stanislas-de-Kostka, et le reste du territoire de Saint-Urbain-Premier et de Sainte-Martine (secteur rural) ne disposent d'aucun réseau municipal.

La majeure partie de la population est desservie par un système public d'assainissement des eaux usées. Actuellement, cinq usines sont en opération et sont implantées dans les municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Beauharnois, Melocheville, Saint-Martine et Saint-Louis-de-Gonzague. Au total, huit municipalités du territoire sont raccordées aux usines de traitement. Aucun rejet d'effluents urbains sans traitement ne se fait maintenant dans les cours d'eau qui drainent le territoire de la MRC ou sinon de façon ponctuelle suite à des problèmes de fonctionnement ou de rejet de trop-plein. Ainsi, le fleuve Saint-Laurent reçoit les eaux traitées des municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Grande-Île, Saint-Timothée, Melocheville et Saint-Louis-de-Gonzague. Enfin, la rivière Châteauguay reçoit les eaux traitées du secteur urbanisé de la municipalité de Sainte-Martine. Les municipalités de Saint-Urbain-Premier, Saint-Stanislas-de-Kostka et Saint-Étienne-de-Beauharnois disposent, quant à elles, d'installations de fosses septiques.

**Tableau 21 – Usines de traitement des eaux usées**

| Localisation | Municipalité desservie | Date de mise en opération | Type de traitement | Points de rejet |
|---|---|---|---|---|
| Salaberry-de-Valleyfield | Salaberry-de-Valleyfield<br>Grande-Île<br>Saint-Timothée | 1983 | Boues activées | canal de Beauharnois |
| Beauharnois | Beauharnois<br>Maple Grove | 1986 | Boues activées | lac St-Louis |
| Melocheville | Melocheville | 1986 | Étangs aérés | lac St-Louis |
| Sainte-Martine | Sainte-Martine | 1992 | Étangs aérés | rivière Châteauguay |
| Saint-Louis-de-Gonzague | Saint-Louis-de-Gonzague | 1995 | Étangs aérés | canal de Beauharnois |

### 3.2.2 Le réseau électrique

Avec une puissance de 1648 mw, la Centrale « Beauharnois », située sur le territoire de Melocheville, se classe au quatrième rang parmi les centrales du parc de production d'Hydro-Québec. De par sa situation géographique, à proximité de la région métropolitaine ainsi que des frontières ontarienne et américaine, la centrale joue un rôle stratégique en exportant une bonne part de sa production vers les réseaux voisins de l'Ontario et des États-Unis et en garantissant l'alimentation électrique de la région de Montréal en cas de panne majeure. Il est toutefois déplorable de constater que le « rôle stratégique » de la Centrale perd rapidement son qualificatif dans des situations de pannes locales, où la fragilité et la sensibilité du réseau sont apparentes.

Hydro-Québec possède un réseau électrique important sur le territoire avec le poste Châteauguay, deux lignes de 735 kV et des lignes de 315 kV, 230 kV, 120 kV et 44 kV. Faisant partie intégrante du réseau, on dénombre huit postes de répartition incluant les postes : Léry, Châteauguay, Beauharnois, Beauharnois est et ouest, Langlois, Larocque et Goodyear; un poste de distribution, soit le poste Valleyfield et deux postes cumulant à la fois les fonctions de répartition et de distribution, soit les postes Saint-Louis et Mgr Émard. Le poste Larocque dessert l'industrie CEZinc.

### 3.2.3 Le réseau du gaz naturel

Le territoire de la MRC est traversé par un gazoduc de Trans Canada Pipelines s'étendant sur une distance de 19 km dans un axe est-ouest, sur le territoire des municipalités de Saint-Timothée, Melocheville, Beauharnois et Sainte-Martine.

Actuellement, une conduite majeure de 2 400 kpa de la cie Gaz métropolitain, partant du point de distribution de Trans Canada Pipelines situé sur le rang Sainte-Marie à Saint-Timothée, alimente la ville de Salaberry-de-Valleyfield et le parc industriel #2 ainsi que la ville de Saint-Timothée. Une autre conduite majeure de 2 400 kpa, partant du point de distribution de Trans Canada Pipelines situé sur la route 236 à Beauharnois, alimente cette dernière ainsi que la municipalité de Sainte-Martine en passant par le rang Saint-Georges, le chemin Grand marais, la montée Goyette et le rang Touchette. Une troisième conduite majeure de 2 400 kpa, partant du point de distribution de Trans Canada Pipelines situé sur la route 236, longe cette dernière en empruntant les rangs des quarante et du cinq pour aller desservir la ville d'Huntingdon dans la MRC le Haut Saint-Laurent. En raison du gazoduc et des conduites majeures en place, le réseau de gaz naturel pourrait facilement desservir le territoire de l'ensemble des municipalités de la MRC.

### 3.2.4 Le réseau téléphonique

Le réseau téléphonique dessert l'ensemble des noyaux villageois et des secteurs urbains de la MRC. On note également que la MRC est divisée en trois circonscriptions téléphoniques majeures, soit celles des régions de Salaberry-de-Valleyfield, Beauharnois et Sainte-Martine. Certains secteurs de Sainte-Martine font cependant partie des circonscriptions d'Howick et de Châteauguay.

### 3.2.5 Le réseau de la câblodistribution

Trois compagnies de câblodistribution desservent le territoire de la MRC. Le territoire de chaque municipalité est desservi en totalité, à l'exception du territoire situé à l'extérieur du noyau villageois de Saint-Louis-de-Gonzague qui ne bénéficie toujours pas de service de câblodistribution.

## Tableau 22 –
## Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication existants

| RÉSEAU ÉLECTRIQUE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Identification des lignes d'énergie électrique** | | | | |
| **Nº circuit [24]** | **Tension (kV)** | **De** | **Vers** | **Longueur dans la MRC (km)** |
| 7038 | 735 | Poste Hertel (Laprairie) | Poste de Châteauguay | 9 |
| 7040 | 735 | Poste de Châteauguay | Poste de Massena (New-York) | 25 |
| 7042 | 735 | Poste Chénier (Mirabel) | Poste de Châteauguay | 23 |
| 3086-3087 | 315 | Poste de Châteauguay | Poste de Léry | 5 |
| 3091-3092 | 315 | Poste de Châteauguay | Poste Langlois | 21 |
| B-5-D | 230 | Poste de Beauharnois-Ouest | Ontario-Hydro | 20 |
| B-5-D/B-31-L | 230 | Poste de Beauharnois-Ouest | Ontario-Hydro | 2,5 |
| B-31-L | 230 | Poste de Beauharnois-Ouest | Ontario-Hydro | 20 |
| 1201-1201 | 120 | Poste de l'Aqueduc | Poste de Produits-Alcan-Canada (privé) | 10 |
| 1202-1201 | 120 | Poste de Beauharnois-Est | Poste de l'Aqueduc | 11 |
| 1205 | 120 | Poste de Léry | Postes de Mercier, Huntingdon et Ormstown | 8 |
| 1205-1270 | 120 | Poste de Léry (1205)<br>Poste de St-Louis (1270) | Postes d'Huntingdon<br>Poste d'Ormstown | 35 |
| 1206-1285 | 120 | Poste de Léry | Postes de St-Louis, St-Rémi et Delson | 9 |
| 1208 | 120 | Poste de Léry | Postes de Mercier et La Prairie | 8 |
| 1243-1471 | 120 | Poste Langlois | Postes d'Eka Nobel Canada (privé) et Larocque | 11 |
| 1256-1257 | 120 | Poste de Beauharnois-Ouest | Poste de l'Île-Perrot | 8 |
| 1260-1261 | 120 | Poste de Beauharnois-Ouest | Poste des Cèdres | 8 |
| 1262-1264 | 120 | Poste Langlois | Postes Mgr Émard et Valleyfield | 7 |
| 1262-1269 | 120 | Poste Langlois | Poste Mgr Émard | 2,2 |
| 1263-1470 | 120 | Poste Langlois | Poste des Cèdres | 2 |
| 1263 | 120 | Poste de Beauharnois-Est | Poste de Beauharnois-Ouest | 1,7 |
| 1263-1472 | 120 | Poste de Beauharnois-Ouest | Poste des Cèdres<br>Poste Langlois | 9 |
| 1264-1269 | 120 | Poste Langlois | Poste de Valleyfield | 2,2 |
| 1264-1361 | 120 | Poste de Valleyfield | Poste Larocque | 2,2 |
| 1269 | 120 | Poste de Valleyfield<br>Poste Mgr Émard | Poste Goodyear Canada (privé) | 2 |

[24] Réf : Plan des installations d'Hydro-Québec sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, oct. 1997 (échelle 1:50 000)

## Tableau 22 –
## Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication existants (suite)

| RÉSEAU ÉLECTRIQUE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Identification des lignes d'énergie électrique** | | | | |
| 1270 | 120 | Poste de St-Louis | Poste de St-Chrysostome | 18 |
| 36139 | 120 | Poste de Beauharnois-Ouest | Postes de Beauharnois-Est et de Châteauguay | 14 |
| 1362-1363 | 120 | Poste de Beauharnois-Est | Poste de Châteauguay | 13 |
| 1398-1399 | 120 | Poste de Beauharnois-Ouest | Poste de Beauharnois-Est | 1 |
| 1436 | 120 | Poste de Beauharnois-Est | Poste de Produits-Alcan-Canada (privé) | 0,3 |
| 1436-1437 | 120 | Poste de Beauharnois-Est | Postes de PPG Canada (privé) et de Léry | 5 |
| 1438-1439 | 120 | Poste de Beauharnois-Est | Poste de Léry | 4,2 |

| RÉSEAU ÉLECTRIQUE | | |
|---|---|---|
| **Identification des postes** | | |
| **Nom** | **Tension (kV) Entrée / Sortie** | **Localisation** |
| Centrale Beauharnois | - | En aval du canal de Beauharnois (Melocheville) |
| Poste de distribution St-Louis | 120-44 | lots P-77, P-78 (Beauharnois) |
| Poste de transport Léry | 315-120 | lot P-473 (Melocheville) |
| Poste de transport principal Châteauguay | 735-315 / 735-120 | lots P-164 à P-174 (Saint-Étienne-de-Beauharnois) |
| Poste de transport Beauharnois est | 120-13,8 | lot 275 (Melocheville) |
| Poste de transport Beauharnois ouest | 120-13,8 | lot 293 (Melocheville) |
| Poste de transport Beauharnois | 230-120 | lot 295 (Melocheville) |
| Poste de transport régional Langlois | 315-120 | lot P-276 (Saint-Timothée) |
| Poste de sectionnement Larocque | 120 | lots P-242, P-243, P-194 (Salaberry-de-Valleyfield) |
| Poste de distribution Valleyfield | 120-25 | lot P-135 (Salaberry-de-Valleyfield) |
| Poste de distribution Mgr Émard | 120-44/25 | lot P-584 (Saint-Timothée) |

## Tableau 22 –
## Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication existants (suite)

| Municipalité | Caractéristique du réseau | Localisation du réseau | |
|---|---|---|---|
| | | Point d'origine | Point de destination |
| **RÉSEAU TRANS CANADA PIPELINES** | | | |
| Saint-Stanislas-de-Kostka, Melocheville, Beauharnois, Sainte-Martine | ligne variant de 5600 à 7000 kpa | lot P-10 (Pointe Saint-Timothée) | lot P-140 (Sainte-Martine) |
| **RÉSEAU DE GAZ MÉTROPOLITAIN** | | | |
| Beauharnois | ligne de 2400 kpa | lot P-250 (chemin St-Louis) | Ville de Beauharnois |
| Saint-Timothée, Salaberry-de-Valleyfield | ligne de 2400 kpa | P-304 (rang Ste-Marie Saint-Timothée) | P-83 (rue Fabre Salaberry-de-Valleyfield) |
| Saint-Timothée | ligne de 2400 kpa | lot P-383 (Saint-Timothée) | Usine Dominion Textile |
| Saint-Timothée, Salaberry-de-Valleyfield | ligne de 2400 kpa | lot P-388 (Saint-Timothée) | Usine CEZinc. |
| Beauharnois, Sainte-Martine | ligne de 2400 kpa | Rang St-Georges (Beauharnois) | Municipalité de Sainte-Martine |
| Saint-Étienne-de-Beauharnois Saint-Louis-de-Gonzague Saint-Stanislas-de-Kostka | ligne de 2400 kpa | Poste de distribution (route 236 à Beauharnois) | Ville d'Huntingdon |
| Beauharnois | Poste de compression et mesurage | lot P-250 (Route 236) | |
| Saint-Timothée | Poste de compression et mesurage | lot P-304 (Rang Ste-Marie) | |
| **RÉSEAU DE TÉLÉCOMMUNICATION** | | | |
| Beauharnois | Centre de commutation * | 34, rue Ellice | |
| Beauharnois | Antenne Cantel, Att | lots P-555, 555-1, 556 | |
| Sainte-Martine | Centre de commutation * | 24, rue Gervais | |
| Salaberry-de-Valleyfield | Centre de commutation * | 42, rue Jacques Cartier | |
| Saint-Timothée | Hutte de D.M.S. * | 54, boul. Pie XII | |
| Saint-Timothée | Hutte de D.M.S. * | 85, rue Hébert | |
| Saint-Timothée | Antenne Bell mobilité | lot 602 chemin du Golf | |
| Salaberry-de-Valleyfield | Antenne de diffusion du réseau Cantel | Toit de l'hôpital de Salaberry-de-Valleyfield | |
| Melocheville | Antenne Bell mobilité | lot P- 400 rue du vieux Fort | |
| Maple Grove | Antenne Bell mobilité | Terrain du Club de golf Beauchâteau | |

**Tableau 22 –**
**Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication existants (suite)**

| Municipalité | Caractéristique du réseau | Localisation du réseau | |
|---|---|---|---|
| | | Point d'origine | Point de destination |
| **RÉSEAU DE TÉLÉCOMMUNICATION : RADIO CKOD FM 103** | | | |
| Salaberry-de-Valleyfield | Antenne de diffusion | 2025, boul. Hébert (Saint-Timothée) | |
| **RÉSEAU DE CÂBLODISTRIBUTION : TÉLÉ-CÂBLE VIDÉOTRON** | | | |
| Beauharnois | Antenne réceptrice | lot P-556 | |
| **RÉSEAU DE CÂBLODISTRIBUTION : COGECO** | | | |
| Salaberry-de-Valleyfield | Antenne réceptrice | 13, rue St-Urbain | |
| **RÉSEAU DE CÂBLODISTRIBUTION : HSLS DM INC.** | | | |
| Saint-Louis-de-Gonzague | Antenne réceptrice | 189 A, rue Principale | |

* Bell Canada

## 3.3 LES IMPACTS CRÉÉS PAR LES INSTALLATIONS DU COMPLEXE HYDROÉLECTRIQUE « BEAUHARNOIS / LES CÈDRES »

La construction du canal de Beauharnois entre 1929 et 1932, et celle de la centrale du même nom entre 1932 et 1961 par la Société Beauharnois Light, Heat and Power, ont entraîné de nombreux impacts sur le territoire, dont l'expropriation de terres agricoles, de résidences et de bâtiments agricoles, des déviations et fermetures de routes, l'assèchement de cours d'eau et de puits artésiens ainsi que la détérioration de certains milieux. À lui seul, le creusage du canal de Beauharnois dans les années trente a occasionné la dérivation de près de 85 % de l'eau du fleuve vers la Centrale Beauharnois en plus d'avoir modifié la géomorphologie du territoire. Il faut se rappeler que la réalisation du canal de Beauharnois a créé de toute pièce une île sur laquelle sont situées des municipalités dont les limites juridiques ne correspondent pas aux limites du canal.

De plus, l'aménagement de ce canal et l'appropriation de terrains adjacents à celui-ci pour divers besoins, entre autres, de remblayage, ont occasionné l'expropriation de pas moins de 8867 ha de terrains, soit 26 % de la superficie totale des sept (7) municipalités affectées ou 18,5 % de la superficie totale du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry. Les municipalités les plus affectées sont Melocheville, Saint-Louis-de-Gonzague et Salaberry-de-Valleyfield. La construction du complexe hydroélectrique « Beauharnois / Les Cèdres » en harnachant le fleuve Saint-Laurent a également occasionné des impacts négatifs auprès des municipalités de Grande-Île, Saint-Timothée et Melocheville. L'implantation de ce complexe a toutefois eu des impacts positifs liés à la venue d'industries énergivores, à la création d'emplois et au développement économique de la région.

Le « Comité d'aménagement des bassins du canal de Beauharnois », auquel participaient les représentants de la MRC, d'Hydro-Québec, de l'UPA et de la Voie maritime du Saint-Laurent, a été créé en 1989. Ce comité avait pour mandat de mettre en valeur les bassins du canal de Beauharnois par la reconversion de terrains en agriculture (environ 1000 ha ont été reconvertis) et à la fois de débuter la planification de l'aménagement des bassins du canal.

Dans le but de contribuer à une valorisation de l'ensemble du territoire et d'instaurer une meilleure harmonie entre la présence d'Hydro-Québec et le milieu, un nouveau Comité plus restreint a été créé en 1994. Sous le leadership de la MRC, ce comité, auquel participaient des représentants d'Hydro-Québec et de la Voie maritime du Saint-Laurent, s'est donné alors spécifiquement pour mandat d'œuvrer à la planification et au développement des rives du canal.

Au fil des discussions dans le cadre des travaux de ce comité, la prédominance des installations et des activités d'Hydro-Québec sur l'ensemble du territoire, et non plus uniquement en rapport avec le canal de Beauharnois, est ressortie avec grande acuité. C'est ainsi qu'à compter de 1995 a été formé un « comité mixte » composé des élus des municipalités affectées par les installations d'Hydro-Québec (incluant quatre (4) municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges), des représentants de la MRC de Beauharnois-Salaberry ainsi que des intervenants de la Société d'État.

Ce groupe de concertation s'est donné alors pour mandat de tracer un diagnostic des impacts locaux créés par les installations du complexe « Beauharnois / Les Cèdres », propriété de la Société d'État Hydro-Québec, et de déterminer des solutions viables et à long terme pour l'ensemble de la communauté et pour Hydro-Québec. Plus de trois (3) ans de rencontres et de discussions auront été nécessaires pour convenir d'un plan d'actions à la satisfaction des deux parties (milieu municipal et Hydro-Québec). D'ailleurs, au terme de ce processus, la Société Hydro-Québec a reconnu qu'elle occupe une place prépondérante dans la région du Suroît pour son développement du potentiel hydroélectrique et que cette situation est particulière à la région du Suroît.

**Le protocole d'entente Hydro-Québec – Suroît** [278.7]

De ce constat résulta finalement en juin 1998, la signature conjointe, MRC / Municipalités / Hydro-Québec, d'un protocole d'entente historique entre ces instances publiques en matière d'aménagement du territoire. En effet, ce partenariat entre Hydro-Québec et le milieu a permis à la fois de mettre en relief la présence des propriétés et des installations de la Société hydroélectrique sur le territoire et de mettre en place une série de mesures devant en assurer leur mise en valeur et leur accessibilité. Cette entente s'inscrit, par ailleurs, dans une approche globale et intégrée qui tient notamment compte des attentes et des préoccupations des citoyens de la région.

Les objectifs de cette entente visent essentiellement à réaliser des mesures et des aménagements permettant de mettre en valeur les installations et les propriétés de la Société en tenant compte à la fois des contraintes et obligations de la Société. Les mesures et les aménagements prévus s'articulent surtout autour de deux axes soit : l'utilisation et la mise en valeur de certaines propriétés de la Société ainsi que l'accessibilité et la gestion des plans d'eau. L'utilisation et la mise en valeur à des fins compatibles avec l'exploitation hydroélectrique, de certaines propriétés et équipements de la Société se fait notamment par l'aménagement d'un réseau de pistes cyclables, dont celui du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, en favorisant les liens interrives (canal de Beauharnois et fleuve Saint-Laurent). La Société s'engage à réaliser plusieurs mesures et aménagements visant l'accessibilité et la gestion des plans d'eau tel que l'installation des passerelles piétonnières, de clôtures, l'aménagement d'une frayère, etc., et elle assure elle-même la mise en œuvre des mesures et des aménagements inclus dans le protocole d'entente.

[278.7] Le deuxième alinéa de la section de l'article 3.3 intitulée « Le protocole d'entente Hydro-Québec – Suroît » est modifié par le remplacement de l'expression « Parc régional du canal de Beauharnois » par l'expression « Parc régional de Beauharnois-Salaberry ».

# CARTE # 15

# 4. LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le présent chapitre présente les grandes orientations et objectifs d'aménagement du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry.

Ces orientations reflètent les treize préoccupations régionales identifiées dès le début du processus de révision du schéma d'aménagement par le conseil des maires, auxquelles s'ajoutent des orientations et objectifs spécifiques liés à la gestion de l'urbanisation ainsi qu'aux impacts créés par les installations du complexe hydroélectrique « Beauharnois / Les Cèdres » d'Hydro-Québec. L'ensemble des orientations et objectifs découlent ainsi de la problématique et des perspectives tant d'aménagement que de développements issus de l'analyse de chacune des préoccupations régionales. Les objectifs sont appuyés par des moyens de mise en œuvre qui apportent davantage de précisions quant à la réalisation des intentions accordées à chaque préoccupation.

Finalement, les grandes orientations et les objectifs d'aménagement énoncés dans les pages qui suivent tiennent compte également des orientations priorisées par le Suroît, en mai 1993, dans le cadre de la démarche de planification stratégique de développement de la Montérégie.

## 4.1 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE [250-1.31]

Synthèse de la problématique :

- Prépondérance de la zone agricole (77 % de la superficie du territoire régional);
- Forte proportion (93 %) du territoire agricole exploitée à des fins agricoles;
- 85 % des terres se classent parmi les trois meilleures catégories de sols;
- Activité agricole axée sur les grandes cultures et la production laitière;
- Représentation limitée dans les autres productions agricoles;
- Forte augmentation de la production bovine;
- Transformation de la production locale (ex. : légumes de conserverie, abattoir);
- Activité agricole défavorisée sur le plan de l'accessibilité routière;
- Concentration des entreprises agricoles laissant des bâtiments agricoles abandonnés et des bâtiments résidentiels sans lien avec l'agriculture;
- Présence de quelques îlots déstructurés;
- Manque de promotion et de publicité des productions agricoles locales;
- Peu d'activités ou d'infrastructures liées à l'agro-tourisme.

### ORIENTATION : Protéger et mettre en valeur le potentiel agricole de la MRC

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture.** | a) Désigner pour la zone agricole permanente, une seule affectation régionale et y assurer l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles. |
| | b) Travailler en étroite collaboration avec le comité consultatif agricole sur les dossiers affectant la zone agricole. |
| | c) Pour la ville de Beauharnois, contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter de 6 % de la superficie des terres cultivables par la valorisation des terres en friche non protégées par un statut de conservation |

[250-1.31] Ajout du moyen de mise en œuvre c) à l'objectif 1

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **2. Assurer, en zone agricole, une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles** | a) Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole.<br>b) Appliquer par les municipalités, les normes de distances relatives à la gestion des odeurs. |
| **3. Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles dans une perspective de conservation de la ressource et de développement durable.** | a) Reconnaître un droit acquis aux usages autres qu'agricoles déjà établis.<br>b) Permettre l'implantation de certaines activités à caractère non agricole dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles.<br>c) Circonscrire localement les îlots déstructurés en milieu agricole, en tenant compte des critères déterminés au schéma d'aménagement révisé.<br>d) Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles.<br>e) Permettre, à certaines conditions, l'agrandissement d'usages autres qu'agricoles bénéficiant de droits acquis.(NN) |
| **4. Intégrer l'agriculture à la stratégie de développement économique régional.** | a) Développer une mise en marché collective des produits et orienter celle-ci vers la transformation.<br>b) Donner localement une valeur ajoutée aux produits agricoles en implantant les infrastructures de transformation sur le territoire de la MRC. |
| **5. Favoriser la perpétuation du milieu de vie que constituent les villages.** | a) Permettre l'implantation dans les villages des activités de commerce et de service et certaines activités industrielles compatibles avec le milieu.<br>b) Assurer le maintien dans les villages des équipements institutionnels et publics. |
| **6. Faire connaître le territoire agricole.** | a) Tenir une exposition agricole sur une fréquence annuelle.<br>b) Développer et maintenir un lieu permanent de mise en valeur de la production agricole locale.<br>c) Promouvoir les produits agricoles régionaux et les attraits en milieu agricole. |

(NN) Règlement 212, Article 1, ajouter le moyen de mise en œuvre e) à l'objectif 3

## 4.2 LE DÉVELOPPEMENT ET LA REVITALISATION DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE [250-1.32]

Synthèse de la problématique :

- Positionnement stratégique, à proximité des marchés montréalais, ontarien et américain;
- Problématique du caractère insulaire de la région;
- Structure industrielle majoritairement constituée de l'industrie de transformation;
- Principaux secteurs d'activité sont : « caoutchouc et plastique », « première transformation des métaux », « aliments et boissons » et « produits chimiques »;
- Présence d'une dizaine de multinationales favorisant le développement d'un réseau de sous-traitance;
- Offre de nombreux avantages (ex. : port municipal, positionnement stratégique, réseau ferroviaire, sources énergétiques, réseau d'entreprises de sous-traitance);
- Expansion du développement industriel;
- Valeur élevée des investissements en immobilisation des entreprises pour la réalisation de travaux d'expansion, de rénovation ou de réhabilitation environnementale;
- Prédominance de la fonction industrielle à Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois;
- Superficie limitée d'espaces réellement constructibles à des fins industrielles (208 ha dans l'affectation industrielle régionale) dont la plupart se retrouvent à Beauharnois;
- Ouverture récente de l'autoroute 30 et planification d'ensemble amorcée pour le pôle de Beauharnois.

### ORIENTATION : Consolider et dynamiser la vocation industrielle au sein des deux principaux pôles industriels : Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Prioriser le développement des pôles industriels de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois dans une perspective de rentabilisation des équipements et infrastructures publics et d'opportunité réelle de développement.** | a) Développer localement, pour ces espaces, des lignes directrices en matière d'aménagement et de développement;<br>b) Utiliser, en premier lieu, les terrains vacants, ou à redévelopper, qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueducs et d'égouts et qui sont compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;<br>c) Évaluer le potentiel de développement du pôle industriel de Beauharnois et soutenir la ville dans sa planification d'ensemble;<br>d) Planifier l'expansion du parc industriel #2 de Salaberry-de-Valleyfield;<br>e) Requalifier les espaces vacants laissés par la fermeture partielle des activités de l'entreprise Goodyear dans le parc industriel #1 de Salaberry-de-Valleyfield;<br>f) Assurer la promotion des secteurs industriels stratégiques. |
| **2. Assurer l'intégrité et la complémentarité des usages industriels avec le milieu environnant.** | a) Prévoir, à l'échelle locale, une ségrégation des usages industriels.<br>b) Établir localement des zones tampons au pourtour des zones industrielles, des critères d'implantation et autres normes d'aménagement appropriées. |

[250-1.32] Remplacement de la synthèse de problématique, du titre de l'orientation et de l'objectif 1

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **3. Diversifier la structure industrielle.** | a) Favoriser l'implantation de petites et moyennes entreprises.<br>b) Identifier de nouveaux marchés adaptés au profil de la région. |
| **4. Conserver et supporter les activités industrielles du territoire en leur permettant de prendre de l'expansion.** | a) Offrir des services aux entreprises.<br>b) Adapter la formation de base en milieu scolaire en fonction des besoins des entreprises.<br>c) Adapter en conséquence la réglementation, lorsque possible, tout en respectant la qualité de vie de la collectivité. |
| **5. Développer une image de concertation régionale dynamique.** | a) Promouvoir le climat d'entrepreneurship.<br>b) Élaborer des outils promotionnels.<br>c) Établir un suivi du secteur d'activité industrielle (nouvelles industries, nombre d'employés, superficies construites, etc.).<br>d) Créer des événements majeurs (ex. : Salon d'opportunités d'affaires du Suroît). |

## 4.3 LA CONSOLIDATION ET LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Synthèse de la problématique :

- Forte densité de commerces et de services au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield et en périphérie immédiate;
- Achat des biens « courants » effectué presque exclusivement localement;
- Achat des biens « semi-courants » et « réfléchis » effectué à l'extérieur de la MRC;
- Accroissement des investissements dans le secteur d'activité commerciale en particulier sur le boul. Mgr-Langlois;
- Potentiel de développement commercial du boul. Mgr-Langlois;
- Manque d'intégrité des usages et de planification urbaine en bordure du boul. Mgr-Langlois;
- Présence d'éléments d'intérêt historique intéressants dans les centres-villes;
- Dévitalisation de l'activité commerciale dans les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois;
- Étalement de la polarisation de la structure commerciale existante;
- Dévalorisation des façades des bâtiments commerciaux et de services.

### ORIENTATION : Assurer la vitalité des pôles de commerces et de services et leur complémentarité avec le reste du territoire

| Objectifs | | Moyens de mise en œuvre | |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Élaborer une politique commerciale régionale, qui tient compte des composantes de la structure commerciale du territoire et de la réalité actuelle des tendances à la consommation.** | a) | Définir et délimiter les pôles principaux de commerces et services. |
| **2.** | **Promouvoir l'intégration de stratégies de développement commercial dans les politiques de développement local et régional.** | a) | Identifier, en particulier pour les centres-villes de Beauharnois et de Salaberry-de-Valleyfield, les opportunités de créneaux de développement commercial. |
| | | b) | Établir un suivi du secteur d'activité commerciale (nombre et type de commerces, taux d'occupation des commerces, espaces construits, etc.). |
| **3.** | **Renforcer les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois.** | a) | Identifier les usages exclusifs aux centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. |
| | | b) | Déterminer pour les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois une zone prioritaire de réaménagement. |
| | | c) | Promouvoir les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois sur le plan culturel et touristique. |
| | | d) | Mettre en valeur les berges du lac St-Louis, au centre-ville de Beauharnois, ainsi que la baie St-François et l'ancien canal de Beauharnois, au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield. |

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **4. Reconnaître et développer de façon intégrée la vocation commerciale régionale du boul. Mgr Langlois.** | a) Favoriser une vitrine commerciale le long de cet axe régional.<br>b) Développer pour l'axe du boul. Mgr-Langlois, une planification intégrée intermunicipale.<br>c) Déterminer pour l'axe du boul. Mgr-Langlois, une zone prioritaire d'aménagement.<br>d) Promouvoir le développement du boul. Mgr-Langlois pour en faire un secteur concurrentiel. |

## 4.4 LA MISE EN VALEUR DES POTENTIELS RÉCRÉOTOURISTIQUES[250-1.33, 278.8 à 12]

Synthèse de la problématique :

- Omniprésence de l'eau et aspect champêtre de certains paysages;
- Potentiel historique et patrimonial, dont le patrimoine industriel;
- Présence de sites récréotouristiques dont : le Parc régional des îles-de-Saint-Timothée, le Parc archéologique de la Pointe-du-Buisson, le Centre de plein air de l'île des Patriotes, la Centrale hydroélectrique Beauharnois;
- Développement en continu du Parc régional de Beauharnois-Salaberry ;
- Territoire peu accidenté et bien situé géographiquement, permettant la pratique facile du cyclotourisme;
- Tenue d'une multitude de festivals et d'événements culturels, concentrés à Salaberry-de-Valleyfield;
- Attraits disparates et éparpillés;
- Mise en valeur inégale des attraits;
- Absence de circuit reliant les attraits et milieux d'intérêt;
- Identification de 5 produits touristiques clefs à développer au sein de la région du Suroît : le nautisme, le cyclotourisme, les circuits, les festivals culturels et la pêche blanche;
- Identification des 4 couples «produits-marché» spécifiques au Parc régional du canal Beauharnois : la randonnée à vélo, le nautisme, le camping et l'ornithologie.

### ORIENTATION : Développer les potentiels d'intérêts récréatif et touristique en harmonie avec les particularités du territoire régional

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Compléter l'aménagement du Parc régional Beauharnois-Salaberry.** | a) Poursuivre la construction de la piste polyvalente.<br>b) Procurer aux cyclistes des liens interrives sécuritaires sur le canal de Beauharnois.<br>c) Intégrer à l'intérieur du Parc, de façon harmonieuse et sécuritaire, les réseaux de motoneige local et provincial.<br>d) Développer les 4 couples « produits-marché » comme étant la randonnée à vélo, le nautisme, le camping et l'ornithologie présentant des opportunités réelles de développement touristique du Parc. |
| **2. Développer un réseau cyclable régional et le relier au réseau du Suroît et à la route verte.** | a) Prévoir un lien interrive reliant le canal Soulanges, dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, au canal de Beauharnois.<br>b) Identifier les liaisons avec les autres MRC adjacentes.<br>c) Assurer un lien dans le cadre du plan d'intégration des corridors verts de la Montérégie (réseau vert). |
| **3. Promouvoir la navigation de plaisance sur le territoire de la MRC.** | a) Aménager des services de base pour les plaisanciers empruntant le canal de Beauharnois (aires de pique-nique, quais d'accostage, aire de camping rustique).<br>b) Encourager la mise en place d'un système d'information et de communication pour les plaisanciers désirant emprunter les écluses de Melocheville (similaire à celui des écluses de Cornwall) pour favoriser le passage des |

250-1.33 Objectif 8 ajouté

278.8 à 12 L'encadré de l'article 4.4, intitulé « Synthèse de la problématique », le titre de l'objectif 1., le paragraphe B) des moyens de mise en œuvre de l'orientation ainsi que la liste des équipements et sites comprise à l'objectif 6. du présent article ont été modifiés.

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| | plaisanciers et diminuer les attentes.<br><br>c) Réhabiliter à des fins de navigation de plaisance, l'ancien canal de Beauharnois dans le but de revitaliser le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield.<br><br>d) Intégrer la Voie maritime du Saint-Laurent ainsi que les lacs St-Louis et St-François à l'intérieur du grand circuit de navigation de plaisance du nord-est de l'Amérique du Nord. |
| **4. Prévoir des liaisons à partir du Parc régional de Beauharnois-Salaberry jusqu'au noyau central de chacune des municipalités de la MRC et aux principaux attraits touristiques du territoire.** | a) Identifier les liaisons possibles, les plus sécuritaires pour les cyclistes et indiquer les endroits problématiques.<br><br>b) Encourager le pavage des accotements du réseau routier intégré au réseau cyclable régional. |
| **5. Assurer le développement et la promotion des attraits, équipements et événements à caractère touristique qui ont lieu sur le territoire de la MRC.** | a) Intégrer les attraits, les équipements et les événements au réseau provincial « villes et villages d'art et de patrimoine ».<br><br>b) Développer des stratégies de promotion du Parc régional de Beauharnois-Salaberry.<br><br>c) Développer un tourisme « industriel ». |
| **6. Reconnaître les équipements et sites suivants de rayonnement régional :**<br>- **le Parc régional des Îles-de-Saint-Timothée;**<br>- **le Parc archéologique de la Pointe-du-Buisson;**<br>- **le Centre de plein air de l'Île des Patriotes;**<br>- **le Parc régional de Beauharnois-Salaberry;**<br>- **la Baie St-François.** | a) Assurer la mise en valeur et la promotion de ces équipements et sites. |
| **7. Modifier les limites territoriales de la MRC (municipalités de Grande-Île et Saint-Timothée), dans un contexte de mise en valeur touristique.** | a) Procéder aux démarches nécessaires selon les modalités prévues à cet effet. |
| **8. Mettre en valeur les composantes de la Trame verte et bleue du Grand Montréal.** | a) Consolider la vocation récréotouristique des ensembles d'intérêt métropolitain en favorisant la préservation des qualités patrimoniales et paysagères des lieux et le développement d'une masse critique d'attraits et de services;<br>b) Mettre en place des services de transport en commun pour desservir les points d'accès aux composantes retenues;<br>c) Développer le réseau cyclable et navigable métropolitain et en assurer la connectivité;<br>d) Augmenter les points d'accès à l'eau à des fins récréatives. |

## 4.5 LA PLANIFICATION DU TRANSPORT [250-1.34] [250-1.35]

Synthèse de la problématique :

- Accès aux réseaux Montérégien et Métropolitain avec l'ouverture de l'autoroute 30;
- Nouveau contexte de planification métropolitaine;
- Caractère insulaire de la région et problématique des liens interrives, ne facilitant pas le transport des personnes et des marchandises;
- Mauvaise gestion des corridors routiers observée en particulier sur les routes 132 et 201;
- Transport collectif assurant avant tout la liaison entre la MRC et l'île de Montréal;
- Absence d'un mode de transport collectif intermunicipal;
- Importance du secteur de Salaberry-de-Valleyfield qui génère et attire la grande majorité des déplacements;
- Axes de transport routier les plus utilisés comme étant les routes 132, 138 et 201 et l'autoroute 30;
- Réévaluation à faire du débit journalier moyen annuel sur les routes 132 et 201 étant donné l'ouverture de l'autoroute 30;
- Réseau ferroviaire en restructuration. Plusieurs projets de relocalisation des voies notamment en milieu urbain;
- Présence du port maritime de Salaberry-de-Valleyfield et de la Voie maritime du Saint-Laurent comme levier du développement économique régional;
- Développement accéléré de l'intermodalité des transports.

### ORIENTATION : Planifier et harmoniser adéquatement les différents modes de transport du territoire

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Doter le territoire d'un lien autoroutier moderne.** | a) Inscrire au plan des grandes affectations du territoire le tracé retenu, par le MTQ et le milieu, du prolongement de l'autoroute 30. |
| | b) Contrôler l'aménagement du territoire à l'intérieur et en bordure de l'autoroute projetée. |
| **2. Conserver la permanence des liens interrives.** | a) Assurer une circulation adéquate sur les ponts Larocque, St-Louis et Mgr Langlois. |
| | b) Assurer la continuité du transport des matières dangereuses via le tunnel de Melocheville. |
| **3. Maintenir une desserte ferroviaire sur le territoire de la MRC.** | a) Conserver la desserte ferroviaire des principaux secteurs industriels de la MRC. |
| | b) Conserver les dessertes ferroviaires via Montréal, l'Ontario et les États-Unis. |
| | c) Caractériser le niveau de service rendu aux entreprises du territoire par les compagnies ferroviaires, les besoins des entreprises et les potentiels de développement du réseau ferroviaire. |

[250-1.34] Synthèse de problématique remplacée
[250-1.35] Objectifs 9, 10 et 11 remplacés

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **4. Développer l'intermodalité du transport des marchandises.** | a) Préciser la vocation du port, le type de marchandises manutentionnées, les principales entreprises desservies, les liens intermodaux existants et la position du port par rapport à la concurrence.<br>b) Réaliser une étude portant entre autres sur la définition des besoins futurs au niveau du transport des marchandises et l'évaluation des potentiels de développement de liens intermodaux.<br>c) Localiser les pôles de transbordement propices à l'intermodalité des transports. |
| **5. Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire.** | a) Limiter et réduire (si possible), localement, les accès directs et les intersections avec le réseau supérieur.<br>b) Développer, localement, pour les principales voies de circulation régionales, des normes d'aménagement.<br>c) Examiner les déplacements des marchandises sur le réseau routier.<br>d) Assurer la cohérence de l'ensemble du réseau de camionnage lourd. |
| **6. Régler les problèmes de capacité ou de fluidité aux points critiques du réseau régional.** | a) Améliorer la capacité de la traversée fluviale au pont Mgr Langlois et augmenter sa fluidité.<br>b) Procéder à la réfection du pont St-Louis.<br>c) Encourager la réalisation d'une étude conjointe (MTQ et Voie maritime) établissant des principes de gestion du trafic maritime aux ponts-levants existants du canal de Beauharnois. |
| **7. Favoriser l'efficacité et la sécurité sur le réseau routier.** | a) Procéder au suivi du dossier des intersections dangereuses identifiées par la Direction de la Santé publique de la régie régionale de la santé et des services sociaux en Montérégie et des autres intersections dangereuses identifiées par la MRC.<br>b) Encourager la correction des configurations des entrées qui ne respectent pas les normes de visibilité et de distance de sécurité.<br>c) Apporter des corrections aux intersections des axes routiers qui forment des angles aigus.<br>d) Assurer l'harmonisation de la vitesse autorisée, particulièrement sur la route 132. |

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| | e) S'assurer que le transport des matières dangereuses se fasse de façon sécuritaire.<br>f) Collaborer, conjointement avec le MTQ, au projet de recherche portant sur les risques associés au transport de matières dangereuses sur le territoire de la MRC. |
| **8. Assurer une aire de protection pour les départs et approches des avions de l'aéroport de Salaberry-de-Valleyfield.** | a) Définir, localement, des critères de dégagement latéral et avant / arrière basés sur les besoins exprimés par les utilisateurs de l'aéroport permettant d'assurer la sécurité et la pérennité des opérations de l'aéroport de Salaberry-de-Valleyfield. |
| **9. Identifier un réseau de transport en commun qui permet de structurer l'urbanisation pour le territoire métropolitain et contribuer à l'objectif métropolitain de hausser à 30 % la part modale des déplacements effectués en transport en commun à la période de pointe du matin d'ici 2021 et à 35 % en 2031.** | a) Identifier le projet de Service Express du CITSO reliant Salaberry-de-Valleyfield et Châteauguay par l'autoroute 30 et le point d'accès sur notre territoire métropolitain.<br>b) Travailler de concert avec les CIT du territoire afin de promouvoir le transport en commun et faciliter la mise en place de nouvelles initiatives en transport en commun. |
| **10. Optimiser et compléter le réseau routier pour soutenir les déplacements des personnes et des marchandises sur le territoire métropolitain** | a) Identifier le réseau routier métropolitain.<br>b) Localiser le terminal intermodal de la ville de Beauharnois et l'identifier comme pôle logistique.<br>c) Prendre en considération le Réseau artériel métropolitain. |
| **11. Favoriser la mobilité active à l'échelle métropolitaine** | a) Contribuer à la définition du Réseau vélo sur le territoire métropolitain.<br>b) Assurer une desserte cyclable en direction du nouveau parc industriel de Beauharnois localisé au pourtour de l'intersection de l'autoroute 30 et de la route 236. |

## 4.6 LA RÉAFFECTATION DES EMPRISES FERROVIAIRES [278.13]

Synthèse de la problématique :

- Désengagement des voies ferroviaires du CN : abandon de près de 30 km de tronçons ferroviaires sur le territoire de la MRC;
- Les emprises ferroviaires constituent des axes structurants en matière de développement récréotouristique; elles relient entre eux des secteurs récréotouristiques appelés à se développer;
- Avantage de bénéficier des emprises ferroviaires abandonnées pour développer un réseau cyclable régional et relier la MRC aux autres régions de la Montérégie et au « réseau vert » provincial.

**ORIENTATION : Conserver les emprises ferroviaires abandonnées du territoire à des fins d'utilités publiques**

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Affecter à des fins récréatives les axes de Sainte-Martine et de Sainte-Martine / Beauharnois.** | a) Conserver dans leur intégralité les deux axes.<br>b) Planifier une interconnexion du réseau cyclable régional à partir des emprises ferroviaires abandonnées.<br>c) Promouvoir l'aménagement de cette portion du Parc régional de Beauharnois-Salaberry, par les municipalités concernées.<br>d) Assurer le suivi du programme d'aménagement du Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry. |

[278.13] Remplacement du paragraphe c) des moyens de mise en œuvre de l'objectif 1 de l'orientation de l'article 4.6.

## 4.7 LE CONTRÔLE DES ACTIVITÉS D'EXTRACTION DES MATIÈRES PREMIÈRES [I]278.14

Synthèse de la problématique :

- Présence sur le territoire de 5 carrières en exploitation dont 3 sont situées en zone agricole permanente;
- Seules 2 carrières possèdent un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, en vertu du Règlement provincial sur les carrières et sablières;
- Des 3 carrières situées en zone agricole, les carrières situées à Saint-Louis-de-Gonzague et à Saint-Stanislas-de-Kostka possèdent des droits acquis en vertu de la LPTAA, qui se limitent au site exploité au moment de l'adoption de la loi;
- Superficie possédée par les exploitants des carrières généralement largement supérieure à la superficie exploitée;
- Exploitation des carrières du territoire qui génère des impacts de nature et d'intensité variables selon leur localisation.

**ORIENTATION : Contrôler le développement de l'activité d'extraction sur le territoire en cherchant à minimiser les nuisances qui en résultent**

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Limiter le nombre de carrières au sein du territoire.** | a) Délimiter une affectation propre à l'exploitation des carrières. |
| **2. Permettre l'exportation de granulats de la carrière de Saint-Louis-de-Gonzague par la Voie maritime du Saint-Laurent tout en respectant l'environnement immédiat, en particulier le Parc régional de Beauharnois-Salaberry** | a) Intégrer de façon harmonieuse et durable les activités et ouvrages du projet de la carrière de Saint-Louis-de-Gonzague au Parc régional de Beauharnois-Salaberry (en termes d'aménagement, de bruit et d'esthétisme) et au milieu agricole. |
| **3. Contrôler l'occupation du sol aux abords des sites d'extraction.** | a) Prévoir, localement, des zones tampons et des mesures visant l'amélioration du cadre esthétique. |
| **4. Réduire les risques et les nuisances associés à l'exploitation des carrières.** | a) Déterminer, localement, des mesures correctrices et d'atténuation des nuisances suscitées par les activités des carrières sur le milieu récepteur.<br>b) Tenir compte, lors d'agrandissement des carrières, de la vocation des usages à proximité et des impacts négatifs pouvant être suscités sur le milieu récepteur. |
| **5. Assurer la réhabilitation des sites d'extraction.** | a) Identifier, localement, la vocation future des sites d'extraction en tenant compte de la réglementation provinciale, des caractéristiques du milieu avoisinant à chacun des sites et de l'affectation régionale. |

[I] Règlement 177, Article 1, remplacer le second objectif, remplacer les objectifs a) et b)

278.14 L'objectif 2 de l'orientation de l'article 4.7 ainsi que le paragraphe a) de ses moyens de mise en œuvre ont été modifiés.

## 4.8 L'AMÉLIORATION DES RESSOURCES EAU ET SOL

Synthèse de la problématique :

- Amélioration notable de la situation environnementale observée depuis les 10 dernières années au sein de la MRC;
- Réalisation de travaux de dépollution par les établissements industriels considérés parmi les plus polluants;
- Adhésion au programme d'assainissement des eaux usées (PAEQ) par plusieurs municipalités, ce qui a permis de réduire considérablement les rejets de contaminants dans le fleuve Saint-Laurent;
- Pollution d'origine agricole toujours actuelle dans les rivières Châteauguay, St-Louis et de l'Esturgeon, en particulier;
- Problèmes de qualité d'eau de puits artésiens et de nappe d'eau souterraine dans les secteurs sud-est (Saint-Stanislas-de-Kostka) et sud-ouest (Saint-Urbain-Premier et de Sainte-Martine);
- Existence d'anciens lieux d'élimination de déchets potentiellement dangereux présentant un faible potentiel de risque pour l'environnement mais aucun risque pour la santé publique, dont le processus de restauration n'est pas encore enclenché;
- Trois municipalités dont l'aire délimitée par le périmètre d'urbanisation n'est desservie par aucun réseau d'infrastructure publique (aqueduc-égout) : Saint-Stanislas-de-Kostka, Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Urbain-Premier.

### ORIENTATION : Assurer la protection et l'amélioration des ressources naturelles du territoire régional

| | Objectifs | | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|---|---|
| 1. | **Contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux, des rivières, en particulier, les rivières Châteauguay, St-Louis et de l'Esturgeon.** | a) | Favoriser la concertation entre les intervenants concernés du milieu. |
| | | b) | Appuyer les mesures de conscientisation auprès des agriculteurs sur l'importance des pratiques agricoles qui tiennent comptent de l'environnement. |
| 2. | **Poursuivre la restauration des anciens lieux d'élimination de déchets et des anciens lieux d'élimination de déchets potentiellement dangereux.** | | |
| 3. | **Régir l'utilisation du sol sur et à proximité des anciens lieux d'élimination de déchets potentiellement dangereux et des anciens lieux d'élimination de déchets.** | a) | Introduire à la réglementation d'urbanisme, des dispositions à cet effet. |
| 4. | **Assurer la protection des berges des cours d'eau du territoire régional.** | a) | S'assurer de l'application de la politique gouvernementale en matière de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. |
| 5. | **Assurer la protection des prises d'eau potable.** | a) | Introduire à la réglementation d'urbanisme des dispositions à cet effet. |
| 6. | **Limiter l'implantation et l'aménagement des sites de carcasses automobiles à l'intérieur des zones industrielles locales.** | a) | Introduire à la réglementation d'urbanisme, des dispositions à cet effet. |
| 7. | **À l'intérieur des périmètres d'urbanisation, favoriser l'intégration des réseaux d'aqueduc et d'égout.** | | |

## 4.9 LA GESTION DES DÉCHETS SOLIDES ET DES BOUES

Synthèse de la problématique :

- Production importante per capita de déchets solides domestiques, industriels et commerciaux générés à l'échelle régionale;
- Forte conscientisation du milieu : une participation importante de la population aux programmes de gestion de déchets (collecte sélective, collecte de feuilles);
- Programme de collecte sélective domestique qui atteint un bon rendement;
- Récupération annuelle des feuilles d'arbres (à l'automne);
- Expertise et implication active de la MRC, depuis une quinzaine d'années, dans la gestion de déchets;
- Faible participation des entreprises des secteurs industriels et commerciaux au programme de collecte sélective des matières
- recyclables;
  Absence de mise en valeur des boues d'usines de traitement des eaux usées municipales.

**ORIENTATION : Gérer de façon rationnelle les déchets d'origine résidentielle, commerciale et industrielle produits sur le territoire**

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Réduire le volume des déchets solides domestiques à enfouir sur le plan régional.** | a) Élaborer un plan de gestion des matières résiduelles. |
| **2. Assurer la réhabilitation de l'ancien lieu d'enfouissement sanitaire de Salaberry-de-Valleyfield.** | a) Procéder au recouvrement du terrain.<br>b) Faire l'acquisition d'espaces entourant le site, de manière à satisfaire aux plans de réhabilitation. |
| **3. Développer un futur centre régional de traitement de déchets à Saint-Louis-de-Gonzague.** | a) Définir l'affectation régionale.<br>b) Procéder à l'acquisition d'un chemin d'accès au site.<br>c) Élaborer un concept d'aménagement et procéder aux démarches subséquentes. |
| **4. Poursuivre et accentuer le programme de collecte sélective des matières recyclables – domestiques.** | a) Réaliser annuellement un bilan sur le taux de participation du public au programme de collecte actuel.<br>b) Élaborer une politique de sensibilisation et un mode de fonctionnement de la collecte sélective s'adressant aux différents producteurs : résidence, industrie, commerce et institution. |
| **5. Valoriser les boues de fosses septiques.** | a) Élaborer un plan directeur de gestion intégrée des boues.<br>b) Inciter les municipalités à adopter un règlement rendant obligatoire la vidange des fosses septiques tous les deux ans. |
| **6. Adapter la valorisation des boues des usines de traitement des eaux usées selon la caractéristique des boues.** | a) Définir l'affectation régionale.<br>b) Réaliser un plan directeur de gestion intégrée des boues. |
| **7. Encourager la récupération des résidus domestiques dangereux.** | a) Procéder, en partenariat avec le milieu, à une opération de collecte de résidus domestiques dangereux. |

## 4.10 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI [250-1.36]

Synthèse de la problématique :

- Présence de plans d'eau comme le fleuve St-Laurent, l'ancien et l'actuel canal de Beauharnois, signe d'un passé évocateur; lesquels plans d'eau offrent aussi d'intéressantes percées visuelles;
- Existence de nombreux lieux et bâtiments d'intérêt historique et architectural, principalement concentrés à Salaberry-de-Valleyfield, à Beauharnois et à Sainte-Martine;
- Présence de vestiges archéologiques, témoins de la période préhistorique;
- Nouvelle planification métropolitaine à l'égard des ensembles patrimoniaux et des paysages métropolitains;
- Prééminence d'un paysage agricole qui présente un intérêt esthétique;
- Présence d'un patrimoine industriel particulièrement présent à Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois;
- Présence de noyaux villageois qui témoignent de différents moments de l'histoire locale;
- Ressources culturelles généralement en développement;
- Dégradation et altération de bâtiments à caractère historique, en raison du manque d'entretien ou de transformations apportées sans égard à l'architecture du bâtiment;
- Tendance marquée pour la réaffectation et la vente des églises sur le territoire;
- Hausse d'équipements de support reliés à la conservation, à la mise en valeur et à la diffusion des éléments d'intérêt historique et culturel.

### Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Protéger le cachet particulier des noyaux villageois des municipalités de Sainte-Martine, Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Urbain-Premier et des centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois.** | a) Inciter les municipalités à se doter, pour ces secteurs particuliers, de normes de protection et d'outils de planification.<br>b) Réaliser et diffuser, localement, un inventaire des bâtiments présentant une valeur historique ou architecturale particulière.<br>c) Encourager, localement, la rénovation des bâtiments présentant un intérêt élevé. |
| **2. Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale, régionale et métropolitaine.** | a) Sensibiliser la population locale aux éléments d'intérêt culturel et patrimonial du territoire régional.<br>b) Développer les attraits particuliers du territoire, notamment le patrimoine industriel, en produits touristiques.<br>c) Constituer des circuits patrimoniaux spécifiquement conçus en fonction d'impératifs touristiques.<br>d) Identifier l'ensemble patrimonial métropolitain sur le territoire de la ville de Beauharnois et réglementer localement afin d'en assurer sa protection et sa préservation. |

[250-1.36] Article remplacé

| | |
|---|---|
| **3. Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt régional et métropolitain ainsi que les percées visuelles sur les plans d'eau.** | a) Réglementer, localement, l'utilisation du sol aux sites d'intérêt.<br>b) Identifier les paysages d'intérêt régional et métropolitain et les intégrer au réseau récréatif régional.<br>c) Assurer la protection des paysages d'intérêt métropolitain tout en maintenant l'accès aux panoramas et aux points de vue d'intérêt sur le territoire métropolitain, en reconnaissant leur impact sur la biodiversité et en reconnaissant leurs avantages socioéconomiques. |
| **4. Procéder à la révision de la politique culturelle de la MRC et en assurer la mise en œuvre.** | a) Consulter les organismes, comités et groupes d'intérêt dans les domaines de la culture et des loisirs.<br>b) Établir le diagnostic des éléments d'intérêt culturel, selon les volets : arts d'interprétation, arts visuels, métiers d'art, lettres et communications écrites, histoire / patrimoine et récréotourisme.<br>c) Évaluer les besoins en termes d'équipements culturels sur l'ensemble du territoire.<br>d) Procéder à la rédaction d'une nouvelle politique culturelle régionale.<br>e) Assurer la mise en œuvre de la politique culturelle régionale révisée. |

## 4.11 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS [250-1.37]

Synthèse de la problématique :

- Présence sur le territoire d'une diversité d'habitats fauniques et floristiques d'une richesse indéniable, dont certains auraient intérêt à être exploités sur le plan touristique (ex. : site du rassemblement d'oies blanches dans le bassin nord-ouest du pont Saint-Louis);
- Mise en valeur des bassins de Canards Illimités sur les terres appartenant à Hydro-Québec;
- Faune ailée riche et diversifiée (îles de la Paix, canal de Beauharnois, îles Hébert);
- Présence de frayères d'intérêt pour la pêche commerciale et sportive;
- Présence de boisés d'intérêt sur les abords du canal de Beauharnois;
- Protection accrue de l'archipel des îles de la Paix;
- Arrimage avec la planification métropolitaine en matière de protection des milieux naturels;
- Méconnaissance des milieux naturels;
- Amélioration de la mise en valeur des milieux d'intérêt écologique;
- Absence de mesures concrètes pour interdire l'abattage d'arbres ou pour encourager le reboisement.

### ORIENTATION : Sauvegarder les territoires d'intérêt écologique sur le territoire de la MRC

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Conserver le statut particulier de protection de :**<br>**- la réserve nationale de faune des îles de la Paix;**<br>**- l'aire de concentration d'oiseaux aquatiques;**<br>**- l'aire de repos du canal de Beauharnois.** | a) Protéger le caractère naturel de ces territoires.<br>b) Faire connaître la réglementation gouvernementale en vigueur. |
| **2. Protéger l'ensemble des territoires d'intérêt écologique régional et contribuer à l'objectif métropolitain de protéger 17 % de son territoire.** | a) Adopter pour ces territoires et aires de conservation, des mesures particulières de protection.<br>b) Affecter en conservation ou en récréatif ces territoires ou aires de conservation.<br>c) Réglementer localement ces territoires et aires de conservation de manière à les protéger et à les mettre en valeur.<br>d) Identifier les milieux humides de plus de 0,3 hectare recensés par Canards Illimités en 2010 et les caractériser sommairement au niveau régional.<br>e) Demander à la ville de Beauharnois de se doter d'un plan de conservation des milieux humides. |
| **3. Protéger les bois et corridors forestiers d'intérêt régional et métropolitain.** | a) Identifier les bois et corridors forestiers régionaux et métropolitains et adopter pour ces territoires, des mesures particulières de protection.<br>b) Intégrer les bois et corridors forestiers métropolitains situés en zone agricole dans une affectation spécifique de type conservation. |

[250-1.37] Article remplacé

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| | c) Uniformiser au sein du territoire, la réglementation sur le contrôle d'abattage des arbres. |
| | d) Assurer le suivi du plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée de la Montérégie. |
| **4. Encourager la mise en valeur des territoires d'intérêt écologique situés à l'intérieur du Parc régional de Beauharnois-Salaberry dans une perspective touristique.** | a) Promouvoir, auprès d'organismes, le potentiel de mise en valeur des territoires d'intérêt écologique du Parc. |

## 4.12 L'IDENTIFICATION DES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES

Synthèse de la problématique :

- Présence sur le territoire d'une forte concentration d'installations et d'activités à risque, de nature industrielle;
- Nombreuses autres contraintes anthropiques de natures diverses (ex.: barrages, postes d'Hydro-Québec, lieux d'élimination de déchets dangereux, carrières);
- Les tronçons des routes 132 et 201 qui desservent le territoire, sont considérés comme des voies génératrices de risque en raison, notamment de l'importance du trafic de matières dangereuses, du niveau sonore, de la prolifération des accès et du nombre élevé d'accidents qui y sont relevés;
- Les zones inondables les plus importantes en termes de superficie, se retrouvent le long du lac St-Louis; elles affectent principalement la municipalité de Maple Grove et dans une plus faible proportion, les municipalités de Beauharnois et Melocheville;
- Les zones inondables du territoire de Maple Grove posent certains problèmes en raison des remblais effectués dans certains secteurs, qui auraient modifié la topographie du terrain;
- D'autres zones inondables sont situées le long des rivières Châteauguay, St-Louis, des Fèves, de l'Esturgeon et St-Charles.

**ORIENTATION : Planifier l'aménagement du territoire en tenant compte des zones, ouvrages et activités assujetties à des contraintes particulières**

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **LES ZONES INONDABLES (z)** | |
| **1. Poursuivre le contrôle des conditions d'implantation dans les zones sujettes aux inondations.** | a) Intégrer au schéma d'aménagement révisé et aux règlements d'urbanisme locaux, les cartes de délimitation des zones inondables et les mesures de protection prévues à la politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.<br>b) Développer des campagnes de sensibilisation de la population aux zones de contraintes naturelles. |
| **2. Analyser la possibilité de permettre la construction dans certains secteurs de la zone inondable de Maple Grove, dans le respect des règles de la convention Canada-Québec.** | a) Procéder à cette fin, conjointement avec les parties concernées, aux démarches nécessaires. |
| **3. Déterminer les zones inondables connues jugées à risque pour la population, et non cartographiées.** | a) Cartographier les zones inondables des secteurs problématiques de la rivière St-Louis.<br>b) Assurer un suivi auprès du ministère de l'Environnement, de la cartographie des rives du fleuve Saint-Laurent.<br>c) Intégrer les données résultant du Programme de détermination des cotes de crues du ministère de l'Environnement. |
| **4. Assurer la pérennité des plans d'eau et des cours d'eau, maintenir et améliorer leur qualité en accordant une protection minimale adéquate aux rives, au littoral et aux plaines inondables.** | a) Intégrer des normes de protection aux règlements d'urbanisme locaux. |

(z) Règlement 203, Article 1, ajout des objectifs 4 à 9

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **LES ZONES INONDABLES (SUITE)** | |
| **5. Prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral et des plaines inondables en favorisant la conservation de leur caractère naturel.** | a) Intégrer des normes de protection aux règlements d'urbanisme locaux. |
| **6. Assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique du milieu en limitant les interventions pouvant permettre l'accessibilité et la mise en valeur des rives, du littoral et des plaines inondables.** | a) Procéder à l'inventaire des milieux et définir des normes à intégrer à la réglementation municipale. |
| **7. Dans la plaine inondable, assurer la sécurité des personnes et des biens.** | a) Intégrer des normes de protection aux règlements d'urbanisme locaux. |
| **8. Protéger la flore et la faune typique de la plaine inondable en tenant compte des caractéristiques biologiques de ces milieux et y assurer l'écoulement naturel des eaux.** | a) Procéder à l'inventaire de ces milieux et définir des normes à intégrer à la réglementation municipale. |
| **9. Promouvoir la restauration des milieux riverains dégradés en privilégiant l'usage de techniques les plus naturelles possibles.** | a) Assurer l'intégration et l'application de la politique de protection des rives du littoral et des plaines inondables aux règlements d'urbanisme. |
| **LES ANCIENS LIEUX D'ÉLIMINATION DE DÉCHETS DANGEREUX** | |
| **10. Limiter et prévenir les nuisances et les risques associés aux lieux de déchets potentiellement dangereux.** | a) Faire un suivi de la restauration des anciens lieux de déchets dangereux comportant un potentiel de risque.<br>b) Contrôler, localement, l'occupation du sol à proximité des lieux de déchets.<br>c) Examiner l'opportunité de réutilisation des lieux de déchets dangereux qui ont été déclassés. |
| **LES ENTREPRISES POTENTIELLEMENT À RISQUE** | |
| **11. Concilier le développement industriel aux objectifs de sécurité publique, de planification de l'aménagement et de protection de l'environnement.** | a) Examiner la vulnérabilité du territoire en regard des risques associés à la fonction industrielle.<br>- identifier les établissements présents sur le territoire de la MRC dont la présence et/ou l'exploitation peuvent générer des dangers inacceptables sur les usages à proximité;<br>b) Planifier et contrôler, localement, l'utilisation du sol à proximité des industries à potentiel de risque élevé.<br>- examiner la sensibilité des usages à proximité des industries jugées à risque;<br>- contrôler l'utilisation future du sol aux alentours des sources de risques dont le danger est inacceptable;<br>- établir les distances sécuritaires à respecter entre les établissements à risque et les usages futurs (en cas d'absence de zones tampons, prévoir la mise en place des mesures d'atténuation). |

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **LES BARRAGES ET LA CENTRALE HYDROÉLECTRIQUE** | |
| **12. Cerner les risques inhérents aux ouvrages de retenu d'eau d'Hydro-Québec.** | a) Dresser le bilan des ouvrages en exploitation sur/ou à proximité du territoire de la MRC, pour lesquels les risques en cas de rupture sont significatifs pour la MRC.<br>b) Estimer l'intensité et la portée ainsi que les conséquences d'une éventuelle rupture.<br>c) Examiner la vulnérabilité de l'utilisation du sol à proximité des ouvrages.<br>d) Participer à l'élaboration de plans de mesures d'urgence d'Hydro-Québec impliquant tous les intervenants pouvant être appelés à intervenir en cas d'urgence. |
| **ÉQUIPEMENT DU RÉSEAU ÉLECTRIQUE** | |
| **13. Concilier les objectifs de rendement des postes et autres équipements d'Hydro-Québec aux aspects esthétiques et environnementaux ainsi qu'à la fiscalité municipale.** | a) Tenir compte, localement, de la portée sur le milieu des impacts négatifs pouvant être inhérents à l'exploitation et à la présence des postes et autres.<br>b) Contrôler, localement, l'implantation de nouveaux usages à proximité des postes et des autres équipements.<br>c) Favoriser l'insertion harmonieuse des ouvrages du réseau électrique dans le paysage avec le moindre impact.<br>d) Examiner l'intérêt d'implanter des pylônes à apparence visuelle améliorée (AVA) dans le cadre des nouveaux projets. |
| **LE RÉSEAU ROUTIER** | |
| **14. Atténuer les nuisances engendrées par l'utilisation du réseau routier.** | a) Préciser et hiérarchiser les mesures d'atténuation à mettre en place. |
| **LE RÉSEAU FERROVIAIRE** | |
| **15. Atténuer les nuisances engendrées par l'utilisation du réseau ferroviaire.** | a) Identifier les éléments du milieu près des voies ferrées où circulent des marchandises dangereuses.<br>b) Contrôler à proximité des voies ferrées, l'implantation des usages en deçà d'une distance optimale en fonction de leur compatibilité avec ce type d'activité.<br>c) Prioriser les mesures préventives et d'atténuation à mettre en place. |
| **16. Assurer une réponse adéquate en cas d'accident impliquant le transport ferroviaire des marchandises dangereuses.** | a) Tenir compte des risques associés au transport ferroviaire des marchandises dangereuses dans les plans de mesures d'urgence des municipalités concernées. |

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| | b) Encourager le développement d'outils d'information et de sensibilisation aux services de pompiers et aux localités traversées par les convois des marchandises dangereuses.<br><br>c) Maintenir et assurer les échanges d'informations et la mise en commun des procédures d'alerte avec les principaux intéressés. |
| **LE PORT MARITIME** | |
| **17. Planifier des mesures de prévention des risques inhérents à la manutention et au transport des matières dangereuses à l'intérieur du port maritime.** | a) Identifier les risques pouvant être encourus à l'intérieur de la zone portuaire.<br><br>b) Procéder à l'évaluation des risques inventoriés et circonscrire la portée éventuelle du danger sur le milieu avoisinant. |

## 4.13 LES RIVES ET LE LITTORAL

Synthèse de la problématique :

- Omniprésence de l'eau : le fleuve Saint-Laurent, les lacs St-Louis et St-François, le canal de Beauharnois et les rivières qui sillonnent le territoire agricole;
- Érosion des rives causée particulièrement, pour le fleuve Saint-Laurent, par la dénivellation du niveau d'eau contrôlée par Hydro-
- Québec;
- Forte proportion de rives « artificialisées » en milieu urbain;
- Difficulté d'application des dispositions issues de la politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables;

Problématique du débit d'eau de la rivière St-Louis.

### ORIENTATION : Assurer la protection des rives des cours d'eau [AA]

| Objectifs | | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|---|
| **1.** | **Contrôler les aménagements aux abords des cours d'eau.** | a) Intégrer au schéma d'aménagement révisé et aux règlements d'urbanisme locaux, les mesures de protection prévues à la politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. |
| **2.** | **Encourager la renaturalisation des rives des cours d'eau.** | a) Développer des campagnes de sensibilisation de la population à la protection des rives et du littoral, par l'utilisation de techniques les plus susceptibles de faciliter l'implantation de végétation naturelle. |
| **3.** | **Moduler le cadre normatif de la Politique provinciale en fonction des caractéristiques du milieu.** | a) Élaborer, pour la rive du lac Saint-François (en particulier pour les territoires de Salaberry-de-Valleyfield et Saint-Stanislas-de-Kostka), un plan de gestion indiquant les interventions et les mesures de protection, de réhabilitation et de mise en valeur adaptées aux caractéristiques de ce milieu. |
| **4.** | **Assurer un débit d'eau respectable dans la rivière St-Louis.** | |
| **5.** | **Assurer la pérennité des plans d'eau et des cours d'eau, maintenir et améliorer leur qualité en accordant une protection minimale adéquate aux rives, au littoral et aux plaines inondables.** | a) Intégrer des normes de protection aux règlements d'urbanisme locaux |
| **6.** | **Prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral et des plaines inondables en favorisant la conservation de leur caractère naturel.** | a) Intégrer des normes de protection aux règlements d'urbanisme locaux. |
| **7.** | **Assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique du milieu en limitant les interventions pouvant permettre l'accessibilité et la mise en valeur des rives, du littoral et des plaines inondables.** | a) Procéder à l'inventaire de ces milieux et définir des normes à intégrer à la réglementation municipale. |

[AA] Règlement 203, Article 2, ajout des objectifs 5 à 9

| Objectifs | | Moyens de mise en œuvre | |
|---|---|---|---|
| **8.** | **Dans la plaine inondable, assurer la sécurité des personnes et des biens.** | a) | Intégrer des normes de protection aux règlements d'urbanisme locaux. |
| **9.** | **Protéger la flore et la faune typique de la plaine inondable en tenant compte des caractéristiques biologiques de ces milieux et y assurer l'écoulement naturel des eaux** | a) | Procéder à l'inventaire de ces milieux et définir des normes à intégrer à la réglementation municipale. |

## 4.14 LA GESTION DE L'URBANISATION [250-1.38] [250-1.39]

Synthèse de la problématique :

- Zone blanche d'une superficie de 10 958,3 ha dont 8 100 ha figurent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Les 2 800 ha situés de part et d'autre du canal de Beauharnois sont situés en zone blanche mais sont généralement exclus du périmètre d'urbanisation;
- Réévaluation des besoins en espaces résidentiels et économiques en fonction des impacts anticipés de l'autoroute 30;
- L'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement qui vient encadrer la gestion de l'urbanisation pour la ville de Beauharnois;
- Maintien constant du poids démographique des deux principaux pôles du territoire : Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois;
- Nombre limité de nouvelles constructions, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des municipalités rurales, dû à la présence de contraintes et dû à la présence d'un seul service;
- Cadre bâti plus âgé, en particulier à Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois;
- Absence de planification d'ensemble du développement résidentiel.

## ORIENTATION : Gérer adéquatement l'urbanisation au sein du territoire

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Reconnaître l'existence d'une agglomération urbaine englobant un vaste territoire en voie d'urbanisation.** | a) Promouvoir sur le plan du développement économique les potentiels du territoire.<br>b) Développer des liens entre les centres urbains.<br>c) Assurer la disponibilité d'espace en zone blanche aux fins de permettre un développement urbain harmonieux au sein des municipalités de la MRC.<br>d) Identifier des zones prioritaires à urbaniser et des zones de réserve. |
| **2. Favoriser une densification du territoire, dans une perspective de rentabilité des infrastructures municipales.** | a) Privilégier l'extension du développement urbain à partir de la trame urbaine existante.<br>b) Planifier, à l'échelle locale, le développement à l'aide d'outils de gestion de l'urbanisation.<br>c) Limiter l'urbanisation diffuse en milieu rural |
| **3. Éviter le débordement urbain au sud de l'autoroute 30 (tronçons actuel et projeté).** | |
| **4. Contrer le phénomène de dévitalisation des deux principaux pôles du territoire (Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois).** | a) Mettre sur pied des projets visant la revitalisation intégrée (commerciale, culturelle, récréative, touristique).<br>b) Faire la promotion des secteurs de développement résidentiel.<br>c) Revitaliser les vieux quartiers. |
| **5. Optimiser, sur le territoire métropolitain, le développement urbain dans les espaces à développer et à redévelopper.** | a) Identifier les espaces à développer et à redévelopper et l'aire TOD régionale prévue en fonction du projet de SRB le long de l'autoroute 30. |

[250-1.38] Synthèse de la problématique remplacée
[250-1.39] Objectifs 5 et 6 ajoutés

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| | b) Identifier une aire de densification de 500 mètres au pourtour du corridor de la 132;<br><br>c) Advenant la concrétisation du projet de SRB le long de la 132, identifier tous points d'accès (rayon de 500 mètres) et son aire de densification puis aménager en respect des normes édictées aux articles 10.27.2, 10.27.2.1 et 10.27.2.2 du document complémentaire.<br><br>d) Définir des seuils de densité minimaux pour l'aire TOD régionale et les espaces hors TOD à développer et à redévelopper.<br><br>e) Contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain de concentrer 40 % de la croissance des ménages à l'intérieur des aires TOD.<br><br>f) Demander à la ville de Beauharnois d'inclure à son plan d'urbanisme ou à l'intérieur d'un plan particulier d'urbanisme (PPU), une planification détaillée de l'aire TOD régionale située sur son territoire. |
| **6. Délimiter et consolider le territoire d'urbanisation de la ville de Beauharnois selon un aménagement durable.** | a) Délimiter le périmètre d'urbanisation en conformité avec le périmètre métropolitain défini au PMAD;<br><br>b) Utiliser, en premier lieu, les terrains vacants, ou à redévelopper, qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueducs et d'égouts et qui sont compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.<br><br>c) Indiquer les modalités de modification du périmètre métropolitain.<br><br>d) Orienter la croissance du développement dans les territoires contigus aux noyaux urbains existants où sont regroupés les servies à la population et qui sont desservis ou à proximité des infrastructures et équipements collectifs de transport. |

## 4.15 LES IMPACTS CRÉÉS PAR LES INSTALLATIONS DU COMPLEXE HYDROÉLECTRIQUE « BEAUHARNOIS-LES CÈDRES »[278.15]

*Synthèse de la problématique :*

- Omniprésence des réseaux électriques et autres infrastructures reliés au complexe hydroélectrique « Beauharnois / Les Cèdres »;
- Dérivation de près de 85 % de l'eau du fleuve vers la Centrale Beauharnois;
- Expropriation de 8687 ha pour la construction du canal et l'appropriation de terrains adjacents;
- Modification de la géomorphologie du territoire;
- Accès limité aux rives, aux îles et aux ouvrages d'Hydro-Québec;
- Problèmes d'érosion des berges et présence de servitudes;
- Retombées économiques : création d'emplois, achats locaux, etc.;
- Disponibilité énergétique pour le milieu industriel;
- Potentiel touristique et patrimonial.

### ORIENTATION : Mettre en valeur les installations et les propriétés d'Hydro-Québec sur le territoire de la MRC

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Utiliser et mettre en valeur, à des fins compatibles avec l'exploitation hydroélectrique, plusieurs propriétés et certaines installations de la Société Hydro-Québec.** | a) S'assurer de la réalisation des mesures projetées dans le cadre du protocole d'entente du Suroît avec Hydro-Québec.<br><br>b) Gérer les baux concernant une partie des propriétés riveraines et non riveraines d'Hydro-Québec, aux fins de la réalisation et de l'entretien du Parc régional du canal de Beauharnois-Salaberry.<br><br>c) S'assurer de la compatibilité des usages à l'intérieur du Parc régional de Beauharnois-Salaberry et aux alentours de celui-ci, en complémentarité avec les installations hydroélectriques et maritimes. |

[278.15] Paragraphe c) des moyens de mise en œuvre de l'objectif 1 de l'orientation de l'article 4.15 modifié.

## 4.16 L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES[GG]

Synthèse de la problématique :

- Le territoire de la MRC possède un certain potentiel éolien qui pourrait être exploité;
- Le vent est une énergie renouvelable, disponible sur l'ensemble du territoire urbain ou rural, dont l'exploitation ne rejette aucun GES;
- Les éoliennes sont des structures souvent imposantes, qui causent des impacts significatifs sur l'environnement urbain et les
- paysages;
- Les paysages de la MRC sont sensibles à l'implantation d'éoliennes, en raison de la topographie et du faible couvert forestier.

### ORIENTATION : Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire de la MRC

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| **1. Assujettir l'exploitation du potentiel énergétique éolien au respect des particularités locales et régionales.** | a) Limiter l'implantation d'éoliennes commerciales aux affectations entraînant de plus faibles perturbations et fixer des normes d'implantation; |
| | b) Contrôler l'implantation des éoliennes domestiques de manière à limiter les impacts négatifs. |
| **2. Encadrer localement l'implantation d'éoliennes.** | a) Obliger l'obtention d'un permis pour l'implantation d'éoliennes et de tout bâtiment, construction ou équipement accessoire. |

[GG] Règlement 233-1, article 1: Ajout de l'orientation

# 5. LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE [250-1.40] [250-1.42]

Le concept d'organisation spatiale présenté à la page 133 (carte nº. 16) permet de visualiser, de façon schématique, les grandes orientations privilégiées par la MRC de Beauharnois-Salaberry et de déterminer les grandes affectations du territoire. Tout en faisant ressortir les différentes particularités caractérisant la MRC, le concept illustre, à la fois, l'organisation spatiale du territoire régional selon un horizon de planification allant au-delà des dix prochaines années.

Le concept d'organisation spatiale met ainsi en relation les principales composantes du territoire régional, que nous traduisons comme suit :

**Une agglomération urbaine à reconnaître et à consolider**

Entre le fleuve Saint-Laurent et l'autoroute 30 est concentré le développement urbain actuel et futur de la MRC. Nous y retrouvons en effet la grande majorité de la population de la MRC ainsi que les services, infrastructures et équipements publics. Il apparaît donc important de prioriser le développement urbain à l'intérieur de l'agglomération, par souci de rentabilisation des infrastructures, d'optimisation des espaces et de préservation de la zone agricole.

**Des pôles industriels stratégiques à prioriser**

La vocation industrielle du territoire se voit illustrer par les deux pôles industriels majeurs reconnus par la MRC, soit celui de Salaberry-de-Valleyfield et celui de Beauharnois, à l'intérieur desquels devra être priorisé le développement industriel lourd, de haute technologie et de type environnemental. La priorisation de ces deux pôles s'explique par un certain nombre de critères, dont la superficie des espaces occupés et vacants, l'existence d'infrastructures municipales, l'accès au réseau autoroutier, la présence de grandes entreprises et l'éloignement d'usages non compatibles avec l'industrie.

**Des centres-villes à redynamiser**

Situés aux deux extrémités du territoire de la MRC, les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois méritent une attention particulière. Affectés par le phénomène de la dévitalisation commerciale, les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois ont tout intérêt à se positionner. Le maintien des fonctions administratives et institutionnelles y est fondamental pour assurer leur vitalité. Tout comme la mise en valeur de leurs potentiels culturel, récréatif et touristique. L'enjeu de revitalisation des centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois demeure impératif et nécessitera une volonté de l'ensemble des partenaires du milieu.

**Une artère commerciale régionale à aménager**

Localisé à la périphérie du centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield, le boulevard Mgr-Langlois constitue l'artère commerciale régionale du territoire de la MRC. Bénéficiant encore de la présence de nombreux terrains vacants, ce boulevard se voit désigner comme une zone prioritaire d'aménagement. Aussi, dans l'intérêt d'assurer la complémentarité entre le centre-ville et l'artère régionale, une vocation distinctive doit lui être attribuée. Encore là, l'ensemble des partenaires du milieu sera appelé à se concerter.

[250-1.40] Sections « Une agglomération urbaine à reconnaître et à consolider » et « Des pôles industriels stratégiques à prioriser » remplacées
[250-1.42] Section « Un lien autoroutier à réaliser » abrogée

**Un secteur agricole dynamique à protéger**

Le secteur agricole dynamique couvre la majorité du territoire de la MRC et correspond à la zone agricole permanente protégée et décrétée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. La visualisation du plan concept permet d'apprécier spatialement l'importance de l'activité agricole.

Le fort potentiel agricole des sols justifie la protection du territoire agricole ainsi que le maintien et la mise en valeur des activités agricoles. Par conséquent, l'empiétement en zone agricole sera minimisé et l'implantation d'usages autres qu'agricole sera limitée afin de ne pas briser l'homogénéité du territoire.

**Des noyaux villageois à conserver et à dynamiser**

Le territoire de la MRC compte cinq noyaux villageois. Celui de Sainte-Martine, avec ses commerces et services concentrés en bordure de la route 138, qui traverse le territoire de la municipalité, se distingue des quatre autres noyaux villageois, que sont Saint-Stanislas-de-Kostka, Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Étienne-de-Beauharnois et Saint-Urbain-Premier.

Pour chacun des noyaux villageois, il est fondamental de maintenir les équipements institutionnels existants ainsi que les activités commerciales et industrielles qu'on y retrouve en s'assurant toutefois de leur compatibilité avec le milieu. Finalement, la mise en valeur de leur potentiel patrimonial apparaît tout aussi importante dans l'intérêt de développer un sentiment d'appartenance régional.

**Un corridor vert à finaliser[250-1.41], [278.16]**

Le corridor vert, dont le tracé marque le Parc régional de Beauharnois-Salaberry, fait partie intégrante du réseau cyclable régional de la MRC. Ce corridor vise à mettre en valeur et à favoriser l'utilisation des berges du canal de Beauharnois et des voies ferrées désaffectées. Le corridor vert permet, notamment de relier les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois ainsi que le secteur central de Sainte-Martine, tout en améliorant la qualité de l'environnement de ce milieu. À noter que cette notion de corridor vert ne doit pas être confondue avec celle de « bois et corridor forestier métropolitain ».

[250-1.41] Ajout de la dernière phrase

[278.16] À la présente section, l'expression « Parc régional du canal de Beauharnois ainsi que le Parc linéaire de la MRC » est remplacée par l'expression « Parc régional de Beauharnois-Salaberry ».

# CARTE # 16[250-1.43]

[250-1.43] Carte remplacée

# 6. LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE [ZZ] 250-1.44, 278.17
**(réf. plan no 4 en annexe « B »)**

Le portrait des préoccupations régionales et l'identification des grandes orientations et des objectifs d'aménagement ont permis d'identifier les différentes fonctions qui sont appelées à prendre place sur le territoire de la MRC.

Au total, quinze catégories d'affectations sont proposées sur le territoire, soit :

- Agricole
- Agroforestière
- Commerciale à caractère régional
- Commerciale de transit
- Conservation
- Industrielle à caractère régional
- Industrielle de nature environnementale
- Industrielle de nature extractive
- Récréative
- Récréative « Parc régional de Beauharnois-Salaberry »
- Récréotouristique
- Urbaine
- Urbaine à caractère rural
- Urbaine à caractère de centre-ville
- Utilités publiques

Aux grandes affectations du territoire, s'ajoutent plusieurs secteurs potentiels de développement :

- Un (1) secteur potentiel de développement résidentiel
- Un (1) secteur potentiel de développement commercial
- Un (1) secteur potentiel de développement industriel
- Un (1) secteur potentiel de développement industriel à vocation agricole

Pour chaque affectation proposée, nous identifions les principales caractéristiques, la vocation et les catégories d'usages autorisés. Les grandes affectations et les secteurs potentiels de développement apparaissent au plan nº 4 inséré en annexe « B », du présent document.

## 6.1 L'AFFECTATION URBAINE

L'affectation **« urbaine »** désigne les secteurs urbains où prédominent la fonction résidentielle, localisés à l'intérieur de l'agglomération formée des municipalités de Salaberry-de-Valleyfield, Grande-Île et Saint-Timothée, de l'agglomération formée des municipalités de Melocheville, Beauharnois et Maple Grove, et du

[ZZ] Règlement 220, article 2 et Règlement 221, article 2
250-1.44 Article remplacé
278.17 Deuxième alinéa de l'article 6. (Affectations de l'encadré) supprimer l'affectation Récréative « Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry », remplacer l'expression affectation Récréative « Parc régional du canal de Beauharnois" par « Parc régional de Beauharnois-Salaberry et ajouter l'Affectation « Récréotouristique ».

périmètre urbain de Sainte-Martine. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

L'affectation « urbaine » prévoit donc une dominance de la fonction résidentielle. Par ailleurs, les fonctions commerciale et institutionnelle ainsi que les usages et activités reliés au transport, à la récréation extensive, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante. Les services publics régionaux comme étant les services assumés par le gouvernement, ses ministères ou ses mandataires ou par d'autres organismes publics, pour lesquels leur intervention a une portée régionale, doivent toutefois rencontrer les exigences de la politique particulière d'aménagement qui les concerne.

Les aires d'affectation « urbaine » visent également à reconnaître l'existence ou la prévision de zones industrielles locales, de superficies de loin inférieures à celles des aires d'affectation industrielle régionale. Pour minimiser les nuisances au voisinage, on devra n'y autoriser que les industries ne comportant aucun risque pour l'environnement et qui s'harmonisent aux activités environnantes. Ces usages doivent également rencontrer les exigences de la politique particulière d'aménagement qui les concerne.

La MRC reconnaît la présence d'entreprises industrielles situées à l'intérieur de l'affectation urbaine. Plus souvent qu'autrement, ces entreprises y sont implantées depuis longue date et sont désormais entourées de résidences, ou d'autres usages parfois non compatibles avec l'usage industriel. Dans de telles situations, les municipalités pourront, par le biais de leur réglementation de zonage, assurer la conformité de l'usage à la réglementation. Par contre, la municipalité devra prévoir des mesures visant à atténuer les nuisances pouvant être occasionnées au secteur environnant.

## 6.2 L'AFFECTATION URBAINE À CARACTÈRE RURAL

L'affectation **« urbaine à caractère rural »** désigne les zones « blanches » des municipalités dont la vocation principale est l'agriculture et où cette activité occupe la grande majorité du territoire.

Les aires d'affectation « urbaine à caractère rural » sont désignées par les périmètres d'urbanisation de : Saint-Étienne-de-Beauharnois, Saint-Louis-de-Gonzague, Saint-Urbain-Premier et Saint-Stanislas-de-Kostka. La vocation rurale qu'on rattache à cette affectation est liée à l'absence de réseaux d'aqueduc et d'égout (ou de l'un de ces deux services). Dans ces milieux ruraux, cohabitent des usages résidentiels, commerciaux, institutionnels, publics, récréatifs et parfois industriels.

L'affectation « urbaine à caractère rural » prévoit donc une dominance de la fonction résidentielle. Par ailleurs, les fonctions commerciale et institutionnelle ainsi que les activités reliées à la récréation extensive, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante. Les services publics régionaux comme étant les services assumés par le gouvernement, ses ministères ou ses mandataires ou par d'autres organismes publics, pour lesquels leur intervention a une portée régionale, doivent toutefois rencontrer les exigences de la politique particulière d'aménagement qui les concerne.

Dans l'aire d'affectation « urbaine à caractère rural » est également autorisée la fonction industrielle. Pour à la fois minimiser les nuisances au voisinage, préserver la qualité de vie des noyaux ruraux et consolider régionalement le développement industriel, seuls certains types d'industries y sont autorisés.

Les nouvelles entreprises autorisées dans ces aires d'affectation sont de type artisanal, qui ne génèrent aucun inconvénient au voisinage et qui n'altèrent pas les qualités visuelles du milieu naturel et bâti.

Par ailleurs, la MRC reconnaît la présence d'entreprises industrielles situées à l'intérieur de ces aires d'affectation, pour la plupart implantées depuis longue date et désormais entourées de résidences, ou d'autres usages parfois non compatibles avec l'usage industriel. Dans de telles situations, les municipalités pourront, par le biais de leur réglementation de zonage, assurer la conformité de l'usage à la réglementation. Par contre, la municipalité devra prévoir des mesures visant à atténuer les nuisances pouvant être occasionnées au secteur environnant.

## 6.3 L'AFFECTATION URBAINE À CARACTÈRE DE CENTRE-VILLE

L'affectation **« urbaine à caractère de centre-ville »** désigne les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois, où est concentrée l'activité commerciale. Le centre-ville est aussi considéré comme point focal aux niveaux institutionnel, administratif et culturel et comme pôle majeur d'attraction du tourisme régional.

La concentration de bureaux administratifs publics ou privés ainsi que les divers autres services financiers, personnels et professionnels mérite d'être protégée. Ces activités sont à l'origine d'une bonne part de la vitalité d'un centre-ville. Par ailleurs, elles ont un effet d'entraînement sur les activités de restauration et de vente au détail, ce qui s'avère essentiel dans un centre-ville.

Cette affectation prévoit donc une dominance de la fonction commerciale. Par ailleurs, les fonctions résidentielle, institutionnelle, récréative, touristique et culturelle ainsi que les usages et activités reliés à la récréation extensive, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.

L'affectation « urbaine à caractère de centre-ville » est reconnue comme le lieu d'implantation des services publics régionaux structurants. Les services publics régionaux structurants sont assimilés aux fonctions assumées par le gouvernement, ses ministères ou ses mandataires ou par tout autre organisme public pour lesquels leur intervention a une portée régionale. En raison de leurs particularités et de leurs potentiels de revitalisation, ces deux aires d'affectation sont désignées comme des zones prioritaires de réaménagement.

## 6.4 L'AFFECTATION COMMERCIALE À CARACTÈRE RÉGIONAL

L'affectation « **commerciale à caractère régional »** désigne le boulevard Mgr-Langlois, un axe de transit intermunicipal de rayonnement régional. Le boulevard Mgr-Langlois offre un potentiel commercial d'envergure, quoi qu'aucune vocation ni planification d'ensemble n'a permis jusqu'ici d'orienter son développement. Ceci explique la multiplicité d'usages qu'on retrouve en bordure du boulevard, pas toujours compatibles avec la fonction commerciale. Comme le boulevard Mgr-Langlois, constitue le seul axe de la MRC permettant d'accéder à un réseau autoroutier (autoroute 20), plusieurs entreprises ont choisi de s'établir en bordure du boulevard.

Avec encore près de 50 ha d'espaces vacants avec façade sur le boulevard, il va sans dire qu'il s'agit d'un milieu privilégié pour l'implantation de commerces structurants. Ces mêmes commerces créent généralement une dynamique commerciale; ce qui incite d'autres commerces à venir s'implanter à proximité, pour ainsi profiter des effets de l'achalandage. Dans l'intérêt d'assurer une meilleure harmonisation des usages, il apparaît fondamental de créer une vitrine commerciale de part et d'autre du boulevard. Aussi, cette aire d'affectation est désignée comme zone prioritaire d'aménagement. Afin de minimiser les impacts possibles pour le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield, l'implantation de commerces structurants doit toutefois rencontrer les exigences de la politique particulière d'aménagement qui les concerne.

Cette affectation, désignée comme zone prioritaire d'aménagement, prévoit donc une dominance de la fonction commerciale. Par ailleurs, les fonctions institutionnelle, récréative et les infrastructures d'utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante. Les services publics régionaux doivent toutefois rencontrer les exigences de la politique particulière d'aménagement qui les concerne.

## 6.5 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE [250-1.44.1]

L'affectation **« récréative »** couvre de vastes superficies servant de support à des activités de nature récréative et englobe des équipements et liens récréatifs ainsi que des secteurs présentant un attrait touristique marqué. Elle est majoritairement localisée à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Cette affectation comprend des territoires et équipements spécifiques de vocations récréative et touristique, tels que les terrains de golf, le parc archéologique de la Pointe-du-Buisson, le Parc régional des îles-de-Saint-Timothée et les parcs Sauvé et Marcil. Cette affectation prévoit donc une dominance de la fonction récréative. Les équipements et liens récréatifs, les commerces de support à l'activité récréative ainsi que les infrastructures d'utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.

## 6.6 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE « PARC RÉGIONAL DE BEAUHARNOIS-SALABERRY » [(J) 278.18]

L'affectation « récréative "Parc régional de Beauharnois-Salaberry" » couvre la partie du territoire située de part et d'autre du canal de Beauharnois ainsi que l'emprise de la voie ferrée désaffectée entre la ville de Beauharnois et la municipalité de Sainte-Martine. Une portion de cette aire d'affectation est désignée légalement par la MRC à titre de « Parc régional », conformément aux dispositions de la Loi sur les compétences municipales (adoption des règlements créant le Parc, le 27 novembre 1996).

Cette affectation permet la pratique d'activités récréatives extensives, telles que la bicyclette, la marche, le patin à roues alignées en période estivale, ou encore, le ski de randonnée en période hivernale, tout en misant sur les ressources biophysiques du milieu pour créer un environnement propice à la pratique d'activités de plein air. Ces ressources sont le canal lui-même, le milieu naturel, le chemin d'accès en rive, les points d'intérêt particuliers comme les écluses de Melocheville, la centrale hydroélectrique, le bassin du canal situé près du pont Saint-Louis, les aménagements fauniques de Canard illimités et l'intérêt du paysage rural. Elle permet également les usages, équipements et aménagements à caractère communautaire et culturel tels que les haltes, les aires d'interprétation ainsi que les bâtiments reliés à ces usages.

Les activités agricoles reconnues, en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, sont considérées compatibles avec la fonction dominante. Les activités agricoles autorisées se limitent toutefois aux productions de grande culture.

---

250-1.44.1 Article remplacé

(J) Règlement 177, Article 2, suppression du 4e paragraphe concernant le projet « Agrégaport »

278.18 Remplacement de l'article 6.6 intitulé : Affectation récréative « Parc régional du canal de Beauharnois »

## 6.7 L'AFFECTATION « RÉCRÉOTOURISTIQUE » [278.18]

L'affectation récréotouristique est associée aux espaces voués au développement des activités récréatives intensives le long du Canal de Beauharnois. Ce territoire, localisé en zone blanche hors du périmètre d'urbanisation, constitue un pôle d'attraction important en matière de tourisme régional ou de récréation.

Cette affectation vise notamment à bonifier l'offre récréotouristique de la région en permettant, à l'intérieur de pôles ciblés, le développement d'activités récréatives intensives d'envergure régionale répondant ainsi aux demandes et besoins grandissants de diversification des produits d'appels touristiques.

Cette affectation favorise également la mise en œuvre du Plan de valorisation du Parc régional de Beauharnois-Salaberry qui préconise l'établissement de pôles d'accueil permanents ou saisonniers, se situant en bordure du canal, où seront concentrés les principaux équipements et services de cette infrastructure.

Les fonctions dominantes et complémentaires sont identifiées à l'aide du tableau suivant :

**Tableau 23 – Affectation récréotouristique**

| | |
|---|---|
| **Fonctions dominantes** | **Activités récréatives intensives**<br><br>Activités de loisir (réseaux et équipements) qui se pratique en un lieu bien défini et qui requiert des aménagements et des équipements immobiliers considérables.<br><br>Les bases de plein air, les marinas et les campings, entre autres, font partie de cette fonction.<br><br>Les équipements et services collectifs municipaux de nature récréative tels que les arénas, les piscines municipales et les complexes sportifs ne sont cependant pas autorisés.<br><br>**Activités récréatives extensives**<br><br>Activités de loisir (réseaux et équipements) dont la pratique n'est pas subordonnée à des installations importantes, sauf pour quelques bâtiments accessoires, et qui s'effectue habituellement sur des territoires étendus.<br><br>Les parcs, les sentiers de plein air, les pistes cyclables, les descentes de bateaux et les infrastructures d'accueil du parc régional sont notamment autorisés. |
| **Fonction(s ) complémentaire(s)** | • Les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;<br>• Les commerces réservés uniquement à la clientèle des équipements et infrastructures récréatifs en place. (jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation);<br>• Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications;<br>• Les voies de circulation. |

278.18 Remplacement de l'article 6.7 « Affectation récréative Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry » par l'affectation « récréotouristique »

## 6.8 L'AFFECTATION CONSERVATION[A] [261.1] [271.3] [296.2]

L'affectation « conservation » est destinée avant tout à la protection du milieu naturel. L'affectation correspond dans un premier temps aux îles qui parsèment le fleuve Saint-Laurent et la rivière Saint-Charles, et dans un deuxième temps à certains territoires d'intérêt écologique dont les marais des pointes Hébert et Goyette du secteur Maple Grove à Beauharnois, la réserve naturelle de la Baie-des-Brises à Saint-Stanislas-de-Kostka et certains secteurs des territoires de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, de la ville de Beauharnois et de la municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague qui ont fait l'objet d'ententes ministérielles particulières. La reconnaissance du fort potentiel faunique et floristique de ces secteurs suggère la protection et le maintien du caractère naturel du milieu.

Ainsi, seules les activités suivantes y sont autorisées :

- observation, interprétation de la faune et de la flore;
- chasse, pêche (lorsqu'autorisée par la réglementation provinciale ou fédérale);
- sentiers de randonnée.

Seules les activités reliées aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.

Malgré l'identification des activités autorisées, chaque site devrait faire l'objet d'une évaluation spécifique qui déterminera les activités compatibles avec le milieu, étant donné l'importance de respecter les impératifs de protection variable d'un site à un autre.

[A] Règlement 233-1, article 2 : Texte de l'affectation remplacé
[261.1] Remplacement du premier alinéa.
[271.3] Remplacement du premier alinéa de l'article 6.8
[296.2] Remplacement de la deuxième phrase de l'article 6.8

## 6.9 L'AFFECTATION AGRICOLE (K) 310.1

L'affectation **« agricole »** désigne la partie du territoire régional définie par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, comme zone agricole permanente, ainsi que les lots et parties de lots devant faire l'objet d'une inclusion dans la zone agricole en compensation pour la réalisation du centre de données informatiques visé par le décret 599-2021 du gouvernement du Québec. Cette affectation vise à accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture, étant donné la prépondérance de cette activité au sein du territoire. L'affectation « agricole » est ainsi réservée principalement aux activités agricoles, conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

L'entrée en vigueur de la *Loi 23* et les nouvelles orientations en matière de protection du territoire agricole ont suscité de nouvelles analyses et discussions, en particulier avec le comité consultatif agricole, concernant la compatibilité d'usages en milieu agricole. Ce nouvel exercice a donc permis d'identifier certains usages et activités compatibles avec la fonction agricole et qui sont autorisés dans l'affectation agricole. Ceux-ci sont présentés dans le tableau suivant.

**Tableau 24 – Affectation agricole**

| Groupe d'usages autorisés | Caractéristiques des usages |
|---|---|
| **Agriculture** | Sont autorisés les usages agricoles tel que définis par la LPTAA. |
| **Résidentiel** | L'implantation des résidences est limitée à celles bénéficiant des droits et privilèges prévus à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles :<br>• Implantation d'une résidence pour l'exploitant agricole, son enfant, son employé (art. 40 LPTAA).<br>• Implantation d'une résidence sur une propriété de 100 ha ou plus (art. 31.1 LPTAA).<br>• Implantation d'une résidence sur un terrain bénéficiant de droits acquis (art. 101 et 103 LPTAA). |
| **Commercial (et services)** | Sont autorisés :<br>• Les établissements commerciaux et de services localisés dans une partie d'une résidence existante tout en occupant une superficie inférieure aux espaces résidentiels.<br>• 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.<br>• Les activités de commerce de détail et de services exclusives ou connexes aux pratiques de l'agriculture.<br>• Les usages et activités reconnus et protégés en vertu de la LPTAA.(oo)<br>• L'agrandissement de ces usages est autorisé selon les critères de la politique applicable. (oo) |

(K) Règlement 177, Article 3, suppression du 3e paragraphe concernant le projet « Agrégaport »

310.1 Remplacement du premier alinéa

(oo) Règlement 212, Article 2, alinéa 1

**Tableau 24 – Affectation agricole (Suite)**

| Groupe d'usages autorisés | Caractéristiques des usages |
|---|---|
| **Industriel** | Sont autorisés :<br>• 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.<br>• 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 :<br>- Que l'industrie renforce la vocation première de l'affectation « agricole », soit la pratique de l'agriculture et son développement.<br>- Qu'il n'existe aucun autre endroit acceptable en milieu non agricole.<br>- Que l'industrie n'est pas susceptible d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles.<br>• Les usages et activités reconnus et protégés en vertu de la LPTAA. (pp)<br>• L'agrandissement de ces usages est autorisé selon les critères de la politique applicable. (pp) |
| **Agrotourisme** | Sont autorisés :<br>• Les services de restauration à caractère champêtre à même une résidence.<br>• 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.<br>• Les gîtes « du passant » à même une résidence offrant des services d'hébergement d'au plus 3 chambres et des services de restauration s'adressant uniquement aux clients utilisant les chambres à des fins locatives.<br>• Les auberges de plus de 3 chambres s'inscrivant à l'intérieur du circuit touristique régional.<br>• Les cabanes à sucre utilisées à des fins commerciales sur une base annuelle. |
| **Récréation** (ww) | Sont autorisés :<br>• Les usages récréatifs extensifs, lesquels ne doivent occasionner aucune contrainte à l'agriculture et nécessitent des aménagements ou équipements légers (ex. : sentiers de randonnée, aire de pique-nique, belvédère).<br>• Les usages reliés à l'interprétation, dont ceux des activités et du milieu agricole, et à leur développement ainsi que leurs installations, ne devront causer aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture. |
| **Les services d'utilité publique, transport et communication** (xx) | Sont autorisés :<br>• Les équipements d'utilité publique et de communication, tels que les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et aux constructions qui y sont directement associées ainsi qu'aux équipements de purification de l'eau, de traitement des eaux usées.<br>• Les équipements de transport tels que les infrastructures routière et ferroviaire.<br>Aux conditions suivantes :<br>• Ils doivent s'implanter dans des secteurs de moindre impact pour l'agriculture.<br>• Dans l'impossibilité de respecter cette condition, des dispositions devront être prévues pour minimiser les impacts sur l'agriculture. |

(pp) Règlement 212, Article 2, alinéa 2
(ww) Règlement 218, Article 1
(xx) Règlement 218, Articles 2 et 3

**Tableau 24 – Affectation agricole (Suite)**

| Groupe d'usages autorisés | Caractéristiques des usages |
|---|---|
| **Les services d'utilité publique, transport et communication** [xx] | Sont autorisés :<br>• Les services d'utilité publique, tels que les usages et fonctions communautaires et culturels se rattachant au réseau cyclable régional et aux constructions qui y sont directement associées ainsi qu'aux équipements en usage accessoire à l'usage principal.<br>Aux conditions suivantes:<br>• Ils doivent s'implanter dans des secteurs de moindre impact pour l'agriculture.<br>• Prioriser l'utilisation de terres non propices à l'agriculture.<br>• Réutiliser, à priori, des édifices et des terrains possédant une utilisation autre qu'agricole dont le potentiel de remise en culture est faible.<br>• Selon la fonction, s'installer généralement à une grande distance des activités d'élevage (selon immeuble protégé ou non).<br>• Dans l'impossibilité de respecter cette condition, des dispositions devront être prévues pour minimiser les impacts sur l'agriculture. |

[xx] Règlement 218, Articles 2 et 3

## 6.10 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE À CARACTÈRE RÉGIONAL [310.2]

L'affectation **« industrielle à caractère régional »** désigne les vastes espaces pour le moment occupés à des fins industrielles ou voués à ce type de développement. Ces espaces, la plupart éloignés des secteurs résidentiels peuvent, notamment accueillir des industries lourdes et de haute technologie. De surcroît, ces secteurs bénéficient d'équipements et d'infrastructures majeurs (ex. : port maritime, réseau ferroviaire, réseau routier national existant ou projeté, aqueduc, égout). Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation à l'exception des lots et parties de lots visés par le décret numéro 599-2021 du gouvernement du Québec.

Cette affectation vise donc à prioriser le développement industriel dans le parc industriel #2 de Salaberry-de-Valleyfield et dans la zone industrielle de Saint-Timothée ainsi que dans la zone industrielle de Beauharnois / Melocheville. À l'intérieur des aires d'affectation « industrielle à caractère régional », la fonction industrielle est bien sûr priorisée. Les activités para-industrielles, les activités de recherche, les activités de compostage à partir de matières organiques, les activités reliées à la gestion des déchets et les activités reliées aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.

Nonobstant, seules les activités de centres de données informatiques sont autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation « industrielle à caractère régional » correspondant aux lots et parties de lots visés par le décret numéro 599-2021 du gouvernement du Québec. Les activités agricoles sans bâtiment, reconnues en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, sont également autorisées afin d'éviter la création de friches sur un terrain non construit.

### 6.10.1 Les activités industrielles

Sont considérées comme « industrielles », dans l'application de la loi, les activités dites « industries manufacturières », regroupées dans la division E, groupes 10 à 39, de la *Classification des activités économiques du Québec, 1984*.

### 6.10.2 Les activités para-industrielles

Les activités qualifiées de *« para-industrielles »* sont : celles qui sont fortement liées 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 celles d'entreprises non industrielles mais dont les activités, les besoins et les inconvénients qu'ils causent au voisinage se rapprochent de ceux du domaine industriel, non pas du point de vue économique, mais plutôt de celui de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement.

### 6.10.3 Les activités de recherche

Les centres de recherche gouvernementaux, universitaires ou privés sont admis dans les parcs industriels municipaux et zones industrielles de même que certains laboratoires, lorsque leur activité principale est la recherche.

## 6.11 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE DE NATURE ENVIRONNEMENTALE [261.2]

L'affectation **« industrielle de nature environnementale »** désigne les espaces occupés ou destinés spécifiquement à des fins de gestion de déchets et de boues. Ainsi, la seule aire couverte par cette affectation est le terrain occupé par le centre de traitement du Sud-Ouest, sur le territoire de la municipalité

[310.2] Remplacement du premier alinéa et ajout du troisième alinéa

[261.2] Remplacement de l'article

de Saint-Stanislas-de-Kostka, (disposition et traitement de boues de fosses septiques). Ce terrain, situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, est opéré par le Centre de traitement du Sud-Ouest (CTSO) qui y fait l'activité de disposition et de traitement de boues de fosses septiques.

L'affectation « industrielle de nature environnementale » regroupe des sites susceptibles d'accueillir des activités de valorisation et d'élimination de déchets. Seules les activités reliées aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante. Cette affectation s'inscrit dans l'orientation gouvernementale en matière de gestion intégrée des déchets et des boues.

## 6.12 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE DE NATURE EXTRACTIVE

L'affectation **« industrielle de nature extractive »** désigne trois sites d'extraction actuellement en exploitation, soit « La carrière Richard Capuano inc. » de Melocheville, « Les Carrières Régionales inc. » de Saint-Louis-de-Gonzague et « La carrière Sylvio Galipeau inc.» de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Cette affectation est localisée en partie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (dans le cas de Melocheville) et en partie à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (dans le cas de Saint-Louis-de-Gonzague et Saint-Stanislas-de-Kostka). L'affectation industrielle de nature extractive vise à limiter le nombre de carrières au sein du territoire et reconnaît les trois sites d'extraction considérés de moindre impact pour l'environnement social et naturel, compte tenu de leur localisation. Cette affectation autorise les activités reliées à l'extraction, à l'industrialisation et au recyclage des agrégats. Les municipalités concernées devront, par ailleurs, prévoir à l'intérieur de leur réglementation d'urbanisme, des mécanismes de contrôle et des normes d'aménagement reliés aux activités d'extraction.

## 6.13 L'AFFECTATION UTILITÉS PUBLIQUES

L'affectation **« utilités publiques »** désigne des terrains situés du côté « ouest » du canal de Beauharnois et de la centrale hydroélectrique. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ces terrains sont la propriété de la Société Hydro-Québec et de la Voie maritime du Saint-Laurent. Les terrains sont occupés par des équipements et infrastructures affectés à des fins hydroélectriques et de navigation.

L'affectation « utilités publiques » prévoit une dominance de la fonction utilités publiques, qui dans le cas présent, réfère particulièrement aux activités liées à l'entretien et à l'exploitation de la centrale hydroélectrique et aux activités de la Voie maritime du Saint-Laurent.

## 6.14 L'AFFECTATION COMMERCIALE DE TRANSIT [250-1.46] [264.1]

L'affectation commerciale de transit désigne le secteur de la ville de Beauharnois localisé au nord à la jonction de l'autoroute 30 et de la nouvelle route 236 du côté de la rivière Saint-Louis qui constitue une vitrine commerciale intéressante sur le bord de la nouvelle autoroute 30 étant donné son accès direct à une bretelle d'accès. La venue de cette autoroute crée des pressions sur le développement commercial à ses abords et particulièrement au niveau des commerces desservant les automobilistes en transit ou le transport lourd.

De plus, la contiguïté de ce secteur avec le principal parc industriel de la ville de Beauharnois permettra également de répondre à des besoins pour des services aux industries, leurs employés et leurs clients.

Les fonctions dominantes et complémentaires sont identifiées à l'aide du tableau suivant :

[250-1.46] Article ajouté
[264.1] Article remplacé

**Tableau 25 – Affectation commerciale de transit**

| | |
|---|---|
| **Fonctions dominantes** | **Usages Commerciaux de transit**<br><br>Les stations-services, les restaurants, les établissements d'hébergement et les services aux véhicules lourds font notamment partie de cette fonction.<br><br>**Services et commerces reliés aux activités industrielles**<br><br>Les bureaux de professionnels, les services financiers, imprimeries et commerces de location d'équipements destinés principalement à des fonctions industrielles font notamment partie de cette fonction.<br><br>**Équipement et réseau d'utilité publique** |
| **Fonction(s) complémentaire(s)** | Commerces de vente de véhicules destinés à des activités récréatives ou agricoles |
| **Dominance** | **70%** de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes. |

## 6.15 L'AFFECTATION AGROFORESTIÈRE [250-1.47]

L'affectation agroforestière est localisée sur le territoire de la ville de Beauharnois et vise à encadrer la mise en valeur du bois et corridor forestier métropolitain de Beauharnois-Léry situé aux limites municipales des deux municipalités tel qu'identifié à la carte 12.1.

Les usages compatibles sont les usages agricoles qui permettent la conservation de la biodiversité, maintiennent le couvert boisé, le drainage naturel ainsi que les fonctions écologiques qui y sont associés tels que l'agroforesterie et l'exploitation forestière incluant l'acériculture. Les activités d'observation et d'interprétation de la faune et de la flore et leurs équipements ainsi que la chasse (lorsqu'autorisée par la réglementation provinciale ou fédérale) sont également compatibles avec l'affectation.

Afin d'assurer la protection du couvert forestier, des dispositions spécifiques à l'abattage d'arbres dans le bois et corridor forestier métropolitain sont inscrites au document complémentaire.

## 6.16 LES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT [(AAA)] [250-1.45]

Le présent exercice de planification doit non seulement orienter l'aménagement et le développement du territoire en fonction des espaces actuels, mais il doit également tenter de répondre aux besoins d'espaces des municipalités, dans l'intérêt de créer un dynamisme régional.

Or, en collaboration avec les municipalités, la MRC a procédé à une évaluation des besoins en termes d'espaces à prévoir à des fins de développement résidentiel, commercial et industriel. Au terme de cette analyse, il ressort que les périmètres d'urbanisation devront être modifiés quant à leur localisation et à leur superficie totale par rapport à ceux du schéma d'aménagement initial, modifié par la suite, pour se conformer à la révision de la zone agricole permanente. Le dernier exercice en la matière, finalisé en 1991,

[250-1.47] Article ajouté
[(AAA)] Règlement 220, article 3 et règlement 221, article 3, remplacement de l'article 6.14
[250-1.45] Article renuméroté

avait permis, sur l'ensemble du territoire, l'exclusion de 700 ha de terrains. Mais, depuis cette date, peu de nouvelles terres ont été intégrées aux périmètres d'urbanisation. Il y a même eu plusieurs inclusions dans la zone agricole permanente, sur initiatives privées.

De plus, de nouveaux enjeux, dont l'arrivée prochaine de l'autoroute 30 sur le territoire ou encore les besoins de plus en plus importants en nouveaux espaces, justifient que l'on identifie concrètement les secteurs du territoire que l'on souhaite développer, au-delà des périmètres urbains actuels. Ainsi, on a identifié des « secteurs potentiels de développement », pour les espaces représentant une priorité de développement, dont certains devant faire l'objet d'une demande prochaine d'exclusion de la zone agricole permanente.

### 6.16.1 Les deux secteurs potentiels de développement résidentiel

Au plan des grandes affectations du territoire, deux (2) secteurs potentiels de développement résidentiel sont prévus, tous deux situés dans le secteur de Saint-Timothée. Le premier se localise à partir du lot 156 jusqu'au lot 167, entre la route 132 et le tronçon actuel de l'autoroute 30. Ce secteur fait partie de la zone agricole permanente et est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Le second secteur est prévu au niveau de la propriété inexploitée des Terres du Soleil, sur les lots P-166, 166-47 à 166-51, 166-64 et 166-65. Ces terrains étaient auparavant occupés par des serres, mais tant sa superficie, sa forme irrégulière que son isolement, par rapport à d'autres terres agricoles, ne justifient pas la protection comme zone agricole.

Le développement prioritaire de ces secteurs permettra :

- De consolider, par le centre, le développement de la ville de Salaberry-de-Valleyfield (secteur Saint-Timothée) et favoriser l'unification des deux noyaux urbanisés de la ville, le tout en continuité avec le tissu urbain existant.
- De concentrer le développement en périphérie du boulevard Hébert (route 132), soit le principal axe de développement de la ville et de la région.
- De rentabiliser les investissements importants effectués par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield dans ce secteur en assurant l'utilisation, à court terme, des infrastructures municipales d'aqueduc et d'égouts présentes.
- De consolider le développement du pôle institutionnel en formation depuis vingt ans, en permettant la venue éventuelle de nouveaux équipements institutionnels.

Au moment où l'extension du tissu urbain dans ce secteur deviendra nécessaire, la municipalité sera appelée à :

- Identifier les besoins réels justifiés par des perspectives de croissance réalistes.
- Faire la démonstration que les espaces vacants disponibles ne sont pas adéquats.

Dans l'attente de pouvoir affecter ces secteurs à des fins résidentielles, les activités agricoles, permises en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, y sont autorisées.

### 6.16.2 Le secteur potentiel de développement commercial (E)

Au plan des grandes affectations du territoire, un secteur potentiel de développement commercial est prévu. Celui-ci est situé à Salaberry-de-Valleyfield (secteur Grande-Île), sur les parties de lots 70 à 71, faisant front sur le boul. Mgr-Langlois. Il s'agit des seuls terrains localisés en frontage du boulevard qui sont en zone agricole. Le développement prioritaire de ce secteur permettra de répondre aux objectifs et moyens de mise en œuvre identifiés à l'égard de la problématique commerciale régionale, comme étant les suivants :

> « Reconnaître et développer de façon intégrée la vocation commerciale régionale du boul. Mgr-Langlois, notamment en favorisant une vitrine commerciale le long de cet axe régional et en dynamisant son développement pour en faire un secteur concurrentiel. »

Dans l'attente de pouvoir affecter ce secteur à des fins commerciales, les activités agricoles, permises en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, y sont autorisées.

### 6.16.3 Les deux secteurs potentiels de développement industriel

Au plan des grandes affectations du territoire, deux (2) secteurs potentiels de développement industriel sont prévus, tous deux situés à Salaberry-de-Valleyfield. Le premier correspond aux parties de lots 1 341 et 1 342, et est adjacent aux limites de l'aire d'affectation industrielle et du Parc industriel et portuaire Perron (PIPP). Le second forme un espace équivalent à environ 14,8 hectares et s'assimile aux parties de lots 251, 254, 257, 259, 261, 265, 266, 269, 271 à 275 et 278, soit les espaces requis pour la relocalisation de la route d'accès à la carrière Dolomite et aux entreprises qui viendront s'installer dans le futur « pôle d'emploi ».

Le développement prioritaire de ces secteurs permettra de :

- Concentrer une partie du développement industriel du PIPP, dans le secteur du boulevard des Érables.
- Assurer à la carrière Dolomite et aux nouveaux développements industriels du « pôle d'emploi » du secteur Saint-Timothée un accès routier.
- Rentabiliser les investissements importants effectués par la ville de Salaberry-de-Valleyfield.
- Répondre à la demande d'investisseurs, à la recherche de grands terrains et bénéficiant de nombreux potentiels.

Au moment où l'extension de l'aire d'affectation deviendra nécessaire, la municipalité sera appelée à :

- Identifier les besoins réels justifiés par des perspectives de développement industriel.
- Faire la démonstration que les espaces vacants disponibles ne sont pas adéquats.

Dans l'attente de pouvoir affecter ces secteurs à des fins industrielles et de voirie, les activités agricoles, permises en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, y sont autorisées.

(E) Règlement 172, Article 5, actualiser la liste des lots du secteur potentiel de développement commercial

### 6.16.4 Le secteur potentiel de développement industriel à vocation agricole

Au plan des grandes affectations du territoire, un secteur potentiel de développement industriel à vocation agricole a été prévu. Ce secteur, situé à Sainte-Martine, correspond aux parties de lots 165 et 167 et est adjacent au périmètre d'urbanisation. Parmi les objectifs liés à la problématique industrielle, il a été retenu de développer l'industrie à vocation agroalimentaire. Le secteur de Sainte-Martine est apparu approprié initialement pour les motifs suivants :

- Présence d'infrastructures publiques (aqueduc, égout, route nationale).
- Présence à proximité d'entreprises reliées à l'agriculture.
- Milieu agricole dynamique (matière première).

Dans l'attente de pouvoir affecter ce secteur à des fins industrielles, les activités agricoles, permises en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, y sont autorisées.

Préalablement à la démarche d'exclusion de la zone agricole, une analyse portant sur les besoins réels de développement d'un tel secteur devra être réalisée.

# 7. LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

## 7.1 LA NOTION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION (F) 250-1.48

Dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il est dit que le schéma d'aménagement doit, à l'égard d'une MRC, déterminer tout périmètre d'urbanisation (art. 5.3⁰). Les périmètres d'urbanisation sont des entités spatiales à caractère urbain auxquelles se rattachent des notions de concentration, de croissance et de pluralisme des fonctions.

La détermination des périmètres d'urbanisation consiste donc à délimiter des espaces dans lesquels on entend favoriser le développement urbain. Par ailleurs, il apparaît important de favoriser une vision intégrée de l'aménagement du territoire et du développement.

Ainsi qu'il est prévu dans la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles* (art. 69.4), la MRC est tenue d'assurer la concordance des limites de la zone agricole avec celles des périmètres d'urbanisation, de manière à éviter que les périmètres d'urbanisation empiètent sur les zones agricoles.

Enfin, suite à l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement en mars 2012, la notion de périmètre métropolitain se dégagea et est composé de l'ensemble des périmètres d'urbanisation sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. La ville de Beauharnois étant la seule municipalité du territoire de la MRC comprise dans la CMM, son périmètre d'urbanisation est donc considéré comme faisant partie du périmètre métropolitain.

## 7.2 LA PRIORISATION DU DÉVELOPPEMENT DANS LES AFFECTATIONS URBAINES 250-1.49

Entre le fleuve Saint-Laurent et l'autoroute 30 est concentré le développement urbain actuel et futur de la MRC. Cette grande trame urbaine restant à consolider est en fait constituée de deux agglomérations de taille différente, celles de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois, munies chacune d'un pôle attractif, où sont concentrés les commerces, services et institutions. À ces territoires, s'ajoutent les municipalités à caractère rural, situées au sud du canal de Beauharnois.

Sans vouloir prioriser le développement à des endroits spécifiques ou encore établir des phases de développement, la MRC via le schéma d'aménagement révisé, entend s'assurer d'une gestion harmonieuse de l'aménagement du territoire. La priorisation du développement à l'intérieur des aires d'affectation « urbaine » et « urbaine à caractère rural » suppose l'adoption par les municipalités de critères de performance liés à la gestion de l'urbanisation. Les municipalités du territoire devront circonscrire à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation une ou des zones à l'intérieur desquelles elles souhaitent concentrer prioritairement le développement pour les dix prochaines années.

Parmi les critères de performance justifiant le choix de ces zones, nous retenons :

- l'extension à partir de la trame urbaine existante;
- la consolidation des secteurs existants avant d'urbaniser de nouveaux secteurs;
- l'exclusion des zones non constructibles majeures, notamment les zones de contraintes naturelles et anthropiques;
- l'évaluation des coûts de développement.

(F) Règlement 172, Article 6, suppression du 4e paragraphe relatif à l'identification de 3 secteurs qui ont fait l'objet d'une demande d'exclusion

250-1.48 Ajout du dernier paragraphe

250-1.49 Premier paragraphe remplacé

## 7.3 LES ZONES PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT ET DE RÉAMÉNAGEMENT

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet, en vertu de l'article 6, d'apporter plus de précisions sur les intentions de la MRC relativement à l'aménagement ou au réaménagement de certaines parties du territoire.

Les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement sont en quelque sorte des zones particulières qui doivent faire l'objet d'un développement à court terme, soit parce qu'elles ont une incidence sur l'organisation de l'espace municipal ou encore parce que leur état de dégradation porte atteinte à l'image de toute la région. Les objectifs poursuivis par la MRC en matière de priorité d'aménagement et de réaménagement sont d'abord d'identifier les milieux où seront consentis les investissements publics de développement pour les prochaines années et qui auront un impact optimal sur l'investissement privé. Il en résultera une amélioration du cadre de vie et une meilleure gestion de l'espace bâti.

La zone prioritaire d'aménagement correspond au secteur du boul. Mgr-Langlois, identifiée comme aire d'affectation « commerciale à caractère régionale ». Il appartiendra aux trois municipalités locales de poser les gestes pour atteindre les objectifs fixés en priorité. Le chapitre 8, du présent document, établit de façon plus précise les moyens de mise en œuvre de la politique associée au développement commercial.

Les zones prioritaires de réaménagement d'intérêt régional regroupent les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. Une première zone prioritaire de réaménagement correspond au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield, identifié comme aire d'affectation « urbaine à caractère de centre-ville » et au secteur de la Baie Saint-François, identifié comme aire d'affectation « récréative ». La seconde zone prioritaire de réaménagement correspond au centre-ville de Beauharnois identifié également comme aire d'affectation « urbaine à caractère de centre-ville » et au secteur du lac Saint-Louis, identifié comme aire d'affectation « récréative ». Il appartiendra à la ville de Salaberry-de-Valleyfield, ainsi qu'à la ville de Beauharnois et aux différents acteurs économiques, à se doter de moyens de mise en œuvre visant à relancer et redynamiser leur centre-ville.

En identifiant ces trois zones comme priorités régionales, la MRC incite fortement tous les intéressés, y compris les deux paliers de gouvernements supérieurs, à consentir les efforts nécessaires pour revitaliser ces secteurs névralgiques du territoire.

Le tableau de la page suivante décrit les caractéristiques et désigne les intentions d'aménagement vis-à-vis ces zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement.

## Tableau 26 – Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

| Caractéristique | Intention d'aménagement |
|---|---|
| **ZONE PRIORITAIRE D'AMÉNAGEMENT DU BOULEVARD MRG-LANGLOIS** | |
| • Comprend des secteurs :<br>- déjà urbanisés<br>- en voie de développement<br>- voués au développement au cours des dix prochaines années<br>• Manque d'homogénéité en termes :<br>- d'usages<br>- d'implantation de bâtiments<br>- d'accès et aires de stationnement<br>- d'affichage<br>• Absence de mise en valeur de l'artère commerciale | • Consolidation des secteurs existants<br>• Identification des usages autorisés<br>• Harmonisation de l'affichage commercial<br>• Application de normes minimales relatives au zonage, au lotissement et à la construction<br>• Optimisation des investissements publics et privés |
| **ZONE PRIORITAIRE DE RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD** | |
| • Secteur déjà urbanisé<br>• Secteur commercial majeur<br>• Concentration de services publics et privés<br>• Vieux cadre bâti<br>• Bâtiments et sites à valeur patrimoniale<br>• Secteur d'intérêt pour le développement touristique<br>• Dévitalisation commerciale<br>• Absence de mise en valeur du centre-ville<br>• Absence d'homogénéité des façades commerciales et de l'affichage<br>• Problématique de stationnement<br>• Présence de la Baie St-François et de l'ancien canal de Beauharnois peu exploités | • Consolidation du secteur urbain existant<br>• Rentabilisation des équipements et réseaux d'infrastructures et d'utilité publique existants<br>• Optimisation des investissements publics et privés<br>• Densification des fonctions commerciales et des services gouvernementaux<br>• Rénovation des logements situés à l'étage des édifices commerciaux<br>• Rénovation des façades en harmonie avec l'architecture des bâtiments<br>• Contrôle de l'affichage commercial et amélioration du mobilier urbain<br>• Mise en place d'un programme de revitalisation<br>• Redéfinition de la vocation du centre-ville et des usages autorisés<br>• Amélioration des aires de stationnement<br>• Optimisation des potentiels de la Baie St-François et de l'ancien canal de Beauharnois |
| **ZONE PRIORITAIRE DE RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE BEAUHARNOIS** | |
| • Secteur déjà urbanisé<br>• Concentration commerciale<br>• Concentration de services publics et privés<br>• Vieux cadre bâti<br>• Bâtiments et sites à valeur patrimoniale<br>• Secteur d'intérêt pour le développement touristique<br>• Dévitalisation commerciale<br>• Absence de mise en valeur du centre-ville<br>• Absence d'homogénéité des façades commerciales et de l'affichage<br>• Proximité des berges du lac St-Louis non exploitées<br>• Route nationale (trafic lourd) traversant le centre-ville | • Consolidation du secteur urbain existant<br>• Rentabilisation des équipements et réseaux d'infrastructures et d'utilité publique existants<br>• Optimisation des investissements publics et privés<br>• Rénovation des façades en harmonie avec l'architecture des bâtiments<br>• Contrôle de l'affichage commercial et amélioration du mobilier urbain<br>• Mise en place d'un programme de revitalisation<br>• Redéfinition de la vocation du centre-ville et des usages autorisés<br>• Amélioration de la signalisation<br>• Mise en valeur des berges du lac St-Louis |

# 8. LES POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Dans l'intérêt de préciser les grandes orientations ainsi que les objectifs relatifs aux préoccupations d'aménagement du territoire, des politiques particulières d'aménagement applicables à certains usages autorisés à l'intérieur de l'aire d'affectation agricole et à l'implantation d'activités commerciales, industrielles et de services ont été élaborées.

Ces politiques guideront la MRC et les municipalités lors des analyses de conformité du plan et des règlements d'urbanisme de chaque municipalité. Celles-ci portent sur :

- Les politiques particulières aux aires d'affectation agricole :

  - politique concernant les usages accessoires;
  - politique concernant l'entreposage à l'intérieur de bâtiments agricoles désaffectés;
  - politique de mise en valeur des bâtiments et usages commerciaux et industriels existants;
  - politique concernant les usages commerciaux reliés à l'agriculture;
  - politique concernant les industries reliées à l'agriculture;
  - politique concernant les milieux déstructurés;
  - politique relative aux gîtes touristiques;
  - politique concernant la gestion des odeurs.

- Les politiques particulières aux activités commerciales, aux services publics et aux activités industrielles.

  - politique relative à l'implantation de commerces structurants;
  - politique relative à l'implantation des services publics régionaux;
  - politique relative à l'implantation d'industries.

- La politique particulière à la gestion de l'urbanisation par agglomération.

## 8.1 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES AUX AIRES D'AFFECTATION AGRICOLE

### 8.1.1 La politique concernant les usages accessoires

L'utilisation d'une partie d'une résidence à des fins commerciales est une pratique de plus en plus répandue en milieu rural. Les services offerts sont souvent reliés à des services personnels (coiffure, esthétique), à la confection, à la réparation ou l'entretien d'articles divers.

Souvent associés à une forme d'incubateur de très petites entreprises, ces usages dépassent fréquemment cette notion d'usages accessoires et peuvent entraîner des nuisances ou des contraintes à l'agriculture.

- **Critères d'aménagement**

Les services professionnels et personnels, les travailleurs autonomes, les entreprises artisanales de confection de meubles et d'articles divers, à titre d'usage complémentaire relié à l'habitation, sont autorisés dans la grande affectation agricole. Cependant, pour éviter les impacts reliés aux nuisances et à la dégradation du paysage rural, les critères d'aménagement suivants devront être respectés :

- Un seul usage accessoire est autorisé dans un bâtiment résidentiel principal.

- La superficie totale utilisée par un usage accessoire doit être égale ou inférieure à 25 % de la superficie totale de plancher d'un bâtiment résidentiel.

- Les activités autorisées ne doivent entraîner aucun impact significatif sur le voisinage immédiat (bruit, poussière, odeurs, circulation de véhicules lourds, etc.) et sur l'environnement (rejet de contaminants).

- L'affichage doit être discret (dispositions à prévoir par les municipalités).

- Lorsque les activités dépassent le seuil de l'usage accessoire, les municipalités devront élaborer dans leur plan d'urbanisme, une politique de relocalisation de ces activités en conformité avec les orientations relatives à la mise en valeur des sites et zones industrielles régionales.

- Aucune vente au détail ne se réalise sur place, sauf pour les produits confectionnés sur les lieux.

- Des dispositions relatives à l'étalage de produits à l'extérieur comme à l'intérieur du bâtiment sont à prévoir par les municipalités.

- Aucune activité ne doit se dérouler à l'extérieur des bâtiments.

- Au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices à la gestion des odeurs en milieu agricole » l'usage accessoire autorisé dans une résidence n'est pas considéré comme un immeuble protégé.

### 8.1.2 La politique concernant l'entreposage à l'intérieur de bâtiment agricole désaffecté

Depuis la restructuration d'entreprises agricoles, l'utilisation de bâtiments agricoles désaffectés à des fins d'entreposage non nécessairement reliés à l'agriculture est de plus en plus fréquente. Toutefois, en l'absence de contrôle, l'utilisation de tels bâtiments peut entraîner des contraintes à l'agriculture.

- **Critères d'aménagement**

L'entreposage à l'intérieur d'un bâtiment agricole désaffecté est autorisé dans la grande affectation agricole. Cependant, pour assurer l'intégrité avec le milieu agricole, les critères d'aménagement suivants devront être respectés :

- L'entreposage est autorisé uniquement à l'intérieur du bâtiment.

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

- Aucune autre activité ne doit se dérouler à l'extérieur du bâtiment.

- Au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices à la gestion des odeurs en milieu agricole », l'entreposage autorisé dans un bâtiment agricole désaffecté n'est pas considéré comme un immeuble protégé.

### 8.1.3 La politique de mise en valeur des bâtiments et usages commerciaux et industriels existants

La gestion du territoire rural se réalise en planifiant de nouvelles activités dans le respect des vocations dominantes de chaque grande affectation du territoire. Cependant, des usages ou des bâtiments, à vocation autre qu'agricole, se sont implantés avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et du premier Règlement de contrôle intérimaire. S'ils devaient s'implanter aujourd'hui, ces usages seraient soumis à la logique de planification imposée par les orientations gouvernementales et par celles du schéma d'aménagement révisé.

Toutefois, ces entreprises participent au développement économique de la MRC en termes de production de biens, de services et d'emplois. La reconnaissance de ces bâtiments et usages permet une gestion autrement que par droits acquis.

- **Critères d'aménagement – Reconnaissance de bâtiments ou d'usages existants**[QQ]

La MRC permet aux municipalités de reconnaître des usages et des bâtiments industriels et commerciaux existants et de leur accorder une vocation identique à celle existante et de prévoir des changements d'usages. Les critères d'aménagement suivants devront, par ailleurs, être respectés :

- Les bâtiments et les usages visés doivent être protégés par des droits acquis en vertu de la LPTAA.

- Les municipalités pourront déterminer des grandes affectations du sol et des zones qui doivent être limitées au terrain sur lequel est construit le bâtiment et à l'usage bénéficiant de droits acquis.

- Les municipalités pourront régir, restreindre ou prohiber un changement d'usage en s'assurant toutefois que ces nouveaux usages n'entraîneront pas de pressions supplémentaires sur l'agriculture.

- **Critères d'aménagement – Agrandissement d'un usage**[RR]

La MRC permet aux municipalités d'agrandir les zones reconnaissant certains commerces et industries selon les critères d'aménagement suivants :

- L'usage commercial ou industriel visé par l'agrandissement doit être identique à celui existant.

- L'usage existant doit être protégé par droits acquis ou reconnu en vertu de la LPTAA et avoir fait l'objet d'une reconnaissance d'usage au règlement de zonage.

- L'agrandissement demandé par l'entreprise doit être reconnu par la Commission de protection du territoire agricole, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. La zone identifiée au règlement de zonage de la municipalité doit découler de l'autorisation de la Commission et ses limites ajustées en fonction de la décision.

- L'entreprise qui, pour des raisons économiques, désire agrandir, doit déposer à la municipalité un document justificatif présentant les raisons justifiant cette demande et un plan de développement de l'entreprise.

[QQ] Règlement 212, Article 3, alinéa 1, remplacement du titre
[RR] Règlement 212, Article 3, alinéa 2, ajout de dispositions

- Lors d'un agrandissement pour des raisons de respect de normes environnementales, de sécurité publique ou autres, la municipalité devra exiger un document justificatif présentant ces normes ainsi que leur application particulière à l'entreprise visée par la modification.

- L'agrandissement de cette zone doit être soumis au Comité consultatif agricole de la MRC pour approbation.

### 8.1.4 La politique concernant les usages commerciaux reliés à l'agriculture

Les activités de commerce de détail et de services exclusives ou connexes aux pratiques de l'agriculture ont parfois avantage à s'implanter en milieu agricole. Toutefois, il faut éviter que de tels usages restreignent les exploitations agricoles et nuisent à la qualité de vie du milieu rural.

- **Critères d'aménagement**

Les activités de commerce de détail et de services exclusives ou connexes aux pratiques de l'agriculture sont autorisées dans l'affectation agricole. Cependant, les critères d'aménagement suivants devront être respectés :

- Les usages autorisés ne doivent entraîner aucun impact significatif sur le voisinage immédiat (bruit, poussière, odeurs, circulation de véhicules lourds, etc.) et sur l'environnement (rejet de contaminants).

- Les usages autorisés ne doivent d'aucune façon contribuer à l'épuisement des sources d'eau potable et à la contamination du milieu par des rejets et ne doivent poser aucune contrainte à l'agriculture.

- Les usages peuvent être situés à même l'exploitation agricole ou sur un terrain non exploité à des fins agricoles.

- Les usages autorisés ne sont pas considérés comme « immeuble protégé » au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices à la gestion des odeurs en milieu agricole ».

### 8.1.5 La politique concernant les industries reliées à l'agriculture

Compte tenu de la place qu'occupe l'activité agricole au sein de l'économie régionale, la MRC entend favoriser l'implantation d'infrastructures de transformation des produits agricoles.

Afin de minimiser les contraintes sur le milieu agricole, l'implantation d'industries en zone agricole est de prime abord, limitée aux activités de première transformation des produits agricoles sur une ferme en exploitation.

L'implantation d'industries à caractère agricole, sur un lot distinct d'une exploitation agricole est autorisée dans la mesure où les critères d'aménagement suivants sont respectés.

- **Critères d'aménagement**

- Doit être démontré par le promoteur que l'industrie renforce la vocation première de l'affectation agricole, soit la pratique de l'agriculture et son développement.

- Doit être démontré qu'il n'existe aucun autre endroit acceptable en milieu agricole.

- L'usage ne doit d'aucune façon contribuer à l'épuisement des sources d'eau potable et à la contamination du milieu par des rejets.

- L'usage ne doit pas induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles.

- L'usage n'est pas considéré comme « immeuble protégé » au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices à la gestion des odeurs en milieu agricole ».

Le projet d'implantation d'une industrie à caractère agricole devra faire l'objet d'une analyse par le comité consultatif agricole de la MRC. Le conseil de la MRC sera par la suite appelé à autoriser ou non l'implantation de l'industrie.

### 8.1.6 La politique relative aux activités associées à l'agro-tourisme

Dans l'intérêt de développer l'agro-tourisme sur le territoire, la MRC entend encourager la mise en place d'activités et d'infrastructures associées à l'agrotourisme comme étant :

- Les promenades à la ferme (visites éducative et récréative).

- La vente de produits de la ferme sur la propriété de l'agriculteur.

- 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 services de restauration à caractère champêtre à même une résidence.

- Les cabanes à sucre utilisées à des fins commerciales sur une base annuelle.

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

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

Tel qu'il apparaît au plan d'action, il est prévu à court terme de définir un circuit touristique régional en milieu agricole qui tiendra compte également des éléments d'intérêt culturel. Cet exercice sera réalisé en collaboration avec le comité consultatif agricole.

- **Critères d'aménagement**

Les activités relatives à l'agrotourisme et à l'hébergement en gîte touristique sont permises à l'intérieur de l'affectation agricole, en autant qu'aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture ne soit imposée et que les critères d'aménagement énoncés au tableau suivant, soient respectés :

**Tableau 27 – Activités associées à l'agrotourisme**

| Gîte du passant | Gîte à la ferme | Table champêtre | Promenade à la ferme | Cabane |
|---|---|---|---|---|
| ***Accueil pour la nuit et le petit déjeuner dans une résidence privée, située en milieu rural.***<br>• n'est pas tenu d'être situé sur une exploitation agricole;<br>• l'usage est exercé par le propriétaire du bâtiment;<br>• un maximum de 50 % de la superficie totale de plancher de l'habitation sert à cet usage;<br>• compte au plus 3 chambres;<br>• n'emploie pas plus d'une personne provenant de l'extérieur de l'habitation;<br>• un seul usage domestique est autorisé par bâtiment principal;<br>• une enseigne non lumineuse posée à plat sur le bâtiment ou érigée sur poteau n'excédant pas une superficie de 1 $m^2$ est autorisée;<br>• l'usage ne doit pas être considéré comme un « immeuble protégé » au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices à la gestion des odeurs en milieu agricole ». | ***Offre des chambres d'hôtes et les repas dans une maison de ferme. Opportunité de suivre de près la vie agricole, d'observer ou de participer aux activités.***<br>• est tenu d'être situé sur une exploitation agricole;<br>• l'usage est exercé par le propriétaire du bâtiment;<br>• un maximum de 50 % de la superficie totale de plancher de l'habitation sert à cet usage;<br>• n'emploie pas plus d'une personne provenant de l'extérieur de l'habitation;<br>• un seul usage domestique est autorisé par bâtiment principal;<br>• une enseigne non lumineuse posée à plat sur le bâtiment ou érigée sur poteau n'excédant pas une superficie de 1 $m^2$ est autorisée. | ***Offre un repas de qualité supérieure servi à la ferme, à partir d'une production locale.***<br>• l'usage est exercé par le propriétaire du bâtiment;<br>• un maximum de 50 % de la superficie totale de plancher de l'habitation sert à cet usage;<br>• n'emploie pas plus d'une personne provenant de l'extérieur de l'habitation;<br>• un seul usage domestique est autorisé par bâtiment principal;<br>• une enseigne non lumineuse posée à plat sur le bâtiment ou érigée sur poteau n'excédant pas une superficie de 1 $m^2$ est autorisée;<br>• l'usage ne doit pas être considéré comme un « immeuble protégé » au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices à la gestion des odeurs en milieu agricole ». | ***Visite de groupe éducative et récréative à la ferme.***<br>• doit offrir une variété d'animaux sur place et/ou une culture maraîchère diversifiée;<br>• doit offrir un programme d'animation;<br>• une enseigne non lumineuse posée à plat sur le bâtiment ou érigée sur poteau n'excédant pas une superficie de 1 $m^2$ est autorisée. | ***Bâtiment avec sa sont servis acéricoles pr l'érablière.***<br>• la cabane à suc comme une lorsque la salle opération seule période des sucr<br>• au-delà de la pé l'utilisation de sucre » est l'obtention de l'a CPTAQ;<br>• l'usage ne doit p comme un « im au sens de la « à la déterminati séparatrices à odeurs en milieu<br>• une enseigne posée à plat su érigée sur potea une superficie autorisée. |

### 8.1.7 La politique concernant les milieux déstructurés

La zone agricole de la MRC est considérée comme un milieu agricole fort dynamique. Toutefois, à certains endroits de la zone agricole, on peut retrouver des milieux déstructurés. Par définition, ces milieux sont, tout compte fait, perdus pour l'agriculture même si quelques parcelles restantes peuvent être constituées de sols de bonne qualité. La priorité devrait y être donnée à des usages non agricoles afin de combler les espaces inoccupés. Aussi, ces milieux déstructurés devront faire l'objet d'une délimitation et d'un zonage appropriés de la part des municipalités locales afin de circonscrire leur extension et permettre leur consolidation. L'identification et la délimitation des milieux déstructurés devront respecter les critères ci-après énumérés :

- Éviter de prolonger les développements linéaires le long des routes rurales, ceux-ci n'étant pas automatiquement des milieux déstructurés.

- Circonscrire des espaces bâtis ou partiellement bâtis dont il est impossible de réutiliser à des fins agricoles.

- Circonscrire des espaces ayant une forte densité d'utilisation non agricole de façon à ce qu'au moins les deux tiers de la superficie qu'on y retrouve soient déjà utilisés à des fins non agricoles.

L'identification des milieux déstructurés par les municipalités pourra être analysée par le comité consultatif agricole de la MRC.

### 8.1.8 La politique concernant la gestion des odeurs

Dans le cadre de l'entente entre le gouvernement du Québec et ses partenaires municipaux et agricoles, des normes relatives aux distances séparatrices entre des activités agricoles et non agricoles ont fait l'objet d'une directive provinciale.

Cette directive propose un cadre de gestion qui vise à déterminer des distances séparatrices propices à favoriser une cohabitation harmonieuse en milieu rural. L'intégration de ces normes dans le document complémentaire s'est réalisée dans le respect de cette entente et de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Néanmoins, un suivi opérationnel des dispositions contenues dans cette directive pourra être fait en collaboration avec le comité consultatif agricole, en prenant en considération les particularités du milieu agricole régional.

## 8.2 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES, AUX SERVICES PUBLICS ET AUX ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

### 8.2.1 La politique relative à l'implantation de commerces structurants

Le boulevard Mgr-Langlois, reconnu comme l'artère commerciale régionale du territoire, offre un potentiel de développement d'envergure. Toutefois, comme aucune planification d'ensemble n'a permis jusqu'à ce jour d'orienter son développement, l'enjeu est d'assurer un développement commercial harmonieux le long de cet axe, tout en assurant la vitalité du centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield.

L'identification d'une zone prioritaire d'aménagement par les trois municipalités concernées permettra donc de guider le développement commercial, tout en adhérant au principe d'une meilleure intégration entre l'aménagement et le développement.

- **Critères d'aménagement**

Dans l'attente de l'adoption des plans et règlements d'urbanisme des municipalités, (lesquels devront comprendre des dispositions relatives à la zone prioritaire d'aménagement) et afin de connaître et de minimiser les impacts possibles liés à l'implantation de commerces structurants en bordure du boulevard Mgr-Langlois, les critères d'aménagement suivants devront être respectés :

- Avant d'autoriser l'implantation de commerces structurants, une étude d'impact devra être réalisée en vue d'examiner les diverses modalités liées à ce projet. La notion de commerces structurants réfère aux commerces de superficies de plancher de 4 000 $m^2$ et plus, compte tenu de l'effet structurant et de l'achalandage caractérisant les projets dépassant cette superficie.

- Une telle étude devra minimalement contenir :

  - les impacts urbanistiques, concernant le fonctionnement des activités (circulation, stationnement, conflits avec usages environnants), la forme urbaine (implantation des bâtiments, volumétrie, etc.) et la cohésion du milieu;

  - les impacts sur la structure commerciale (ajout d'espaces selon le type d'activité commerciale, effets de déplacement de la clientèle actuelle à l'intérieur de l'aire de marché ou effets d'attraction de nouveaux clients et d'accroissement de l'aire de marché, etc.);

  - les impacts économiques et financiers (emploi, revenus fiscaux, etc.);

  - les impacts sur les équipements et infrastructures publics ainsi que sur les immobilisations requises.

L'étude devra être réalisée par un consultant spécialisé, engagé par le promoteur du projet et encadré par la municipalité visée par le projet.

Les décisions pouvant découlées de l'étude d'impacts pourraient se rapporter aux mécanismes suivants :

- à des mécanismes de planification ainsi que de contrôle des usages et des implantations;

- à des mécanismes de contribution financière (par exemple, les modalités d'une éventuelle entente dans le cadre du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ou les modalités d'une contribution financière à l'intérieur d'un fonds spécial de revitalisation, etc.).

Un comité, formé de représentants de la MRC et des trois municipalités concernées par le boulevard Mgr-Langlois, analysera le projet et formulera sa recommandation au conseil de la MRC, si une modification au schéma d'aménagement s'avère nécessaire ou à la municipalité visée par le projet. Il y a lieu de préciser qu'un projet ne pourrait être refusé pour des raisons d'accroissement de la concurrence; le rôle des municipalités n'étant pas de régir la concurrence entre les entreprises commerciales.

### 8.2.2 La politique relative à l'implantation de services publics régionaux

Les services publics régionaux sont assimilés aux fonctions assumées par le gouvernement, ses ministères ou ses mandataires ou par tout autre organisme pour lesquels leur intervention a une portée régionale.

Le territoire de la MRC compte une vingtaine de services publics régionaux; la majorité d'entre eux étant située au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield. Comme l'enjeu de la vitalité d'un centre-ville ne se limite pas au soutien de la seule fonction commerciale, mais aussi au soutien des fonctions institutionnelle, résidentielle, sociale, récréative et culturelle, la présence des services publics au sein d'un centre-ville s'avère essentielle.

C'est pourquoi, le schéma d'aménagement révisé priorise l'implantation des services publics régionaux à l'intérieur des centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Beauharnois. Néanmoins, certaines circonstances difficiles à prévoir dans un processus de planification de l'aménagement du territoire, font en sorte qu'il peut s'avérer impossible d'implanter un service public régional à l'intérieur des limites des « centres-villes ». Dans cette éventualité, l'implantation d'un service public régional sera possible à l'extérieur des aires d'affectation « urbaine à caractère de centre-ville » aux conditions suivantes :

- Un rapport du promoteur et/ou de la municipalité, justifiant le choix de localisation et prouvant que l'exercice du service doit se faire à l'extérieur des limites de l'aire d'affectation où l'usage est autorisé devra être déposé à la MRC.

- Ce rapport devra être accompagné d'une analyse démontrant que la localisation du service à l'endroit convoité n'entraînera aucun effet négatif sur la vitalité des centres-villes (en termes d'emplois ou de répercussions sur les commerces et services) ou encore que le nouvel usage projeté permet une rationalisation des dépenses publiques (fédérale, provinciale, régionale, municipale).

Après analyse des rapports de justification par la MRC, le conseil de la MRC sera appelé à autoriser ou non le choix d'implantation du service public régional.

Suite à l'entrée en vigueur de la *Loi sur la sécurité incendie*, la MRC a élaboré un schéma de couverture de risques fixant pour le territoire des objectifs de protection contre les incendies et les mesures requises pour les atteindre. Ce document est un outil de planification et de prise de décision afin d'offrir un service adéquat aux citoyens de la MRC dans le combat des incendies. Également, un lien étroit est à faire avec la *Loi sur la sécurité civile.*

Dans ces circonstances, il y a lieu de régir distinctement les usages et les fonctions publics reliés à la sécurité avec ceux visés dans cette politique devant prioritairement s'établir dans l'affectation urbaine à caractère centre-ville. Par le fait même, le rapport ainsi que l'analyse ne sont requis en autant que les exigences normatives suivantes soient respectées :

**Implantation de services publics régionaux spécifiques à la sécurité civile et incendie**

Les services publics de sécurité civile et incendie peuvent s'implanter à l'extérieur de l'affectation « Urbaine à caractère de centre-ville », tout en respectant les critères suivants :

- Localiser strictement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;

- Assurer l'efficacité des opérations et répondre aux conditions d'intervention particulières établies pour ce type de service par la gestion des usages avoisinants, notamment au niveau de la densité d'occupation du sol, marges de recul et type d'usage;

- Être localisé en fonction des risques établis et auxquels doivent répondre les services d'intervention (exemple : service d'incendie en risque technologique localisé judicieusement par rapport aux entreprises);

- Être situé à proximité d'une voie de circulation d'importance donnant accès au réseau routier supérieur. (VV)

### 8.2.3 La politique relative à l'implantation des industries

Le schéma d'aménagement révisé a pour orientation de consolider et dynamiser la vocation industrielle des deux principaux pôles industriels du territoire. Trois motifs viennent appuyer cette volonté régionale, soit de :

- Créer un effet d'entraînement pour la région.

- Réserver des espaces stratégiques à développer.

- Rentabiliser les investissements publics.

Sur le territoire, l'activité industrielle ne se limite toutefois pas au développement des seules aires d'affectation industrielle régionale. Le schéma d'aménagement révisé reconnaît l'existence de zones industrielles locales et permet la création de nouvelles zones.

Les zones industrielles locales existantes ou futures devront néanmoins éviter de nuire au développement des espaces désignés comme aire « industrielle à caractère régional », sans quoi l'orientation régionale ne pourra être atteinte.

▪ **Critères d'aménagement**

Afin d'assurer un développement harmonieux entre les zones industrielles dites régionales et les zones à caractère local, et de guider les agents de développement économique et les investisseurs, le développement des zones industrielles locales devra s'appuyer sur :

- L'identification de la vocation de la zone, ce qui se traduit par l'identification des catégories d'usages autorisés et par l'identification de la dimension des bâtiments.

- L'identification de critères environnementaux, dans l'intérêt d'assurer la compatibilité d'usages avec l'environnement urbain immédiat.

## 8.3 LA POLITIQUE PARTICULIÈRE À LA GESTION DE L'URBANISATION POUR LES AGGLOMÉRATIONS URBAINES 250-1.50 250-1.51

L'évaluation des besoins en espace résidentiel de chacune des municipalités incite la MRC à considérer la gestion de l'urbanisation à l'échelle des deux agglomérations urbaines de la MRC, soit celle de Beauharnois (Beauharnois, Maple Grove et Melocheville) et celle de Salaberry-de-Valleyfield (Grande-Île, Saint-Timothée et Salaberry-de-Valleyfield).

(VV) Règlement 216, article 2, ajout de dispositions
250-1.50 Troisième paragraphe remplacé
250-1.51 Première phrase du 6e paragraphe remplacée

En effet, dans un contexte de maintien et d'amélioration des équipements et des infrastructures en place, la MRC souhaite favoriser la mise en valeur à des fins résidentielles de secteurs précis et déterminer des zones résidentielles à développer en priorité dans l'horizon du schéma.

Comme le présente le tableau 8.1, la disponibilité en espace résidentiel pour l'agglomération urbaine de Beauharnois est de 88,04 ha répartis en fonction des espaces vacants et à requalifier compris dans l'aire TOD et les espaces hors TOD du périmètre métropolitain.

Par ailleurs, la disponibilité en espace résidentiel pour l'agglomération urbaine de Salaberry-de-Valleyfield est de 397,9 ha alors que le potentiel de développement n'est que de 239 ha ce qui laisse une zone de réserve de 120,2 ha.

Sans toutefois avoir fait une analyse exhaustive, la détermination des secteurs à développer en priorité et des zones de réserve a été effectuée en fonction des critères suivants : la consolidation des secteurs existants avant d'urbaniser de nouveaux secteurs, l'extension à partir de la trame urbaine existante, l'exclusion des zones non constructives majeures, notamment les zones de contraintes naturelles et anthropiques identifiées au schéma d'aménagement et l'évaluation des coûts de développement.

Donc, la MRC a procédé pour la ville de Salaberry-de-Valleyfield à l'identification des espaces pouvant servir au développement urbain pour un horizon allant jusqu'en 2011. Elle a également mis à jour, en 2013, celle de la ville de Beauharnois afin de pouvoir répondre aux attentes de la CMM sur un horizon 2011-2031. Cette répartition s'appuie sur les prévisions de croissance du schéma d'aménagement relatives à la superficie résidentielle disponible, le besoin en espace résidentiel établi en fonction du potentiel de développement résidentiel et l'écart entre la disponibilité d'espace et le besoin réel. Ainsi, à l'échelle de l'agglomération et par conséquent dans chacune des municipalités composant l'agglomération, l'ensemble de ces terrains constitue une zone prioritaire de développement urbain. La superficie disponible excédentaire par rapport au besoin des municipalités de l'agglomération constitue la zone de réserve du développement urbain futur.

Dans l'éventualité où la MRC se trouve face à un déficit en matière d'espace pouvant servir au développement urbain, elle pourra indiquer des solutions de rechange tel que le dézonage agricole, la densification de secteurs déjà urbanisés, ou autres et ce, dans le respect du concept d'organisation spatiale du schéma d'aménagement.

- **Critères d'aménagement**

La municipalité locale peut demander le transfert d'un secteur d'une zone d'aménagement en réserve en zone d'aménagement prioritaire sans modification du schéma d'aménagement. Dans ce cas, une superficie équivalente à celle du secteur intégré à la zone prioritaire doit être retranchée de cette dernière et ajoutée à la zone de réserve de manière à ce que la superficie totale de la zone prioritaire demeure inchangée.

Cette mesure d'ajustement s'applique en lien avec l'exercice de conformité au schéma d'aménagement et permet une souplesse dans l'application des objectifs. Elle vise à éviter de nombreuses modifications lorsque la municipalité est dans l'impossibilité de développer l'espace initialement prévu pour des raisons diverses tel que le refus du propriétaire, etc.

La réévaluation des limites de la zone prioritaire de développement urbain est possible lors de la révision ou de la modification du plan d'urbanisme. Pour l'application de cette mesure par les municipalités, la limite des zones pourra être déplacée. Les critères de délimitation de la MRC s'appliquent intégralement lors de cette réévaluation. De plus, la proposition municipale devra s'appuyer sur une actualisation des données ayant permis d'appliquer les critères de délimitation.

# CARTE # 17

# CARTE # 18

# 9. LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ET LES RÉSEAUX MAJEURS PROJETÉS

Comme exigé dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ce chapitre énumère et commente les équipements et infrastructures ainsi que les réseaux majeurs qui sont prévus sur le territoire de la MRC.

## 9.1 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MAJEURS DE TRANSPORT

### 9.1.1 Le prolongement de l'autoroute 30

Le projet de prolongement de l'autoroute 30, qui est justifié et de moindre impact environnemental de l'avis de la Commission du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement, et qui de surcroît, a reçu l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, modifiera une fois complété, le portrait du réseau routier de la MRC.

Le prolongement de l'autoroute 30 est appelé à répondre aux objectifs suivants [26] :

- Améliorer l'accès au réseau autoroutier, soit les autoroutes 10, 15, 20 et 40, pour les agents économiques, permettant ainsi l'ouverture vers les marchés du commerce extérieur; les États-Unis, l'Ontario et également vers les marchés intérieurs.

- Améliorer la sécurité routière.

- Réaliser l'adéquation entre la vocation des liens routiers et la nature des déplacements. Présentement, les routes 132 et 201 sont utilisées pour des déplacements qui sont à la fois locaux, intermunicipaux, régionaux, interrégionaux et nationaux, même si celles-ci ont une vocation nationale.

- Appuyer et soutenir le développement économique, social et touristique, en reliant entre elles les principales agglomérations et les zones d'activités de la Montérégie.

- Améliorer l'accès aux différents services administratifs et publics qui sont dispersés sur le territoire de la Montérégie.

Selon le scénario le plus optimiste, la construction de l'autoroute 30 devrait débuter vers l'an 2003 et se terminer en 2006, soit à l'intérieur de l'horizon de planification du schéma d'aménagement révisé. Bien que tous militent en faveur de l'autoroute et de ses bienfaits, il s'avère difficile d'évaluer avec précision, pour le moment, l'incidence du projet sur le développement économique de la région. À tout le moins, ce lien autoroutier :

- Viendra supporter le développement du secteur agricole en diminuant de façon considérable, les coûts liés au transport.

- Répondra aux besoins des entreprises pour lesquelles le critère économique du « juste à temps » est primordial.

- Favorisera l'émergence d'une nouvelle clientèle touristique favorisée par le rapprochement des attraits touristiques et un temps limité de parcours.

[26] BAPE – Rapport d'enquête et d'audiences publiques : Prolongement de l'autoroute 30 entre Châteauguay et l'autoroute 20, dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, janvier 1998, p. 3 et 5

- Constituera une barrière à un éventuel étalement urbain. La Commission du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement est aussi d'avis que l'étalement urbain ne constitue pas un risque d'importance dans le cadre de ce projet.

- Atténuera, de façon considérable, les risques d'accidents sur les routes 132 et 201.

Au moment où débutera la construction de cette infrastructure majeure de transport, la MRC sera en mesure d'évaluer, plus en détail, ses effets potentiels sur la croissance démographique et les différents secteurs d'activités économiques ainsi que ses effets sur le plan de l'aménagement du territoire.

### 9.1.2 Le pont Saint-Louis

Des travaux majeurs sont effectués sur le pont Saint-Louis, afin de permettre de nouveau la circulation dans les deux sens simultanément. Le tablier du pont sera remplacé et élargi de 2,5 mètres alors que la capacité portante du pont sera augmentée à 66 tonnes. Les travaux qui ont débuté au printemps 1999 seront complétés au printemps de l'année 2000.

### 9.1.3 La correction de la géométrie d'intersections de rues de Saint-Timothée avec la route 132

Sur le territoire de la ville de Saint-Timothée, des travaux sont à prévoir dans le but de corriger la géométrie des intersections des rues Armand, Florian-Paiement, Masson, Mercier, Miron et Pilon avec la route 132, et d'améliorer la sécurité et la fonctionnalité sur la route 132, de la rue Léger à l'intersection de la route 201.

### 9.1.4 La construction d'un chemin d'accès pour la carrière Dolomite

Compte tenu des nuisances occasionnées sur le milieu par l'exploitation de la carrière Dolomite, il est recommandé que soit dévié, lors de la construction de l'autoroute 30, l'actuel accès de la carrière vers un chemin de desserte situé entre l'échangeur n$^{o}$ 7 et le boul. Pie XII. Cette solution de moindre impact apparaît la seule acceptable pour la ville de Saint-Timothée.

### 9.1.5 Les autres projets du ministère des Transports du Québec

Le ministère des Transports du Québec a transmis à la MRC, une liste de projets inclus au plan quinquennal du ministère (1998-2003). La liste de ces projets est insérée en annexe « B ».

# CARTE # 19

## 9.2 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS À VOCATION RÉCRÉOTOURISTIQUE

### 9.2.1 Le Parc régional de Beauharnois-Salaberry [278.19]

Le Parc régional de Beauharnois-Salaberry fut créé en 2010 par le règlement 231, adopté en vertu de l'article 112 de la Loi sur les compétences municipales, qui venait déterminer son emplacement et qui visait à regrouper les deux entités existantes, connues comme étant le Parc régional du Canal Beauharnois et le Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, amorçant du même coup le processus officiel de renouvellement de l'entente de gestion des terres publiques appartenant à Hydro-Québec. Les nouvelles limites permettaient également à la MRC de pouvoir bénéficier d'espaces supplémentaires afin de pouvoir rencontrer quelques objectifs régionaux dont ceux d'augmenter l'offre récréative le long du canal de Beauharnois, de pouvoir concrétiser certains projets ayant fait l'objet d'une planification régionale et de mettre la table à de nouvelles planifications visant à mettre à jour les opportunités de développement du parc.

Dans une perspective de maintenir l'historique des origines du Parc régional, il est important de rappeler certains faits au sujet des deux parties du parc qui ont été fusionnées par le règlement 231. Créé au milieu des années '90 par le règlement 146 et de concert avec Hydro-Québec et la Corporation de gestion de la voie maritime du Saint-Laurent, le Parc régional du canal de Beauharnois avait pour objectif initial d'aménager à des fins récréatives les terres publiques aux abords du canal et de redonner ainsi, aux citoyens des municipalités de la MRC, un accès aux berges et au plan d'eau en aménageant une bande riveraine sur laquelle était implanté un réseau récréatif régional constitué d'une polyvalente (cyclable et pédestre) à partir de laquelle ont pu se greffer certains équipements.

Quant au Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, qui fut aménagé à la même période sur l'ancienne emprise ferroviaire reliant Beauharnois à l'agglomération formée des municipalités de Sainte-Martine et Saint-Urbain-Premier, a permis de lier la région au réseau vert montérégien et d'établir une opportunité de connexion importante avec nos MRC voisines.

### 9.2.2 Le réseau cyclable régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry [278.19]

L'intégration à l'époque du Parc régional du canal de Beauharnois et du Parc linéaire aux autres circuits régionaux existants présente toujours une des opportunités de développement touristique les plus prometteuses pour le Parc régional de Beauharnois-Salaberry et le territoire de la MRC. On y dénote maintenant la présence de plus de 70 km de pistes planes, asphaltées et multifonctionnelles pour cyclistes, piétons et patineurs à roues alignées qui, arrimés à la piste cyclable du canal Soulanges et les circuits en formation dans les MRC limitrophes, constituent un circuit qui se révèle déjà comme un équipement à fort potentiel récréotouristique dont une bonne partie fait d'ailleurs partie intégrante de la Route Verte

### 9.2.3 La consolidation du Parc régional des îles-de-Saint-Timothée

La ville de Saint-Timothée entend finaliser la construction des installations du Parc régional des îles-de-Saint-Timothée, selon le concept initial de développement retenu en 1982, et ceinturer le bassin hydrographique, par une voie cyclable pouvant être aussi utilisée pour la marche et le ski de fond, qui empruntera les digues et barrages, dont est propriétaire Hydro-Québec. La ville souhaite ainsi intégrer le parc au sein du réseau cyclable montérégien.

[278.19] Remplacement des articles 9.2.1 à 9.2.3 par les articles 9.2.1 et 9.2.2.
[278.19] Idem

### 9.2.4 Le centre de plein air de l'île des Patriotes

La municipalité de Grande-Île songe à procurer au centre de plein air de l'île des Patriotes, une vocation récréative et touristique plus élargie et diversifiée. Une étude réalisée en 1997 a permis d'analyser les avenues possibles de développement du site.

### 9.2.5 La mise en valeur de la Baie Saint-François

Le potentiel énorme de mise en valeur de la Baie Saint-François et de ses rives suscitent de nombreux intérêts depuis quelques années. Suite au dépôt, en décembre 1995, d'une étude spécifique à la Baie Saint-François réalisée pour le compte de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, le conseil municipal procédera au cours des prochaines années, à une série d'interventions qui mettront en valeur le potentiel récréotouristique de la Baie et du centre-ville.

### 9.2.6 La réouverture de l'ancien canal de Beauharnois

Un projet visant la réouverture de l'ancien canal de Beauharnois, du club nautique jusqu'à la jetée de la rue Nicholson, de manière à ce que les embarcations de plaisance puissent avoir accès au centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield est à l'étude. Ce projet est axé, dans un premier temps, sur la réouverture d'une partie du canal à la navigation de plaisance et, dans un second temps, sur les activités génératrices d'animation et d'activités économiques en bordure de ce canal. Ce projet pourrait générer un effet d'entraînement important sur la mise en valeur et la revitalisation du centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield ainsi que sur le développement du réseau récréotouristique régional.

### 9.2.7 La maison du tourisme

La ville de Salaberry-de-Valleyfield prévoit construire, en 2000, une maison du tourisme qui accueillera les activités administratives et de congrès de l'Office de tourisme du Suroît ainsi que le local d'information touristique.

### 9.2.8 La promenade riveraine du lac Saint-Louis

La ville de Beauharnois procédera, au cours des prochaines années, à l'aménagement d'une promenade riveraine en bordure du lac Saint-Louis, du pont enjambant la rivière Saint-Louis jusqu'au Parc Sauvé. Juxtaposé au centre-ville et offrant une vue panoramique sur le lac Saint-Louis, ce site sera agrémenté d'aménagements paysagers visant la mise en valeur optimale du lieu.

### 9.2.9 La mise en valeur de l'aqueduc de la rivière Saint-Pierre (Parc historique de l'ancien canal de Beauharnois)

La ville de Saint-Timothée souhaite mettre en valeur le site d'intérêt historique de l'aqueduc de la rivière Saint-Pierre. Considérant qu'il s'agit d'un ouvrage architectural unique au Canada, le ministère de la Culture et des Communications s'apprête à classer l'aqueduc de la rivière Saint-Pierre et l'Écluse n$^{o}$ 7 à titre de « monuments historiques ».

Le ministère des Transports du Québec est déjà propriétaire du site juxtaposé au tronçon proposé pour la future autoroute 30. La ville recommande d'y aménager une halte routière sur ce site historique pour mettre en valeur l'ancien aqueduc de la rivière Saint-Pierre et l'écluse n$^{o}$ 7, qui datent de 1843, vestiges historiques qui témoignent du développement de la région.

### 9.2.10 La protection et restauration des marais des Pointes Hébert et Goyette

La Fondation de la Faune du Québec poursuit l'acquisition ou la location des marais des Pointes Hébert et Goyette, du territoire de Maple Grove, qu'elle entend protéger et restaurer. Ce projet a pour buts :

- D'assurer la protection de l'une des dernières frayères en plaine inondable du lac Saint-Louis et du fleuve Saint-Laurent et favoriser la halte migratoire d'automne de la sauvagine.

- De contribuer à la sauvegarde de la diversité des habitats, de la qualité de l'exploitation de la faune et du potentiel pour l'observation et l'interprétation de la nature.

- De favoriser l'éducation du public en impliquant des organismes publics ou privés et les citoyens dans la gestion du territoire.

# CARTE # 20[II]

[II] Règlement 233-1, article 3 : Carte Remplacée

# CARTE # 20.1 [JJ]

[JJ] Règlement 233-1, article 4 : Carte ajoutée

## 9.3 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS INSTITUTIONNELS ET CULTURELS

### 9.3.1 L'aménagement d'un site permanent de l'Écomusée des Deux-Rives

L'Écomusée des Deux-Rives envisage développer un Centre d'interprétation de l'industrialisation dans les mêmes murs que l'ancienne « Montréal Cotton », aujourd'hui le « Moulin de la Tourelle », à Salaberry-de-Valleyfield. L'organisme propose l'établissement d'un complexe avec une équipe de spécialistes dont le mandat sera d'offrir, en permanence, des services en muséologie.

### 9.3.2 La rénovation de la salle Albert-Dumouchel

Une deuxième phase de travaux de rénovation à la salle Albert-Dumouchel, située au Collège de Salaberry-de-Valleyfield, est prévue. Les travaux consistent à apporter des modifications sur la scène et en arrière-scène ainsi qu'aux espaces principaux, de support, d'accueil et de services.

### 9.3.3 La rénovation au Collège de Salaberry-de-Valleyfield

D'importants travaux de rénovation sont prévus au Collège de Salaberry-de-Valleyfield (travaux de toitures, fenestration, maçonnerie, amélioration de la qualité de l'air).

## 9.4 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

### 9.4.1 La rénovation du Centre hospitalier régional du Suroît

D'importants travaux de rénovation sont prévus au Centre hospitalier régional du Suroît. La plupart des étages du Centre hospitalier changeront de vocation, au cours des prochaines années, dans le but de répondre à l'un des grands principes du virage ambulatoire, soit de diminuer la durée moyenne de séjour en milieu hospitalier. Parmi les travaux prévus, il y a lieu de mentionner l'agrandissement et le réaménagement de l'urgence.

### 9.4.2 La réhabilitation de l'ancien couvent des sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie

L'ancien couvent des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie sera réhabilité en centre d'accueil privé pour personnes âgées, à l'intérieur duquel sera intégrée une clinique médicale. Dans une seconde phase, est prévu l'ajout de soins post-opératoires et de soins palliatifs. Les travaux devraient être complétés en 1999.

## 9.5 LES AUTRES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MAJEURS

### 9.5.1 La réhabilitation de la Centrale hydroélectrique Beauharnois

La Société Hydro-Québec a débuté en 1994 d'importants travaux de réhabilitation à la Centrale hydroélectrique « Beauharnois », dans le but de s'assurer du maintien des fonctions de la Centrale dans des conditions optimales, pour les décennies à venir.

L'ensemble des travaux de réhabilitation a été scindé en trois blocs qui seront réalisés distinctivement : le premier bloc de 1994 à 2001, le second de 2001 à 2003 et le troisième de 2003 à 2007. Toutefois, le calendrier de réalisation des deux derniers blocs est sujet à changement et, à ce jour, seul le premier bloc a reçu l'approbation du conseil d'administration d'Hydro-Québec.

### 9.5.2 Les autres travaux prévus par Hydro-Québec

Hydro-Québec prévoit d'autres travaux, qui sont :

- 1999 : Modification des structures de la ligne Saint-Louis / Ormstown à l'entrée du poste Ormstown. Réaménagement de quatre lignes à l'avant de la Centrale Beauharnois.

- 2000 : Construction du poste de distribution Beauharnois pour répondre à l'accroissement de la charge dans la zone Beauharnois-Châteauguay-Mercier. Cette solution n'est cependant pas définitive et fait actuellement l'objet d'études. Si ce projet prend place, il pourrait se réaliser vers l'an 2000 dans la région de Beauharnois.

- 2002 : Déplacement de l'entrée de la ligne Châteauguay / Beauharnois (230 kV) à l'entrée du poste Châteauguay.

- 2005 : Agrandissement du poste Saint-Louis pour permettre l'addition d'équipements à 25 kV. Ce projet est conditionnel à un accroissement important de la demande en électricité.

- 2006 : Réaménagement des lignes dans un rayon de 1 km autour du poste Langlois (dans la ville de Saint-Timothée).

### 9.5.3 L'aménagement d'un centre régional de traitement de déchets

La MRC de Beauharnois-Salaberry envisage aménager un centre régional de traitement de déchets sur le territoire de la municipalité de Saint-Louis-de-Gonzague, sur la rive nord du canal de Beauharnois. La MRC a acquis des terrains à cette fin couvrant une superficie totale de 22 ha.

# 10. LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

Le présent chapitre constitue le document complémentaire du schéma d'aménagement révisé, au sens du deuxième alinéa de l'article 5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Le document complémentaire comprend les normes minimales et les normes générales d'aménagement destinées à contrôler certains aspects particuliers de l'aménagement du territoire.

Ces dispositions concernent les Règlements de zonage et de lotissement ainsi que certaines conditions relatives à l'émission des permis de construction. Il appartiendra aux municipalités d'élaborer leur réglementation d'urbanisme en conformité avec les dispositions du présent document complémentaire.

Dans l'application du document complémentaire et du schéma d'aménagement révisé, les droits acquis à l'égard des lots, des bâtiments, des terrains et des usages existants sont reconnus, sans réserve, au moment de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé. Les municipalités pourront ainsi établir dans leur réglementation d'urbanisme, leur propre règle concernant les droits acquis, à l'intérieur des limites de leur territoire.

## 10.1 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Pour toute interprétation du schéma d'aménagement révisé ou du document complémentaire, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions et les mots suivants ont le sens ou l'application qui leur est attribué ci-après.

**Agrandissement [BBB]:** Travaux ayant pour but d'augmenter la superficie de plancher ou le volume d'un bâtiment ou d'une construction.

**Aire d'alimentation extérieure* :** Une aire à l'extérieur d'un bâtiment où sont gardés périodiquement ou de manière continue, des animaux et où ils sont nourris au moyen d'aliments provenant uniquement de l'extérieur de cette aire.

**Bâtiment accessoire :** Un bâtiment affecté aux utilisations complémentaires de l'utilisation principale du terrain où il est situé, détaché du bâtiment principal.

**Bâtiment dérogatoire [BBB] :** Un bâtiment est dérogatoire lorsque les normes qui régissent les dimensions d'un bâtiment (hauteur, superficie, largeur), sa méthode de construction et la distance d'un bâtiment par rapport aux lignes de terrain (marges de recul, latérales et arrière) ou à d'autres bâtiments (distances séparatrices) ne sont pas en conformité avec les prescriptions du présent règlement.

**Bâtiment principal :** Un bâtiment affecté à l'utilisation principale du terrain où il est situé.

**Camping* :** Un site désigné comme tel sur un plan de zonage municipal ou par le schéma d'aménagement révisé.

[BBB] Règlement 223, article 3, ajout

**Chemin public* :** Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles et entretenue par une municipalité ou par le ministère des Transports ou une voie cyclable (piste cyclable, bande cyclable, voie partagée).

**Construction :** Un bâtiment ou ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux ; se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

**Coupe d'assainissement :** Une coupe d'assainissement consiste en l'abattage ou la récolte d'arbres déficients, tarés, dépérissants, endommagés ou morts dans un peuplement d'arbres.

**Cour arrière [BBB] :** Cour située à l'arrière du bâtiment principal et délimitée en fonction des caractéristiques du terrain sur lequel le bâtiment principal est érigé.

La cour arrière est délimitée par la ligne arrière du terrain, les lignes latérales du terrain, le mur arrière du bâtiment principal et son prolongement rectiligne jusqu'aux lignes de terrain. Lorsque le bâtiment n'est pas implanté parallèlement à la ligne de rue, l'angle entre la ligne du terrain et le prolongement du mur est à angle droit.

**Cour avant [BBB] :** Cour située à l'avant du bâtiment principal et délimitée en fonction des caractéristiques du terrain sur lequel le bâtiment principal est érigé.

La cour avant est délimitée par la ligne de rue, les lignes latérales du terrain, le mur face à la rue du bâtiment principal et son prolongement rectiligne jusqu'aux lignes de terrain. Lorsque le bâtiment n'est pas implanté parallèlement à la ligne de rue, l'angle entre la ligne du terrain et le prolongement du mur est à angle droit.

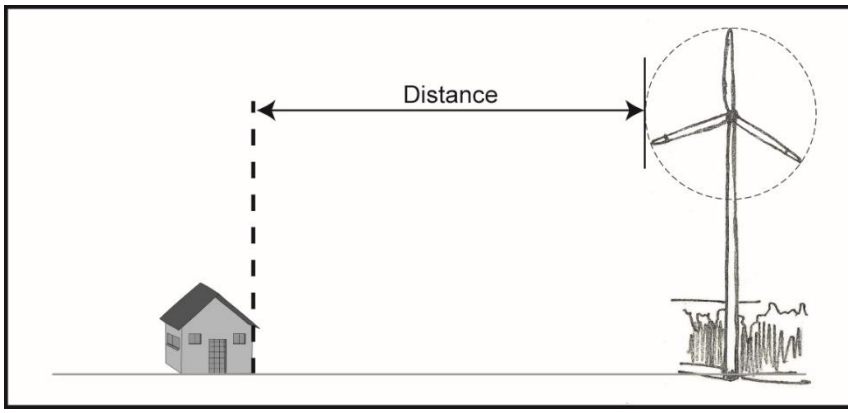
**Cour latérale [BBB] :** Cour située du côté latéral d'un bâtiment principal et délimitée en fonction des caractéristiques du terrain sur lequel le bâtiment principal est érigé.
La cour latérale est délimitée par la ligne latérale du terrain, le mur latéral du bâtiment principal, le prolongement rectiligne du mur arrière jusqu'à la ligne de terrain et le prolongement rectiligne du mur de la façade principale du bâtiment principal jusqu'à la ligne de terrain. Lorsque le bâtiment n'est pas implanté parallèlement à la ligne de rue, l'angle entre la ligne latérale et le prolongement du mur est à angle droit.

[BBB] Règlement 223, article 3, ajout

**Cours d'eau :** [BB] Tous les cours d'eau, à débit régulier ou intermittent. Sont toutefois exclus de la notion de cours d'eau, les fossés.

**Distance à respecter** [BBB] **:** Distance linéaire séparant une éolienne et un élément situé à proximité, tel que défini au règlement. Cette distance est calculée en ligne droite horizontalement entre la partie la plus avancée des constructions faisant l'objet du calcul.

Dans le cas d'une éolienne, il s'agit de l'extrémité d'une pale, lorsqu'elle est en position horizontale et en direction de l'élément en question. Dans le cas d'un bâtiment, cette distance est établie à partir des murs extérieurs du bâtiment, en excluant les constructions accessoires attenantes au bâtiment (galeries, perrons, terrasses, cheminées, rampes d'accès, etc.).

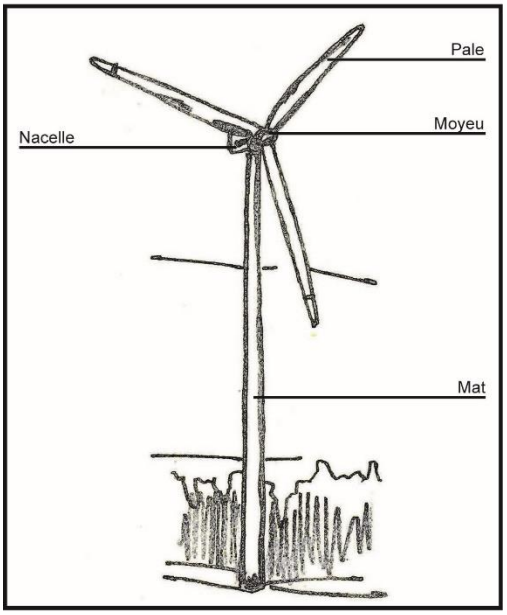



**Droit acquis** [BBB] **:** Droit reconnu à un usage, une construction ou un terrain existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, prohibe ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

**Éolienne** [BBB] **:** Construction permettant la production électrique à partir du vent.

[BB] Règlement 203, Article 3, ajout
[BBB] Règlement 223, article 3, ajout

**Éolienne à axe horizontal (BBB) :** Éolienne dont l'axe du rotor est horizontal. Les principales composantes d'une éolienne à axe horizontal sont les pales, le moyeu, la nacelle et le mât.




**Éolienne à vocation agricole (BBB) :** Éolienne qui ne fait pas partie d'un parc éolien à vocation commerciale et qui permet d'alimenter en électricité, sans aucun intermédiaire, les bâtiments, les constructions et les résidences reliées à l'exploitation agricole sur laquelle elle est installée.

**Éolienne à vocation commerciale (BBB) :** Éolienne permettant d'alimenter en électricité, par l'intermédiaire du réseau public de distribution et de transport d'électricité, une ou des activités hors du terrain sur laquelle elle est installée.

**Éolienne domestique (BBB) :** Éolienne de petite dimension permettant d'alimenter en électricité, sans aucun intermédiaire, un ou des bâtiment(s) du terrain sur lequel elle est installée.

**Espace boisé (massif) (BBB) :** Ensemble d'arbres ayant une uniformité quant à sa composition floristique, sa structure, son âge, sa répartition dans l'espace et sa condition sanitaire. Les plantations d'arbres sont également considérées comme des espaces boisés. Les espaces boisés sont ceux identifiés au plan n$^{o}$ 1/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

**Fossé :** Un fossé est une petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain.

(BBB) Règlement 223, article 3, ajout

**Gestion liquide* :** Un mode de gestion réservé au lisier constitué principalement des excréments d'animaux parfois mélangés à de la litière et à une quantité d'eau de lavage; il se présente sous forme liquide et est manutentionné par pompage.

**Gestion solide* :** Un mode de gestion réservé au fumier constitué d'excréments d'animaux et de litière; il est entreposé sous forme solide et est manutentionné à l'aide d'un chargeur.

**Gîte touristique :** Un usage domestique ou complémentaire comprenant la location de chambres meublées à une clientèle de passage.

**Groupe électrogène (BBB):** Moteur à combustion interne (carburant) fournissant une puissance d'appoint pour l'aide au démarrage d'une éolienne. Il s'agit d'une structure implantée à la base de l'éolienne.

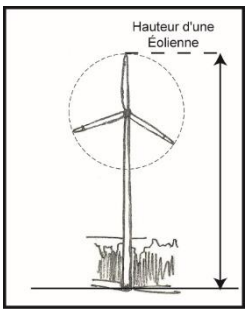
**Habitat faunique (BBB):** Site fréquenté par une espèce faunique dont la disparition est appréhendée ou dont la survie est précaire. Ce site peut être protégé en vertu de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables*.

**Habitat floristique (BBB):** Aire géographique définie par des facteurs abiotiques et biotiques spécifiques, offrant un environnement propice à la vie et au développement d'une ou de plusieurs espèce(s) végétale(s).

**Habitat riverain :** L'ensemble des rives et du littoral des cours d'eau.

**Habitation (BBB):** Bâtiment destiné à l'habitation par une ou plusieurs personne(s) ou famille(s). Les habitations excluent les chalets saisonniers qui ne nécessitent aucun service public régulier, tels que le déneigement et la cueillette des matières résiduelles.

**Hauteur d'une éolienne (BBB):** Hauteur mesurée à la verticale entre le niveau moyen du sol fini et l'extrémité d'une pale située à la verticale dans l'axe de la tour de l'éolienne.




(BBB) Règlement 223, article 3, ajout

**Immeuble protégé*** [278.20] **:**

a) Un commerce, à l'exception :

- d'un commerce localisé dans une résidence, occupant une superficie inférieure à l'espace résidentiel;
- d'un commerce relié aux pratiques de l'agriculture;
- des activités d'entreposage dans un bâtiment agricole désaffecté.

b) Un parc municipal, à l'exception :

- du Parc régional de Beauharnois-Salaberry;

c) Une plage publique ou une marina.

d) Le terrain d'un établissement d'enseignement ou d'un établissement au sens de la Loi sur la santé et les services sociaux (LRQ, c. S-4.2).

e) Un établissement de camping.

f) Les bâtiments sur une base de plein air ou un centre d'interprétation de la nature.

g) Un centre récréatif ou de loisir.

h) Le chalet d'un terrain de golf.

i) Un temple religieux.

j) Un théâtre d'été.

k) Un bâtiment d'hôtellerie, un centre de vacances ou une auberge de jeunesse au sens du Règlement sur les établissements touristiques, à l'exception :

- d'un « gîte du passant » implanté à même une résidence.

l) Un vignoble ou un établissement de restauration détenteur de permis d'exploitation à l'année, à l'exception :

- d'une « table champêtre » implantée à même une résidence;
- d'une cabane à sucre.

**Immunisation :** [(BB)]

L'immunisation d'une construction, d'un ouvrage ou d'un aménagement consiste à l'application de différentes mesures visant à apporter la protection nécessaire pour éviter les dommages qui pourraient être causés par une inondation.

**Installation d'élevage* :**

Un bâtiment d'élevage ou une aire d'alimentation dans lesquels sont gardés des animaux et un ouvrage ou une installation de stockage des engrais de ferme ou un ensemble de plusieurs de ces installations lorsque chaque installation n'est pas séparée d'une installation voisine de plus de 150 m et qu'elle fait partie d'une même exploitation.

[278.20] Modification du paragraphe b) de la définition du terme « Immeuble protégé ».

[(BB)] Règlement 203, Article 3, ajout

**Installation septique :** Un dispositif servant à l'évacuation et à l'épuration des eaux sanitaires et composé d'au moins une conduite d'amenée, d'une fosse septique et d'un élément épurateur.

**Ligne de lot [(BBB)]:** Ligne de démarcation entre un lot et un terrain, un autre lot ou l'emprise de la voie publique. Lorsqu'un lot est situé en bordure d'un espace sans désignation cadastrale, un tel espace est considéré comme un lot pour la seule fin d'identification du premier lot.

**Ligne des hautes eaux :** La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau.

Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

a) À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou;

   S'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées, caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

b) Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont.

c) Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer, la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

d) Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a).

**Lit :** La partie d'un cours d'eau que les eaux recouvrent habituellement.

**Littoral :** La partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

**Lot :** Un fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé au ministère des Ressources naturelles conformément et en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou du Code civil du Québec.

[(BBB)] Règlement 223, article 3, ajout

**Lot desservi :** Un lot est desservi si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

a) Les deux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire sont installés dans la rue en bordure dudit lot.

b) Le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

**Lot non desservi :** Un lot est non desservi si au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

a) Aucun réseau d'aqueduc ni d'égout sanitaire n'est installé dans la rue en bordure dudit lot.

b) Le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur.

**Lot partiellement desservi :** Un lot est partiellement desservi si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

a) Un seul réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est installé dans la rue en bordure dudit lot.

b) Le règlement décrétant son installation est en vigueur.

**Lot riverain[KK]** Lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau.

**Maison d'habitation* :** Une maison d'habitation, un gîte à la ferme, d'une superficie d'au moins 21 $m^2$ qui n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause ou à un actionnaire ou dirigeant d'une personne morale qui est propriétaire ou exploitant de ces installations ou qui ne sert pas au logement d'un ou plusieurs de ses employés.

**Maison mobile :** Une habitation fabriquée en usine conformément aux normes de l'ACNOR, composée d'une seule unité et transportable sur son propre chassis doté de roues (ou par un autre moyen) jusqu'à l'emplacement qui lui est destiné. Elle comprend les installations qui permettent de la raccorder aux services publics ou privés et de l'habiter en toute saison.

**Marina* :** Un site désigné comme tel sur un plan de zonage municipal ou par le schéma d'aménagement révisé.

**Opération cadastrale :** Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou du Code civil du Québec.

**Milieu humide (zone humide) [(BBB)]:** Lieu comprenant les marais, marécages et les tourbières. L'état de ces terrains offre essentiellement, et en quantité variée, de l'eau, de la végétation et une composition de sol unique dont une strate arborée et arbustive, une strate herbacée et du matériel humique et fibrique.

---

KK Règlement 233-1, article 6 : Ajout

(BBB) Règlement 223, article 3, ajout

**Milieu naturel** [BBB]**:** Milieu dans lequel l'environnement paysager, la biodiversité et les processus écologiques n'ont pas été altérés de manière permanente, ni à long terme par les activités humaines, qui maintient sa capacité de se régénérer et où la présence humaine ne modifie pas le paysage de manière importante, ni ne le domine.

**Milieu sensible** [BBB]**:** Milieu réagissant facilement aux changements ou à des modifications de différentes natures, comme les activités humaines. Les cycles y sont perturbés. Sont entre autres des milieux sensibles, les milieux humides.

**Ouvrage :** Toute construction de bâtiment principal, de bâtiment accessoire, de piscine, de mur de soutènement, de puits, de fosses ou d'installations septiques, les travaux de remblai et de déblai, les voies de circulation et autres aménagements extérieurs.

**Parc éolien** [BBB]**:** Ensemble de plusieurs éoliennes situées dans un même lieu et destinées à produire de l'énergie, le plus souvent électrique.

**Périmètre d'urbanisation d'une municipalité* :** La limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain dans une municipalité, déterminée par le schéma d'aménagement révisé applicable dans cette municipalité ainsi que toute limite nouvelle de cette extension déterminée par cette modification.

**Plaine inondable :** [BB] La plaine inondable est l'espace occupé par un lac ou un cours d'eau en période de crue. Elle correspond à l'étendue géographique des secteurs inondés dont les limites sont précisées par l'un des moyens suivants :

- Une carte approuvée dans le cadre d'une convention conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada relativement à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation.
- Une carte publiée par le gouvernement du Québec.
- Une carte intégrée au schéma d'aménagement et de développement, à un règlement de contrôle intérimaire ou à un règlement d'urbanisme d'une municipalité.
- Les cotes d'inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, établies par le gouvernement du Québec.
- Les cotes d'inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, auxquelles il est fait référence dans un schéma d'aménagement et de développement, un règlement de contrôle intérimaire ou un règlement d'urbanisme d'une municipalité.

S'il survient un conflit dans l'application de différents moyens, et qu'ils sont tous susceptibles de régir une situation donnée selon le droit applicable, la plus récente des cartes, ou la plus récente cote d'inondation, selon le cas, dont la valeur reconnue par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs devrait servir à délimiter l'étendue de la plaine inondable.

**Profondeur :** La distance la plus grande de l'une des deux méthodes suivantes, à savoir :

[BB] Règlement 203, Article 3, remplacement de la définition

a) Distance entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière.

b) La moyenne de la longueur des deux côtés.

**Réparation d'une éolienne [BBB]:** Tout changement de pièces qui ne relève pas de l'entretien normal de l'éolienne. Le changement de pièces tels que les pales, le rotor ou le mât est considéré comme une réparation majeure.

**Réseau d'aqueduc :** Aux fins d'interprétation de ce règlement, est considéré comme réseau d'aqueduc :

a) Tout réseau d'aqueduc approuvé par le ministère de l'Environnement du Québec et, si requis, exploité en vertu d'un permis émis par ledit ministère.

**Réseau d'égout sanitaire :** Aux fins d'interprétation de ce règlement, est considéré comme réseau d'égout sanitaire :

a) Tout réseau d'égout sanitaire approuvé par le ministère de l'Environnement du Québec et, si requis, exploité en vertu d'un permis émis par ledit ministère.

**Rive : [BB]** La rive est une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

***La rive a un minimum de 10 m :***
Lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 m de hauteur.

***La rive a un minimum de 15 m :***
Lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 m de hauteur.

D'autre part, dans le cadre de l'application de la *Loi sur les forêts* (L.R.Q, c. F-4.1) et de sa réglementation se rapportant aux normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État, des mesures particulières de protection sont prévues pour la rive.

**Rue :** Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules routiers, au sens du code de la sécurité routière, pour servir de moyen d'accès aux propriétés adjacentes.

**Simulation visuelle [BBB]:** Montage photographique montrant l'ensemble du paysage environnant, avant et après l'implantation d'une éolienne. Le montage photographique doit couvrir un horizon de 360 degrés. Les photographies doivent être prises à une hauteur de 1,6 mètre du sol.

**Site d'intérêt [BBB]:** Territoire d'intérêt historique, esthétique ou touristique présentant des caractéristiques qui confèrent un intérêt à l'échelle régionale.

---

[BBB] Règlement 223, article 3, ajout

[BB] Règlement 203, Article 3, ajout du 4e paragraphe

[BBB] Règlement 223, article 3, ajout

**Terrain :** Un fond de terre d'un seul tenant constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots ne devant servir qu'à un usage principal et ne pouvant être cédé que d'un seul tenant.

**Zone faible courant : (BB)** Elle correspond à la partie d'une plaine inondable au-delà de la limite de la zone de grand courant, qui peut être inondée lors d'une crue de récurrence de 100 ans.

**Zone grand courant : (BB)** Elle correspond à la partie d'une plaine inondable qui peut être inondée lors d'une crue de récurrence de 20 ans.

**Usage :** Signifie la fin principale pour laquelle un terrain ou partie de terrain, un bâtiment ou partie de bâtiment, une structure ou leurs bâtiments accessoires sont ou peuvent être utilisés.

**Usage accessoire (BBB):** Un usage accessoire manifeste un lien de subordination à un usage principal alors que les usages mixtes ou hybrides sont autonomes les uns par rapport aux autres. L'usage accessoire suit le sort de l'usage principal.

**Usage dérogatoire (BBB):** Utilisation non conforme à une ou plusieurs prescriptions relatives aux usages permis dans la zone où il est situé.

**Usage domestique :** Un usage dans un bâtiment d'habitation, exercé par l'occupant qui n'occupe pas plus de 50 % de la superficie de plancher et qui n'emploie pas plus d'une personne provenant de l'extérieur de l'habitation.

**Usage principal (BBB):** Utilisation qui est faite d'un immeuble, à sa destination, à sa vocation résidentielle, commerciale, agricole, industrielle ou institutionnelle.
L'usage principal implique aussi la notion du genre d'activité qui peut être exercé sur le terrain et dans le bâtiment érigé sur un terrain.

**Utilisation du sol (BBB):** Fin à laquelle est ou peut être affecté en tout ou en partie un terrain ou un bâtiment.

**Voie de circulation (BBB):** Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules routiers, au sens du *Code de la sécurité routière*, ainsi que celle des piétons, vélos et patins, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, une piste cyclable, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

**Zone agricole (BBB):** Partie du territoire d'une municipalité qui est comprise dans la zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

(BB) Règlement 203, Article 3, ajout

(BBB) Règlement 223, article 3, ajout

**Zone blanche** [BBB]**:** Partie du territoire d'une municipalité qui n'est pas comprise dans la zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, ni à l'intérieur des périmètres d'urbanisation identifiés au plan 4/4 de l'annexe « C » du présent schéma d'aménagement révisé.

* Au sens de la « Directive relative à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole »

## 10.2 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RIVES ET AU LITTORAL

### 10.2.1 Les lacs et cours d'eau assujettis

Tous les lacs et cours d'eau à débit régulier ou intermittent sont visés par l'application des dispositions relatives aux rives. Les fossés sont exemptés de l'application de ces dispositions.

### 10.2.2 L'autorisation préalable [CC]

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, ou de porter le sol à nu, ou d'en affecter la stabilité, ou qui empiètent sur le littoral doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devrait être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation, par les autorités municipales, le gouvernement, ses ministères ou organismes, selon leurs compétences respectives. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales et gouvernementales prendront en considération le cadre d'intervention prévu par les mesures relatives aux rives et celles relatives au littoral.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestiers, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements, ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

### 10.2.3 Les mesures relatives aux rives [DD]

Dans la rive, sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux. Peuvent toutefois être permis les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection préconisées pour les plaines inondables :

a) L'entretien, la réparation et la démolition des constructions et ouvrages existants, utilisés à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public.

b) Les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

c) La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public aux conditions suivantes :

[CC] Règlement 203, Article 4, remplacement du paragraphe
[DD] Règlement 203, Article 5, remplacement du texte

- les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'agrandissement de ce bâtiment principal à la suite de la création de la bande de protection de la rive et ne peut raisonnablement être réalisé(e) ailleurs sur le terrain;

- le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire interdisant les nouvelles implantations (15 avril 1983);

- le lot n'est pas situé dans une zone à forts risques d'érosion ou de glissements de terrain identifiée au schéma d'aménagement et de développement;
- une bande minimale de protection de cinq mètres devra obligatoirement être conservée dans son état actuel ou préférablement retournée à l'état naturel si elle ne l'était déjà.

d) La construction ou l'érection d'un bâtiment auxiliaire ou accessoire de type garage, remise, cabanon ou piscine, est possible seulement sur la partie d'une rive qui n'est plus à l'état naturel et aux conditions suivantes :

- les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'érection de ce bâtiment auxiliaire ou accessoire, à la suite de la création de la bande de protection de la rive;

- le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire interdisant les nouvelles implantations (15 avril 1983);

- une bande minimale de protection de cinq mètres devra obligatoirement être conservée dans son état actuel ou préférablement retournée à l'état naturel si elle ne l'était déjà;

- le bâtiment auxiliaire ou accessoire devra reposer sur le terrain sans excavation ni remblayage.

e) Les ouvrages et travaux suivants relatifs à la végétation :

- les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements d'application;

- la coupe d'assainissement;

- la récolte d'arbres de 50 % des tiges de dix centimètres et plus de diamètre, à la condition de préserver un couvert forestier d'au moins 50 % dans les boisés privés utilisés à des fins d'exploitation forestière ou agricole;

- la coupe nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé;

- la coupe nécessaire à l'aménagement d'une ouverture de cinq mètres de largeur donnant accès au plan d'eau, lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 %;

- l'élagage et l'émondage nécessaires à l'aménagement d'une fenêtre de cinq mètres de largeur, lorsque la pente de la rive est supérieure à 30 %, ainsi qu'à l'aménagement d'un sentier ou d'un escalier qui donne accès au plan d'eau;

- aux fins de rétablir un couvert végétal permanent et durable, les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes et les travaux nécessaires à ces fins;

- les divers modes de récolte de la végétation herbacée lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 % et uniquement sur le haut du talus lorsque la pente est supérieure à 30 %.

f) La culture du sol à des fins d'exploitation agricole est permise à la condition de conserver une bande minimale de végétation de trois mètres dont la largeur est mesurée à partir de la ligne des hautes eaux; de plus, s'il y a un talus et que le haut de celui-ci se situe à une distance inférieure à trois mètres à partir de la ligne des hautes eaux, la largeur de la bande de végétation à conserver doit inclure un minimum d'un mètre sur le haut du talus.

g) Les ouvrages et travaux suivants :

- l'installation de clôtures;

- l'implantation ou la réalisation d'exutoires de réseaux de drainage souterrain ou de surface et les stations de pompage;

- l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ainsi que les chemins y donnant accès;

- les équipements nécessaires à l'aquaculture;

- toute installation septique conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictée en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

- lorsque la pente, la nature du sol et les conditions de terrain ne permettent pas de rétablir la couverture végétale et le caractère naturel de la rive, les ouvrages et les travaux de stabilisation végétale ou mécanique tels les perrés, les gabions ou finalement les murs de soutènement, en accordant la priorité à la technique la plus susceptible de faciliter l'implantation éventuelle de végétation naturelle;

- les puits individuels;

- la reconstruction ou l'élargissement d'une route ou d'un chemin existant incluant les chemins de ferme et les chemins forestiers;

- les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et travaux autorisés sur le littoral conformément au point 10.2.4;

- les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à sa réglementation sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État.

### 10.2.4 Les mesures relatives au littoral (EE)

Sur le littoral, sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux. Peuvent toutefois être permis les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection recommandées pour les plaines inondables :

a) Les quais, abris ou débarcadères sur pilotis, sur pieux ou fabriqués de plates-formes flottantes.

b) L'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts.

c) Les équipements nécessaires à l'aquaculture.

d) Les prises d'eau.

e) L'empiétement sur le littoral nécessaire à la réalisation des travaux autorisés dans la rive.

f) Les travaux de nettoyage et d'entretien dans les cours d'eau, sans déblaiement, effectués par une autorité municipale conformément aux pouvoirs et devoirs qui lui sont conférés par la loi.

g) Les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipale, commerciale, industrielle, publique ou pour fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, dûment soumis à une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2), la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c. C-6.1), la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13) ou toute autre loi.

h) L'aménagement, à des fins agricoles de canaux d'amenée ou de dérivation pour les prélèvements d'eau dans les cas où l'aménagement de ces canaux est assujetti à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

i) L'entretien, la réparation et la démolition de constructions et d'ouvrages existants, qui ne sont pas utilisés à des fins municipales, industrielles, commerciales, publiques ou d'accès public.

## 10.3 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PLAINE INONDABLE

### 10.3.1 L'autorisation préalable (FF)

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devrait être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation, par les autorités municipales ou le gouvernement, ses ministères ou organismes, selon leurs compétences respectives. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales et gouvernementales prendront en considération le cadre d'intervention prévu par les mesures relatives aux plaines inondables et veilleront à protéger l'intégrité du milieu ainsi qu'à maintenir la libre circulation des eaux.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestiers, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements, et les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

(EE) Règlement 203, Article 6, modifié

(FF) Règlement 203, Article 7, remplacement du paragraphe

### 10.3.2 La cartographie et la détermination des plaines inondables [W] [X]

La plaine inondable de grand courant (récurrence 0-20 ans) et de faible courant (20-100 ans) est délimitée :

a) Par la limite de la zone inondée en 1974 sur les cartes du risque d'inondation à l'échelle 1 : 10 000, du ministère des Richesses naturelles du Québec, 1977, nos 31H5-100-0201 et 31H5-100-0202 (plaine inondable de grand et faible courant).

b) Par la limite de la zone inondée sur les cartes du risque d'inondation à l'échelle 1 : 2 000 du ministère de l'Environnement et de la Faune, 1995, nos 31H04-020-18073, 31H04-020-1908-0, 31H04-020-2007-3, 31H04-020-2008-3, 31H05-020-0108-3, 31H05-020-0308-3, 31H05-020-0208-3 (plaine inondable de grand et faible courant).

c) Par la limite de la zone inondée sur les cartes du risque d'inondation à l'échelle 1 : 5000, du consultant ingénieur G. F. Bolduc, 1994, nos. 9428PM01, 9428PM02, 9428PM03 et 9428PM04 (plaine inondable de grand courant).

d) Par la limite de la zone inondée le 22 mars 1985, cartographiée par la MRC (plaine inondable de grand courant).

e) Par la limite de la zone inondable, cartographiée par la MRC en 2000 concernant la rivière Saint-Louis (à Beauharnois) et la rivière de l'Esturgeon (à Sainte-Martine).

f) Afin de déterminer les cotes de crues pour un emplacement précis le long de la rivière Saint-Louis, il faut référer au Tableau 28. dont les données sont tirées du document suivant, Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, rivière Saint-Louis, no PDCC 16-019.

g) À Beauharnois (secteur Maple Grove), dans le secteur du lac Saint-Louis, la zone inondable est identifiée par la limite déterminée par la cartographie préparée par la firme Laboratoire A.B.S. Inc. tirée de l'annexe 4 du rapport technique « Délimitation des zones inondables, Développement domiciliaire Lot 6, Beauharnois » numéro EG06854-001 et daté du 5 mars 2007. Ce plan est identifié comme étant le « Plan de localisation zone inondable – Lot 6 ptie, boulevard Maple Grove, Beauharnois – Client Développement domiciliaire Frédéric Savaria » et daté du 28 février 2007. [UU]

[W] Règlement 198, Article 10, titre modifié
[X] Règlement 198, Article 11, ajout de l'article f)
[UU] Règlement 213, Article 6, ajout de l'alinéa g)

**Tableau 28 – Cotes de crues de récurrence de 2 ans, de 20 ans et de 100 ans de la rivière Saint-Louis**

| Site | 2 ans (m) | 20 ans(m) | 100 ans (m) |
|---|---|---|---|
| **Tronçon 1** | | | |
| A | 42,16 | 43,66 | 44,30 |
| B | 42,10 | 43,57 | 44,19 |
| C | 42,06 | 43,53 | 44,16 |
| D | 42,01 | 43,50 | 44,14 |
| D' | 42,02 | 43,51 | 44,14 |
| E | 41,73 | 43,20 | 43,83 |
| **Tronçon 2** | | | |
| F | 39,90 | 40,92 | 41,41 |
| G | 39,57 | 40,48 | 40,91 |
| H | 39,46 | 40,31 | 40,70 |
| H' | 39,45 | 40,31 | 40,72 |
| I | 39,36 | 40,12 | 40,48 |
| I' | 39,34 | 40,06 | 40,40 |
| J | 38,88 | 39,61 | 39,96 |
| K | 38,76 | 39,41 | 39,71 |

Source : Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, no PDCC 16-019.

Note : Les numéros des sites correspondent aux numéros identifiés sur la carte 13.1 « Plan des tronçons de la rivière Saint-Louis ». Afin de trouver la cote, il faut localiser l'endroit recherché sur la carte et rechercher la cote correspondante dans le tableau.

Dans la zone inondable d'une rivière, pour connaître les cotes de crues des différentes récurrences à utiliser pour définir les mesures réglementaires applicables à un emplacement où sont prévus une construction, un ouvrage ou des travaux, il faut d'abord localiser l'emplacement sur la carte de zone inondable de la rivière concernée. Si cet emplacement est localisé au droit d'un site figurant sur la carte, les cotes qui sont applicables à cet emplacement sont celles correspondant à ce site au tableau des cotes de crues pour cette rivière. Si l'emplacement se situe entre deux sites, la cote de crue à l'emplacement est calculée en appliquant, à la différence entre les cotes des deux sites, un facteur proportionnel à la distance de la localisation de l'emplacement entre les deux sites (interpolation linéaire) :

Ce = Cv + ((Cm-Cv) x (Dve / Dvm))

Ce : la cote recherchée à l'emplacement;

Cv : la cote au site aval;

Cm : la cote au site amont;

Dve : la distance du site aval à un point situé au droit de l'emplacement, sur une ligne tracée entre les sites aval et amont et passant au centre de l'écoulement [(1)];

Dvm : la distance entre le site aval et le site amont.

[(1)] Note : il est possible que le tracé de l'écoulement fasse l'objet d'un ajustement en fonction du niveau d'eau atteint. En particulier, quand la dénivellation entre deux sites est faible, que la rivière emprunte de nombreux méandres prononcés et que le niveau d'eau vient à submerger les talus de part et d'autre du littoral, le tracé de l'écoulement pourrait devenir plus rectiligne et traverser les pédoncules des méandres.

Dans la zone inondable d'une rivière pour laquelle les dénivellations entre les sites seraient faibles, plutôt que d'utiliser la formule qui précède, la cote de crue amont pourra être assimilée à la cote de crue à l'emplacement. On aurait alors :

Dans la zone inondable d'une rivière, pour connaître les cotes de crues des différentes récurrences à utiliser pour définir les mesures réglementaires applicables à un emplacement où sont prévus une construction, un ouvrage ou des travaux, il faut d'abord localiser l'emplacement sur la carte de zone inondable de la rivière concernée. Si cet emplacement est localisé au droit d'un site figurant sur la carte, les cotes qui sont applicables à cet emplacement sont celles correspondant à ce site au tableau des cotes de crues pour cette rivière. Si l'emplacement se situe entre deux sites, la cote de crue qui doit être utilisée pour cet emplacement est celle du site amont.

Pour connaître les mesures réglementaires qui doivent être appliquées à l'égard d'une demande pour une construction, un ouvrage ou des travaux dont l'emplacement prévu les situe à l'intérieur d'une zone inondable déterminée dans le schéma par la carte numéro 13.1, il est nécessaire de connaître l'élévation de cet emplacement. Un relevé d'arpentage doit donc être soumis avec la demande de permis ou de certificat. Ce relevé doit être effectué par un membre en règle de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et doit rencontrer les spécifications suivantes :

- indiquer les limites du terrain;

- indiquer la localisation et l'élévation des points géodésiques dont ceux de l'emplacement des constructions, ouvrages ou travaux projetés;

- identifier le tracé des limites de la zone inondable, de la zone à fort courant (vicennale), de la zone à faible courant (centennale) et de la zone de récurrence 2 ans, sur le ou les terrains visés;

- indiquer la localisation des bâtiments et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puits, s'il y a lieu;

- identifier les rues et voies de circulation existantes.

Les relevés doivent être effectués sur le niveau naturel du terrain, sans remblai. »

Lorsque le plan d'arpentage ne contient aucune cote de crue, l'arpenteur peut déposer une lettre d'attestation certifiant que le projet n'est pas situé à l'intérieur des limites de la zone inondable.

La plaine inondable est illustrée, à titre indicatif, au plan n$^{o}$ 2 inséré en annexe « C ».

### 10.3.3 Les mesures relatives à la zone de grand courant d'une plaine inondable (GG)

Dans les zones de grand courant d'une plaine inondable ainsi que dans les plaines inondables identifiées sans que ne soient distinguées les zones de grand courant de celles de faible courant sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux sous réserve des mesures prévues aux articles 10.3.4 et 10.3.5.

(GG) Règlement 203, Article 8, abrogé et remplacé

### 10.3.4 Les constructions, ouvrages et travaux permis dans la zone de grand courant [HH]

Malgré les dispositions de l'article 10.3.3, peuvent être réalisés dans ces zones les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et le littoral :

a) Les travaux qui sont destinés à maintenir en bon état les terrains, à entretenir, à réparer, à moderniser ou à démolir les constructions et ouvrages existants, à la condition que ces travaux n'augmentent pas la superficie exposée aux inondations. Cependant, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une voie de circulation publique, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations pourra être augmentée de 25 % pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre une telle infrastructure conforme aux normes applicables; dans tous les cas, les travaux majeurs de construction ou à un ouvrage devront entraîner l'immunisation de l'ensemble de celle-ci ou de celui-ci.

b) Les installations entreprises par les gouvernements, leurs ministères et organismes, qui sont nécessaires aux activités de trafic maritime, notamment les quais, les brise-lames, les canaux, les écluses et les aides fixes à la navigation; des mesures d'immunisation appropriées devront s'appliquer aux parties des ouvrages situées sous le niveau de la crue de récurrence de 100 ans.

c) Les installations souterraines linéaires de services d'utilité publique tels que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques ainsi que les conduites d'aqueduc et d'égout ne comportant aucune entrée de service pour des constructions ou ouvrages situés dans la zone inondable de grand courant.

d) La construction de réseaux d'aqueduc ou d'égout souterrains dans les secteurs déjà construits mais non pourvus de ces services afin de raccorder uniquement les constructions et ouvrages déjà existants à la date d'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire interdisant les nouvelles implantations (15 avril 1983).

e) Les installations septiques destinées à des constructions ou des ouvrages existants; l'installation prévue doit être conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictée en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

f) L'amélioration ou le remplacement d'un puits d'une résidence ou d'un établissement existant par un puits tubulaire, construit de façon à éliminer les risques de contamination par scellement de l'espace annulaire par des matériaux étanches et de façon durable ainsi qu'à éviter la submersion.

g) Un ouvrage à aire ouverte, à des fins récréatives, autre qu'un terrain de golf, réalisable sans remblai ni déblai.

h) La reconstruction lorsqu'un ouvrage ou une construction a été détruit par une catastrophe autre qu'une inondation; les reconstructions devront être immunisées conformément aux prescriptions de la présente section.

i) Les aménagements fauniques ne nécessitant pas de remblai et ceux qui en nécessitent, mais dans ce dernier cas, seulement s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

[HH] Règlement 203, Article 9, abrogé et remplacé

j) Les travaux de drainage des fermes.

k) Les activités d'aménagement forestier, réalisées sans déblai ni remblai, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements.

l) Les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai.

### 10.3.5 Les constructions, ouvrages et travaux admissibles à une demande de dérogation (II)

Certaines constructions, certains ouvrages et certains travaux peuvent aussi être permis, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection applicables pour les rives et le littoral et s'ils font l'objet d'une dérogation conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). L'article 10.3.5.1 présente les critères devant être utilisés par la MRC pour juger de l'acceptabilité d'une demande de dérogation. Les constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation sont :

a) Les projets d'élargissement, de rehaussement, d'entrée et de sortie et de contournement et de réalignement dans l'axe actuel d'une voie de circulation existante, y compris les voies ferrées.

b) Les voies de circulation traversant des plans d'eau et leurs accès.

c) Tout projet de mise en place de nouveaux services d'utilité publique situés au-dessus du niveau du sol tels que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques, les infrastructures reliées aux aqueducs et égouts, à l'exception des nouvelles voies de circulation.

d) Les puits communautaires servant au captage d'eau souterraine.

e) Un ouvrage servant au captage d'eau de surface se situant au-dessus du niveau du sol.

f) Les stations d'épuration des eaux usées.

g) Les ouvrages de protection contre les inondations entrepris par les gouvernements, leurs ministères ou organismes, ainsi que par les municipalités, pour protéger les territoires déjà construits et les ouvrages particuliers de protection contre les inondations pour les constructions et ouvrages existants utilisés à des fins publiques, municipales, industrielles, commerciales, agricoles ou d'accès public.

h) Les travaux visant à protéger des inondations, des zones enclavées par des terrains dont l'élévation est supérieure à celle de la cote de crue de récurrence de 100 ans, et qui ne sont inondables que par le refoulement de conduites.

i) Toute intervention visant :

- L'agrandissement d'un ouvrage destiné à la construction navale et aux activités maritimes, ou portuaires.

(II) Règlement 203, Article 10, abrogé et remplacé

- L'agrandissement d'un ouvrage destiné aux activités agricoles, industrielles, commerciales ou publiques.

- L'agrandissement d'une construction et de ses dépendances en conservant la même typologie de zonage.

j) Les installations de pêche commerciale et d'aquaculture.

k) L'aménagement d'un fond de terre à des fins récréatives, d'activités agricoles ou forestières, avec des ouvrages tels que chemins, sentiers piétonniers et pistes cyclables, nécessitant des travaux de remblai ou de déblai. Ne sont cependant pas compris dans ces aménagements admissibles à une dérogation, les ouvrages de protection contre les inondations et les terrains de golf.

l) Un aménagement faunique nécessitant des travaux de remblai, qui n'est pas assujetti à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

m) Les barrages à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques, assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

#### 10.3.5.1 Les critères pour juger de l'acceptabilité d'une demande (KK)

Pour permettre de juger de l'acceptabilité d'une dérogation, toute demande formulée à cet effet devrait être appuyée de documents suffisants pour l'évaluer. Cette demande devrait fournir la description cadastrale précise du site de l'intervention projetée et démontrer que la réalisation des travaux, ouvrages ou de la construction proposés satisfait aux cinq critères suivants en vue de respecter les objectifs de la *Politique en matière de sécurité publique et de protection de l'environnement* :

a) Assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes.

b) Assurer l'écoulement naturel des eaux; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis et plus particulièrement faire état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section des écoulements, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux, de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage.

c) Assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable.

d) Protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacés ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages; les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation.

(KK) Règlement 203, Article 11, ajout de l'article

e) Démontrer l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction.

#### 10.3.5.2 Les dérogations aux dispositions applicables à la zone de grand courant dans une plaine inondable [275.2], [279.1] , [285.1]

Une dérogation introduite à cette section, relative à un empiètement en zone de grand courant, a fait l'objet d'un processus de modification du Schéma d'aménagement révisé et, par le fait, est réputée avoir été approuvée par les différentes instances gouvernementales concernées et fait partie intégrante du présent cadre normatif. Puisqu'il s'agit d'une mesure d'exception aux règles normalement édictées, une ou plusieurs exigences particulières peuvent accompagner l'octroi d'une dérogation. Ces exigences particulières ont pour objet d'atténuer les impacts susceptibles d'être causés par un ouvrage ou une intervention projetée. Pour qu'une dérogation puisse être valide, il est donc impératif que l'ensemble des permis et des autorisations requis soit délivré requis et que toutes les exigences édictées soient respectées.

Liste des dérogations octroyées sur le territoire de la MRC (par municipalité) :

**Saint-Louis-de-Gonzague**

Dérogation MRC-2016-01 : La reconstruction du pont sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports portant le numéro P-00913 et enjambant la rivière Saint-Louis sur la route 201 (aux limites des municipalités de Saint-Stanislas-de-Kostka et de Saint-Louis-de-Gonzague). Ces travaux ont obtenu une dérogation aux dispositions applicables à la zone de grand courant de la plaine inondable afin d'y permettre un empiètement de 1622,03 mètres carrés et ce, conformément aux documents soumis par le ministère relatifs à leur demande de dérogation portant le numéro 154931434.

**Saint-Stanislas-de-Kostka**

Dérogation MRC-2016-01 : La reconstruction du pont sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports portant le numéro P-00913 et enjambant la rivière Saint-Louis sur la route 201 (aux limites des municipalités de Saint-Stanislas-de-Kostka et de Saint-Louis-de-Gonzague). Ces travaux ont obtenu une dérogation aux dispositions applicables à la zone de grand courant de la plaine inondable afin d'y permettre un empiètement de 1622,03 mètres carrés et ce, conformément aux documents soumis par le ministère relatifs à leur demande de dérogation portant le numéro 154931434.

**Sainte-Martine**

Dérogation MRC-2016-02 : La reconstruction du pont sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports portant le numéro P-01756 et enjambant la rivière des Fèves sur la Montée de la rivière des Fèves Sud. Ces travaux ont obtenu une dérogation aux dispositions applicables à la zone de grand courant de la plaine inondable afin d'y permettre un empiètement de 615,39 mètres carrés et ce, conformément aux documents soumis par le ministère relatifs à leur demande de dérogation portant le numéro 154141123.

[275.2] Création de l'article 10.3.5.2 et intégration des dérogations MRC-2016-01 et MRC-2016-02.
[279.1] Intégration de la dérogation MRC-2016-03
[285.1] Intégration de la dérogation MRC-2017-01

Dérogation MRC-2016-03 : La reconstruction du pont de la Fourche, sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, portant le numéro P-16921 et enjambant la rivière des Anglais sur le boulevard Saint-Jean-Baptiste Ouest. Ces travaux ont obtenu une dérogation aux dispositions applicables à la zone de grand courant de la plaine inondable afin d'y permettre un empiètement d'au plus 2661,01 mètres carrés et ce, conformément aux documents soumis par le ministère relatifs à leur demande de dérogation portant le numéro 154970887.

**Saint-Urbain-Premier**

Dérogation MRC-2017-01 : La reconstruction du pont Lavigueur, sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, portant le numéro P-01766 et enjambant la branche 21 de la rivière des Fèves sur le chemin de la Rivière-des-Fèves Nord. Ces travaux ont obtenu une dérogation aux dispositions applicables à la zone de grand courant de la plaine inondable afin d'y permettre un empiètement d'au plus 75 mètres carrés et ce, conformément aux documents soumis par le ministère relatifs à leur demande de dérogation portant le numéro 154010941.

### 10.3.6 Les mesures relatives à la zone de faible courant d'une plaine inondable [(LL)]

Dans la zone de faible courant d'une plaine inondable, sont interdits :

a) Toutes les constructions et tous les ouvrages non immunisés.

b) Les travaux de remblai autres que ceux requis pour l'immunisation des constructions et des ouvrages autorisés.

Dans cette zone peuvent être permis des constructions, ouvrages et travaux bénéficiant de mesures d'immunisation différentes de celles prévues à l'article 10.3.7, mais jugées suffisantes dans le cadre d'une dérogation adoptée conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par la MRC.

### 10.3.7 Les mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable [(MM)]

Les constructions, ouvrages et travaux permis devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

a) Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans.

b) Aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue de récurrence de 100 ans.

c) Les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue.

d) Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, qu'une étude soit produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :

(LL) Règlement 203, Article 12, ajout de l'article
(MM) Règlement 203, Article 13, ajout de l'article

- L'imperméabilisation;
- La stabilité des structures;
- L'armature nécessaire;
- La capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
- La résistance du béton à la compression et à la tension.

e) Le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu. La pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33 1/3 % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de 100 ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par celle du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable à laquelle, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 centimètres.

## 10.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES COMPORTANT DES RISQUES D'ÉROSION

Les zones comportant des risques d'érosion, identifiées au plan n° 2 inséré en annexe « B », sont déterminées par une bande de terrain correspondant à deux fois la hauteur du talus, sur le haut du talus et au pied du talus. Dans ces zones, les dispositions suivantes s'appliquent :

a) Les ouvrages de remblai/déblai sont prohibés, à l'exception des ouvrages de consolidation du sol nécessités par l'état dégradé du talus. Lorsque la stabilisation de la pente s'impose, les travaux doivent se faire de façon à enrayer l'érosion du sol et à rétablir sa couverture végétale ainsi que le caractère naturel des lieux.

b) Les ouvrages et les usages qui augmentent la charge sur le sol tels que le stationnement, l'entreposage de matériaux et autres sont prohibés.

a) L'abattage des arbres doit être restreint à des fins sylvicoles, de sélection ou d'éclairage.

De plus, est interdit au sommet d'un talus dont la pente est supérieure à 25 %, située en bordure d'un cours d'eau, sur une bande équivalant à deux fois la hauteur :

- la construction de toute nouvelle habitation;
- toute surcharge, remblai, bâtiment, piscine hors-terre, etc.;
- tout drainage en direction de la pente;
- toute excavation dans la pente.

Est interdit au sommet à la base d'un talus dont la pente est supérieure à 25 %, sans cours d'eau à la base, sur une bande équivalant à une fois la hauteur au sommet et à la base :

- la construction de toute nouvelle habitation;
- toute surcharge, remblai, bâtiment, piscine hors-terre, etc.;
- tout drainage en direction de la pente;
- toute excavation dans la pente et à la base.

Aucune construction ne doit être autorisée dans les zones où la pente est supérieure à 25 % à moins qu'un avis géotechnique ne démontre l'absence de danger ou qu'une étude géotechnique ne détermine les travaux qui permettront d'y éliminer le danger. Ces avis et études devraient être réalisés par un ingénieur en géotechnique, soit un ingénieur civil ou géologue ayant reçu une formation spécialisée en géotechnique et travaillant pour une firme, un organisme ou un département offrant un service spécialisé en stabilité et en mouvement des sols dans le domaine de la géotechnique. Suite à la réalisation des travaux permettant d'éliminer le danger, un ingénieur en géotechnique devra attester de leur conformité aux spécifications de l'étude.

## 10.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COULÉES NATURELLES

À l'intérieur des zones affectées par la présence d'une coulée naturelle, les dispositions suivantes s'appliquent :

a) Les ouvrages de remblai/déblai sont prohibés, à l'exception des ouvrages de consolidation du sol nécessités par l'état dégradé du talus. Lorsque la stabilisation de la pente s'impose, les travaux doivent se faire de façon à enrayer l'érosion du sol et à rétablir sa couverture végétale ainsi que le caractère naturel des lieux.

b) Les ouvrages et les usages qui augmentent la charge sur le sol tels que le stationnement, l'entreposage de matériaux et autres sont prohibés.

c) L'abattage des arbres doit être restreint à des fins sylvicoles, de sélection ou d'éclaircie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux ouvrages pour fins municipales, publiques ou pour fins d'accès public.

## 10.6 LES PARAMÈTRES DE DISTANCES SÉPARATRICES RELATIVES À LA GESTION DES ODEURS EN MILIEU AGRICOLE

### 10.6.1 L'objet

Afin d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes à certaines pratiques agricoles, le gouvernement a demandé aux MRC d'intégrer au schéma d'aménagement révisé, à l'intention des municipalités locales, les paramètres gouvernementaux, retenus dans le rapport final des consultations particulières sur la proposition de principes généraux relatifs à la gestion des odeurs, du bruit et des poussières en milieu agricole dans le cadre de la loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles, qui a été adopté par la Commission de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation le 8 mai 1997.

Les dispositions contenues dans les pages suivantes reprennent intégralement les éléments de la Directive provinciale relative à la détermination des distances séparatrices, relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole. Une analyse prochaine du territoire agricole, sous l'angle de cette directive, permettra de moduler, le cas échéant, les dispositions contenues dans la directive.

Les dispositions énoncées n'ont toutefois pas pour effet de soustraire les producteurs agricoles de l'obligation de respecter les normes environnementales contenues dans les réglementations spécifiques du ministère de l'Environnement. Elles ne visent qu'à établir, de façon optimale, un procédé opportun pour déterminer des distances séparatrices propices à favoriser une cohabitation harmonieuse en milieu rural.

### 10.6.2 Les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage [28]

a) Les distances séparatrices sont obtenues par des formules qui conjuguent sept paramètres en regard de la catégorie d'unité de voisinage considérée. Ces paramètres sont les suivants :

b) Le paramètre A est le nombre d'unités animales : on l'établit à l'aide du tableau 29.1 qui permet son calcul.

[28] Conformément à la Directive relative à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole, insérée dans les orientations du gouvernement en matière d'aménagement de juin 1997 et parue dans la Gazette Officielle du Québec, du 18 mars 1998, 130e année, no 12, partie 2

c) Le paramètre B est celui des distances de base : il correspond au tableau 29.2. Selon la valeur calculée pour le paramètre A, on y choisit la distance de base correspondante.

d) Le paramètre C c'est celui de la charge d'odeur : le tableau 29.3 présente ce potentiel d'odeur selon le groupe ou la catégorie d'animaux concernés.

e) Le paramètre D réfère au type de fumier : il correspond au tableau 29.4

f) Le paramètre E correspond au type de projet : selon qu'il s'agit d'établir un nouvel établissement ou d'agrandir une entreprise déjà existante, le tableau 29.5 présente les valeurs à utiliser. On constatera qu'un accroissement de 300 unités et plus est assimilé à un nouveau projet.

g) Le paramètre F est le facteur d'atténuation: ce paramètre tient compte de l'effet atténuant de la technologie utilisée. Le tableau 29.6 indique quelques valeurs. Mais, au fur et à mesure que de nouveaux modes de gestion systématiques, de nouveaux équipements ou nouvelles techniques seront validés, il y aura lieu que leur accréditation précise le facteur d'atténuation qui lui est reconnu; ces valeurs pourront enrichir le tableau. Le fait d'accorder beaucoup d'importance à ce facteur sera un puissant incitatif à l'utilisation des innovations disponibles.

h) Le paramètre G est le facteur d'usage: il est fonction du type d'unité de voisinage considéré. Pour établir la distance séparatrice dans un cas donné, on multiplie entre eux les paramètres B, C, D, E, F et G dont la valeur varie ainsi :

- pour un immeuble protégé, on obtient la distance séparatrice en multipliant l'ensemble des paramètres entre eux avec G = 1,0;
- pour une maison d'habitation, G = 0,5;
- pour un périmètre d'urbanisation, G = 1,5;
- pour un chemin public, G = 0,1, mais les installations doivent dans tous les cas tenir compte d'une distance minimale de 6 m d'une ligne de lot.

**Tableau 29.1 – Nombre d'unités animales (Paramètre A)[29]**

| Groupe ou catégorie d'animaux | Nombre d'animaux équivalent à une unité animale |
|---|---|
| Vaches ou taures, taureaux, chevaux | 1 |
| Veaux ou génisses de 225 à 500 kg | 2 |
| Veaux de moins de 225 kg | 5 |
| Porcs d'élevage d'un poids de 20 à 100 kg chacun | 5 |
| Truies et porcelets non sevrés dans l'année | 4 |
| Porcelets d'un poids inférieur à 20 kg | 25 |
| Poules pondeuses ou coqs | 125 |
| Poulets à griller ou à rôtir | 250 |
| Poulettes en croissance | 250 |
| Dindes de plus de 13 kg | 50 |
| Dindes de 8,5 à 10 kg | 75 |
| Dindes de 5 à 5,5 kg | 100 |
| Visons femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits) | 100 |
| Renards femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits) | 40 |
| Brebis et agneaux de l'année | 4 |
| Chèvres et les chevreaux de l'année | 6 |
| Lapins femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits) | 40 |
| Cailles | 1 500 |
| Faisans | 300 |

[29] Ce tableau n'est présenté qu'à titre indicatif, un tableau complet devra être réalisé en réduisant les écarts entre les catégories, la base de calcul demeurant 500 kg par unité animale. Lorsqu'un poids est indiqué au présent tableau, il s'agit du poids de l'animal à la fin de la période estivale. Pour toutes autres espèces d'animaux, un poids vif de 500 kg équivaut à une unité animale.

**Tableau 29.2 – Distances de base (Paramètre B)**

| Nbre total d'unités animales | Distance (m) | Nbre total d'unités animales | Distance (m) | Nbre total d'unités animales | Distance (m) |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 178 | 300 | 517 | 880 | 725 |
| 20 | 221 | 320 | 528 | 900 | 730 |
| 30 | 251 | 340 | 538 | 950 | 743 |
| 40 | 275 | 360 | 548 | 1 000 | 755 |
| 50 | 295 | 380 | 557 | 1 050 | 767 |
| 60 | 312 | 400 | 566 | 1 100 | 778 |
| 70 | 328 | 420 | 575 | 1 150 | 789 |
| 80 | 342 | 440 | 583 | 1 200 | 799 |
| 90 | 355 | 460 | 592 | 1 250 | 810 |
| 100 | 367 | 480 | 600 | 1 300 | 820 |
| 110 | 378 | 500 | 607 | 1 350 | 829 |
| 120 | 388 | 520 | 615 | 1 400 | 839 |
| 130 | 398 | 540 | 622 | 1 450 | 848 |
| 140 | 407 | 560 | 629 | 1 500 | 857 |
| 150 | 416 | 580 | 636 | 1 550 | 866 |
| 160 | 425 | 600 | 643 | 1 600 | 875 |
| 170 | 433 | 620 | 650 | 1 650 | 883 |
| 180 | 441 | 640 | 656 | 1 700 | 892 |
| 190 | 448 | 660 | 663 | 1 750 | 900 |
| 200 | 456 | 680 | 669 | 1 800 | 908 |
| 210 | 463 | 700 | 675 | 1 850 | 916 |
| 220 | 469 | 720 | 681 | 1 900 | 923 |
| 230 | 476 | 740 | 687 | 1 950 | 931 |
| 240 | 482 | 760 | 693 | 2 000 | 938 |
| 250 | 489 | 780 | 698 | 2 100 | 953 |
| 260 | 495 | 800 | 704 | 2 200 | 967 |
| 270 | 501 | 820 | 709 | 2 300 | 980 |
| 280 | 506 | 840 | 715 | 2 400 | 994 |
| 290 | 512 | 860 | 720 | 2 500 | 1 006 |

**Tableau 29.3 – Charge d'odeur par animal (Paramètre C)**

| Groupe ou catégorie d'animaux | Paramètre C |
|---|---|
| Bovins de boucherie : | |
| • dans un bâtiment fermé | 0,7 |
| • sur une aire d'alimentation extérieure | 0,8 |
| Bovins laitiers | 0,7 |
| Canards | 0,7 |
| Chevaux | 0,7 |
| Chèvres | 0,7 |
| Dindons : | |
| • dans un bâtiment fermé | 0,7 |
| • sur une aire d'alimentation extérieure | 0,8 |
| Lapins | 0,8 |
| Moutons | 0,7 |
| Porcs | 1 |
| Poules : | |
| • poules pondeuses en cage | 0,8 |
| • poules pour la reproduction | 0,8 |
| • poules à griller / gros poulets | 0,7 |
| • poulettes | 0,7 |
| Renards | 1,1 |
| Veaux lourds : | |
| • veaux de lait | 1,0 |
| • veaux de grain | 0,8 |
| Visons | 1,1 |
| Autres espèces animales | 0,8 |

**Tableau 29.4 – Type de fumier (Paramètre D)**

| Mode de gestion des engrais de ferme | Paramètre D |
|---|---|
| Gestion solide : | |
| • bovins de boucherie et laitiers, chevaux, moutons et chèvres | 0,6 |
| • autres groupes ou catégories d'animaux | 0,8 |
| Gestion liquide: | |
| • bovins de boucherie et laitiers | 0,8 |
| • autres groupes et catégories d'animaux | 1,0 |

## Tableau 29.5 – Type de projet (Paramètre E) [30]

| Augmentation jusqu'à ... (u.a.) | Paramètre E | Augmentation jusqu'à ... (u.a.) | Paramètre E |
|---|---|---|---|
| 10 ou moins | 0,5 | 181-185 | 0,76 |
| 36118 | 0,51 | 186-190 | 0,77 |
| 21-30 | 0,52 | 191-195 | 0,78 |
| 31-40 | 0,53 | 196-200 | 0,79 |
| 41-50 | 0,54 | 201-205 | 0,8 |
| 51-60 | 0,55 | 206-210 | 0,81 |
| 61-70 | 0,56 | 211-215 | 0,82 |
| 71-80 | 0,57 | 216-220 | 0,83 |
| 81-90 | 0,58 | 221-225 | 0,84 |
| 91-100 | 0,59 | 226-230 | 0,85 |
| 101-105 | 0,6 | 231-235 | 0,86 |
| 106-110 | 0,61 | 236-240 | 0,87 |
| 111-115 | 0,62 | 241-245 | 0,88 |
| 116-120 | 0,63 | 246-250 | 0,89 |
| 121-125 | 0,64 | 251-255 | 0,9 |
| 126-130 | 0,65 | 35884 | 0,91 |
| 131-135 | 0,66 | 36042 | 0,92 |
| 136-140 | 0,67 | 36081 | 0,93 |
| 141-145 | 0,68 | 271-275 | 0,94 |
| 146-150 | 0,69 | 276-280 | 0,95 |
| 151-155 | 0,7 | 281-285 | 0,96 |
| 156-160 | 0,71 | 286-290 | 0,97 |
| 161-165 | 0,72 | 291-295 | 0,98 |
| 166-170 | 0,73 | 296-300 | 0,99 |
| 171-175 | 0,74 | 300 et plus ou | 1 |
| 176-180 | 0,75 | nouveau projet | 1 |

[30] À considérer selon le nombre total d'animaux qu'on veut porter le troupeau, qu'il y ait ou non agrandissement ou construction de bâtiment. Pour tout projet conduisant à un total de 300 unités animales et plus, ainsi que pour tout projet nouveau, le paramètre E=1.

**Tableau 29.6 – Facteur d'atténuation (Paramètre F)**

| Technologie | Paramètre F |
|---|---|
| Toiture sur lieu d'entreposage : | $F_1$ |
| • absente | 1,0 |
| • rigide permanente | 0,7 |
| • temporaire (couche de tourbe, couche de plastique) | 0,9 |
| Ventilation : | $F_2$ |
| • naturelle et forcée avec multiples sorties d'aire | 1,0 |
| • forcée avec sorties d'air regroupées et traitement de l'air avec laveurs d'air ou filtres biologiques | 0,8 |

### 10.6.3 Les droits acquis

Le paramètre E portant sur le type de projet, reconnaît un droit acquis relatif à l'expansion des petites entreprises agricoles existantes. En certaines autres circonstances, il convient d'admettre d'autres droits acquis quant aux distances séparatrices pour des cas comme ceux qui suivent. Pour les établissements de 100 unités animales et moins, le remplacement du type d'élevage est permis à condition de maintenir le même nombre d'unités animales et de reconduire une même gestion des effluents d'élevage ou une gestion plus favorable en regard des inconvénients associés aux odeurs alors que pour les autres établissements, le remplacement du type d'élevage n'est possible qu'en respectant les paramètres de calcul des distances séparatrices. Un droit acquis est aussi reconnu pour la reconstruction en cas de sinistre ou pour la réfection de bâtiments d'élevage dans le même esprit que pour le cas précédent.

### 10.6.4 Les distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des engrais de ferme situés à plus de 150 m d'une installation d'élevage

Dans les situations où des engrais de ferme sont entreposés à l'extérieur de l'exploitation animale, des distances séparatrices doivent être respectées. Elles sont établies en considérant qu'une unité d'animale nécessite une capacité d'entreposage de 20 $m^3$. Pour trouver la valeur du paramètre A, chaque capacité de réservoir de 1 000 $m^3$ correspond donc à 50 unités animales. L'équivalence faite, on peut trouver la valeur de B correspondante puis la formule B x C x D x E x F x G s'applique.

**Tableau 30 –**
**Distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des lisiers situés à plus de 150 m d'une installation d'élevage** (31)

| Capacité(32) d'entreposage ($m^3$) | Distances séparatrices (m) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Maison d'habitation | Immeuble protégé | Périmètre d'urbanisation | Chemin public |
| 1 000 | 148 | 295 | 443 | 30 |
| 2 000 | 184 | 367 | 550 | 37 |
| 3 000 | 208 | 416 | 624 | 42 |
| 4 000 | 228 | 456 | 684 | 46 |
| 5 000 | 245 | 489 | 734 | 49 |
| 6 000 | 259 | 517 | 776 | 52 |
| 7 000 | 272 | 543 | 815 | 54 |
| 8 00 | 283 | 566 | 849 | 57 |
| 9 000 | 294 | 588 | 882 | 59 |
| 10 000 | 304 | 607 | 911 | 61 |

### 10.6.5 Les distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme

L'épandage des engrais de ferme doit être fait en tenant compte des distances séparatrices apparaissant au tableau suivant.

**Tableau 31 – Distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme**

| Type | Mode d'épandage | | Distance requise de toute maison d'habitation, d'un périmètre d'urbanisation ou d'un immeuble protégé (m) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | du 15 juin au 15 août | Autres temps |
| LISIER | gicleur | | 300 | 300 |
| | lance (canon) | | 300 | 300 |
| | aéroaspersion | citerne lisier laissé en surface plus de 24 h | 75 | 25 |
| | | citerne lisier incorporé en moins de 24 h | 25 | X |
| | aspersion | par rampe | 5 | X |
| | | par pendillard | X | X |
| | incorporation simultanée | | X | X |
| FUMIER | frais, laissé en surface plus de 24 h | | 75 | X |
| | frais, incorporé en moins 24 h | | X | X |
| | compost désodorisé | | X | X |

X : épandage permis jusqu'aux limites du champ

(31) Pour les fumiers, multiplier les distances ci-dessus par 0,8.

(32) Pour d'autres capacités d'entreposage, faire les calculs nécessaires en utilisant une règle de proportionnalité ou les données du paramètre A.

### 10.6.6 Le principe de réciprocité

Les distances séparatrices à respecter valent dans les deux sens: c'est le principe de la réciprocité. S'il y a un usage agricole voisin et préexistant au moment où on désire établir un usage non agricole en zone blanche contiguë à la zone verte, la distance à respecter est la même que si on avait été dans la situation inverse, c'est-à-dire celle qu'il aurait été nécessaire de préserver si l'usage non agricole voisin avait préexisté à l'implantation de l'usage agricole en question. Il est toutefois entendu que l'article 79.2, qui a été introduit dans la *Loi sur la protection du territoire agricole* et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles, peut être utilisé par une municipalité.

Afin de maintenir un certain potentiel de développement aux entreprises de production animale, il convient de fixer en zone verte un seuil de 367 m (valeur du paramètre B pour 100 unités animales) qui serait la distance à l'intérieur de laquelle un immeuble protégé ne pourrait pas s'implanter. Les ajustements seraient à faire pour une maison d'habitation (184 m), un périmètre urbain (550 m) et un chemin public (37 m).

### 10.6.7 Les dérogations aux distances séparatrices relatives aux installations d'élevage et aux lieux d'entreposage des engrais de ferme

Les distances prescrites à l'égard des installations d'élevage et des lieux d'entreposage des engrais de ferme en vertu des dispositions de la directive provinciale peuvent être écartées si une servitude est dûment constituée et inscrite au registre foncier contre le lot de chaque propriétaire avoisinant qui, par cette servitude, consent à ce qu'une distance inférieure à celle prévue dans la directive soit respectée et renonce aux recours qu'il aurait pu autrement exercer si une telle norme de distance n'avait pas été respectée, le tout, en faveur du lot où se situe l'installation d'élevage ou le lieu d'entreposage des engrais de ferme.

## 10.7 LES NORMES RELATIVES AU LOTISSEMENT

### 10.7.1 Les dimensions minimales des lots [267.1]

Les municipalités du territoire de la MRC devront exiger, pour l'émission des permis de lotissement et de construction, que les lots visés respectent les dimensions suivantes :

**Tableau 32 – Dimensions minimales des lots**

| Lot | Superficie minimale | Frontage minimal |
|---|---|---|
| Lot desservi | À déterminer par la municipalité | À déterminer par la municipalité |
| Lot non desservi | 2 787 m$^2$ | 45 m |
| Lot partiellement desservi | 1 393 m$^2$ | 22,8 m |
| Lot desservi par un égout municipal (1) | 1000 m$^2$ | 20 m |

(1) Les municipalités voulant autoriser les normes minimales pour les lots desservis par un égout municipal devront intégrer à leur réglementation les dispositions nécessaires afin d'assurer qu'une distance de 30 mètres soit respectée entre deux ouvrages de captage des eaux souterraines.

[267.1] Ajout de la dernière ligne au tableau 34

Les opérations cadastrales afférentes à un terrain destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les dimensions minimales sur la superficie et le frontage du lot énoncées au tableau précédent.

Les opérations cadastrales afférentes à un lot enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés où le frontage minimal peut être réduit à 38 m, tout en conservant la superficie requise. Le frontage peut être réduit en deçà de 38 m à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la municipalité concernée.

Pour les terrains faisant l'objet d'une utilisation résidentielle en milieu agricole, avant le 9 novembre 1978 et qui peuvent bénéficier de la totalité du demi-hectare de droits acquis que lui reconnaît les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la superficie minimale du lot peut être réduite à 2 500 m$^2$ et le frontage minimal à 40 m.

### 10.7.2 Les dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac[LL] [267.2]

Pour les lots situés à moins de 100 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac, les normes suivantes s'appliquent :

**Tableau 33 – Dimensions minimales des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac**

| | Lot non desservi | Lot partiellement desservi | Lot desservi |
|---|---|---|---|
| Superficie minimale | 3 700 m$^2$ | 1 875m$^2$ | à déterminer par la municipalité |
| **Lot riverain** | | | |
| Largeur minimale | 45 m | 30 m | à déterminer par la municipalité |
| Profondeur moyenne minimale | 60 m (2) | 60 m (2) | 45 m (1) (2) |
| **Lot non riverain** | | | |
| Largeur minimale | 45 m | 25 m | à déterminer par la municipalité |
| Profondeur minimale | à déterminer par la municipalité | à déterminer par la municipalité | à déterminer par la municipalité |

(1) La profondeur minimale d'un lot peut être réduite à 30 mètres si la rue sur laquelle le lot fait front existait le jour de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé.

(2) Pour un lot riverain faisant front sur une route perpendiculaire à un cours d'eau, aucune profondeur minimale ne s'applique. Cependant, la largeur minimale du lot doit être majorée de la largeur de la rive.

[LL] Règlement 233-1, article 7 : Article remplacé
[267.2] Tableau remplacé

Les opérations cadastrales afférentes à un terrain destiné à un usage qui ne nécessite pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie, la profondeur et la largeur du lot énoncées au tableau 35.

Les opérations cadastrales afférentes à un lot non desservi enclavé entre deux terrains ayant des bâtiments principaux ci-érigés où la largeur minimale peut être réduite à 42 mètres et la profondeur moyenne minimale à 64 mètres tout en conservant la superficie requise.

Cette largeur peut être réduite en deçà de 42 mètres à la condition de respecter la superficie minimale requise et de faire l'objet d'une dérogation mineure par la municipalité concernée.

### 10.7.3 La distance entre une rue et un cours d'eau ou un lac [267.3]

**Rue située en bordure d'un lot partiellement ou non desservi**

Toute nouvelle rue située en bordure d'un lot partiellement ou non desservi doit être située au moins à 60 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac

**Rue située en bordure d'un lot desservi**

Toute nouvelle rue située en bordure d'un lot desservi doit être située au moins à 45 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac.

**Rue située aux abords d'un parc**

La distance entre une rue et un cours d'eau peut réduite à 20 mètres si l'espace compris entre cette rue et le plan d'eau est destiné à des fins de parc public.

**Connexion à une rue existante**

Nonobstant les distances minimales indiquées ci-haut, la distance entre une rue et un cours d'eau peut être réduite à 15 mètres pour les tronçons permettant de relier les nouvelles rues aux anciennes. L'espace compris entre la rue et le plan d'eau ne doit faire l'objet d'aucune construction et qu'en aucun cas la rue ne doit empiéter sur la bande riveraine de 15 mètres.

### 10.7.4 Les dispositions générales relatives à l'émission d'un permis de lotissement

Les municipalités du territoire de la MRC devront adopter, pour la totalité de leur territoire, le règlement prévu en vertu de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et régissant les modalités relatives aux dimensions minimales des lots.

Malgré ces modalités, un permis de lotissement pourra être émis dans les cas d'exception suivants; ces cas d'exception réfèrent aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Terrain non construit**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry (15 avril 1983), ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du

[267.3] Article remplacé

cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un Règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

a) À la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et;

b) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

**Terrain construit**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un Règlement de contrôle intérimaire ou d'un Règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

a) À la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier Règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry (15 avril 1983), ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

b) À la date applicable en vertu du paragraphe a), ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

**Résidus de terrain**

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

a) Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et;

b) Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'un des deux cas d'exception mentionnés ci-haut.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

### 10.7.5 Les dispositions particulières relatives à l'émission d'un permis de lotissement

Les municipalités du territoire de la MRC devront insérer, au règlement prévu en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

1) Des dispositions relatives aux normes de lotissement qui tiennent compte de l'intégration et l'entretien du réseau de distribution électrique de la Société Hydro-Québec.

2) Des dispositions concernant le tracé des rues favorisant l'ensoleillement optimal des habitations.

## 10.8 LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Les municipalités du territoire de la MRC doivent posséder pour la totalité de leur territoire, le règlement prévu en vertu de l'article 116 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, régissant les modalités relatives à l'émission d'un permis de construction.

Les modalités suivantes relatives à l'émission d'un permis de construction s'appliquent :

Sur l'ensemble du territoire des municipalités :

a) Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

   Cette modalité ne s'applique pas pour les constructions pour fins agricoles sur des terres en culture ainsi que pour toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante.

b) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme au règlement de lotissement.

   Un permis de lotissement pourra être émis à l'égard d'un terrain dont la ligne avant n'est pas adjacente à l'emprise d'une rue publique pourvu que ledit terrain jouisse des droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'une construction principale y soit érigée. Le règlement municipal devra prévoir des dispositions quant à la superficie maximale et aux dimensions du terrain.

c) Le système d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées des résidences situées sur des terres en culture doit être conforme aux normes précisées aux articles 10.9.1 ou 10.9.2, selon celui qui s'applique.

## 10.9 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

### 10.9.1 Les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

À l'intérieur des périmètres d'urbanisation, comme identifiés au plan n$^{o}$ 4 inséré en annexe » C », les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur.

Dans le cas où l'un des deux services (aqueduc ou égouts) ou les deux services ne peuvent être établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit pas en vigueur, le projet d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'Environnement* et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.

Font exception à ces dispositions :

a) Les constructions existantes.

b) Les constructions qui ne requièrent pas l'alimentation en eau potable ni l'évacuation des eaux usées.

### 10.9.2 Les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, comme identifiés au plan nº 4 inséré en annexe « C », le projet d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'Environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.

Font exception, les constructions qui ne requièrent pas l'alimentation en eau potable ni l'évacuation des eaux usées.

### 10.9.3 Dispositions particulières au périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois (périmètre métropolitain) [250-1.52]

#### 10.9.3.1 Priorité à la consolidation du périmètre d'urbanisation

La ville de Beauharnois devra consolider le tissu urbain existant en assurant, en premier lieu, l'utilisation des terrains vacants ou à redévelopper, qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueducs et d'égouts et qui sont compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

#### 10.9.3.2 Modification du périmètre métropolitain

Toute demande de modification du périmètre métropolitain devra être conforme aux principes et critères définis au critère 1.6.2 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Ainsi, le périmètre métropolitain pourrait être modifié pour **:**

1) appuyer la réalisation de projets situés dans l'aire TOD identifiée sur le territoire de la ville de Beauharnois;

2) répondre aux **besoins particuliers en espaces résidentiels, institutionnels et économiques** de la ville de Beauharnois.

**Pour les besoins en espaces résidentiels,** la Communauté considérera la demande de modification au périmètre métropolitain dans le contexte de la disponibilité des terrains à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en la mettant en perspective avec l'offre de terrains dans l'aire de marché « Beauharnois-Châteauguay » figurant à la carte 13 du PMAD.

**Pour les besoins institutionnels et économiques,** la Communauté considérera la demande de modification au périmètre métropolitain dans le contexte de la disponibilité des terrains à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en la mettant en perspective avec l'offre de terrains dans le secteur visé, avec les contraintes (insertion, techniques et tenures) ainsi qu'avec l'échéancier du projet de développement motivant la demande de modification.

Recevabilité de la demande

Pour être recevable par la Communauté, une demande de modification au périmètre métropolitain doit être précédée :

1) des modifications au schéma d'aménagement et de développement et, par voie de concordance au schéma, des modifications aux plans et aux règlements d'urbanisme qui assurent la conformité de ces outils au PMAD en vigueur;

2) d'un outil régional de développement et de mise en valeur de la zone agricole de la MRC visée.

[250-1.52] Article 10.9.3 ajouté

Critères applicables pour l'analyse d'une demande de modification du périmètre métropolitain

La demande de modification du périmètre métropolitain sera analysée sur la base d'un document de présentation préparée par la ville de Beauharnois et fourni par la MRC.

Ce document doit permettre à la Communauté d'analyser la demande sur la base des critères suivants :

1) la contribution du projet de développement au respect et à l'atteinte des orientations, des objectifs et des critères du PMAD dont, notamment :

   a) les seuils minimaux de densité;

   b) la localisation à proximité des équipements de transport en commun, actuels et prévus, de grande capacité et de capacité intermédiaire;

   c) l'accessibilité aux infrastructures de transport routier existantes ou projetées;

   d) la préservation des milieux naturels, bâtis et des paysages;

2) la continuité avec les zones urbaines existantes qui disposent déjà des infrastructures et des équipements urbains;

3) l'impact du projet de développement sur les équipements et les infrastructures (réseau routier, transport en commun, aqueducs, égouts, usines d'épuration et de traitement des eaux usées, etc.);

4) le marché visé par le projet de développement sur le territoire faisant l'objet de la demande;

5) les effets induits du projet de développement sur les autres activités urbaines;

6) la recherche de sites de moindre impact sur l'agriculture lorsque la demande vise le territoire agricole;

7) pour les demandes de modification visant les projets à vocation économique et institutionnelle, la Communauté prendra aussi en considération :

   a) la nécessité d'agrandissement d'une entreprise ou d'une institution existante;

   b) la nécessité qu'une nouvelle entreprise ou une nouvelle institution soit localisée près d'autres entreprises ou institutions existantes;

   c) la nécessité de disposer de terrains de grandes superficies;

   d) la nécessité d'établir des services et des équipements gouvernementaux afin de répondre aux besoins de la population.

Les modifications au périmètre métropolitain nécessaires pour permettre les interventions municipales ponctuelles requises pour assurer, notamment, le bon fonctionnement du réseau d'approvisionnement en eau potable, le bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, la gestion des neiges usées ou le bouclage d'une rue devront être soumises à la Communauté qui pourra les soustraire des exigences prévues au critère 1.6.2 du PMAD dans la mesure où l'échéancier de l'intervention l'exige.

En plus des principes et critères définis au PMAD, le document de présentation devra faire la démonstration de l'atteinte des orientations et objectifs inscrits au présent schéma d'aménagement et notamment le respect des seuils minimaux de densité prévus aux articles 10.27.1.2 et 10.27.2.2 du présent schéma d'aménagement.

## 10.10 LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTREPOSAGE DE DÉCHETS DANGEREUX

### 10.10.1 Les anciens lieux d'élimination de déchets dangereux

Les municipalités concernées par les anciens lieux d'élimination de déchets dangereux sont invitées à s'assurer auprès du ministère de l'Environnement que les propriétaires de ces lieux assument leur responsabilité en matière de gestion de risques inhérents à l'exploitation et/ou à la présence de lieux de déchets potentiellement dangereux.

En plus de prioriser les interventions de réhabilitation requises, le contrôle de l'occupation du sol à proximité des sites comportant un potentiel de risque devra être prévu dans les règlements d'urbanisme des municipalités (ex. : zone tampon, type d'usages). Ce contrôle devrait être envisagé en fonction du niveau de contamination résiduelle sur le site et de la nature de l'usage projeté. Concernant les lieux ayant fait l'objet de travaux de restauration complète, des projets de réutilisation devraient être envisagés. La compatibilité des projets envisagés et leur conformité aux grandes affectations régionales demeurent des conditions fondamentales à respecter.

### 10.10.2 Les activités associées aux déchets dangereux

Toute activité associée aux déchets dangereux (entreposage et disposition) doit être restreinte aux aires d'affectations « industrielle », « industrielle de nature environnementale » et « utilités publiques ». En étant toujours sujette à des suivis environnementaux et à des contrôles de la conformité de l'exploitation au règlement en vigueur (relatif aux déchets dangereux).

Dans les aires d'affectation « urbaine », la disposition temporaire de déchets dangereux considérée en tant qu'activité complémentaire à l'usage principal est autorisée. L'acceptabilité de cette activité demeure toutefois assujettie à la vulnérabilité du milieu, à la vocation de l'environnement immédiat, de même qu'à la conformité, à la réglementation provinciale en vigueur relatif aux déchets dangereux.

Bien qu'il de la responsabilité du ministère de l'Environnement d'assurer le contrôle et le suivi de la conformité des activités reliées aux déchets dangereux, conformément à la réglementation en vigueur, les municipalités ont intérêt à assurer le suivi de l'efficacité des mesures d'atténuation, afin de veiller à la sécurité et à la qualité de vie de leurs citoyens.

## 10.11 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES INDUSTRIELS

Dans le but d'assurer l'intégrité et la complémentarité des usages industriels, les municipalités devront :

a) Prévoir, dans la mesure du possible, des zones tampons au pourtour d'un usage ou d'une zone industrielle.

b) Assurer un développement harmonieux de leur zone industrielle, par une planification adéquate de l'aménagement du territoire.

c) Prévoir des dispositions relatives à l'entreposage ou au remisage extérieur exercé sur les terrains occupés par des usages industriels.

## 10.12 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENTREPRISES POTENTIELLEMENT À RISQUE

Le recensement des entreprises sises sur le territoire, impliquées dans l'opération de produits chimiques, a démontré la présence de près d'une trentaine d'entreprises dont la majorité est implantée à Salaberry-de-Valleyfield.

Les produits chimiques entreposés, utilisés ou fabriqués ont des niveaux de risque variables, dépendant de la classe des produits concernés, de leur quantité et de leur état physique. Afin de réduire les risques associés aux activités de ces entreprises, celles-ci sont restreintes aux aires d'affectation « industrielle ».

Dans les aires d'affectation « urbaine », les entreprises qui utilisent, fabriquent ou entreposent des produits chimiques, sont autorisées dans la mesure où :

- L'usage comporte un faible niveau de risque.
- L'usage est éloigné de résidences.
- Des mesures préventives sont adoptées.

Aussi, dans le but de minimiser les contraintes, les actions complémentaires à privilégier pour les municipalités sont :

- L'établissement de zone tampon;
- Le contrôle de l'utilisation du sol;
- La mise en place de mesures préventives et d'atténuation.

## 10.13 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES DE CARCASSES AUTOMOBILES

Les sites accueillant des carcasses automobiles, parfois reliés à l'exploitation d'un garage, peuvent avoir des impacts et devenir de réelles nuisances selon leur localisation ou leur possibilité d'expansion. Les impacts générés sont reliés généralement à l'altération de la qualité visuelle et esthétique du paysage, à la contamination du sol par les huiles usées et à des problèmes d'utilisation du sol à d'autres fins.

Dans l'intérêt de minimiser les nuisances occasionnées par les sites de carcasses automobiles, les municipalités devront :

a) Limiter l'implantation des sites de carcasses automobiles à l'intérieur des zones industrielles locales.

b) Contrôler l'aménagement des sites de carcasses automobiles et prévoir des dispositions visant à minimiser les contraintes sur le milieu environnant.

## 10.14 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARRIÈRES

Dans une perspective de développement durable et de recherche d'un équilibre harmonieux entre l'environnement et l'économie régionale, et afin de concilier les pratiques inhérentes aux activités des carrières à la sécurité de la population, plusieurs éléments sont proposés. Il importe de préciser que l'adoption de mesures par les municipalités portant sur un objet déjà réglementé par la Loi sur la qualité de l'environnement, demeure toutefois assujettie à l'approbation du règlement municipal par le ministère de l'Environnement.

- Les municipalités devraient prévoir à l'intérieur de leur réglementation, les moyens de contrôler l'aménagement des activités d'extraction.

- L'exploitation et l'agrandissement des carrières devraient se faire à la lumière des perspectives du développement futur du territoire et de la réglementation en vigueur relative aux carrières et sablières.

- Le contrôle et l'aménagement du territoire à proximité des carrières devraient tenir compte aussi bien, de l'étendue et de l'intensité des impacts associés à celles-ci que des perspectives futures concernant l'agrandissement éventuel de la carrière et l'évolution de sa production.

- Pour les carrières implantées dans des aires d'affectations « agricole » et « urbaine », il est recommandé d'interdire toute habitation en deçà d'une distance de 600 m autour de l'aire d'exploitation. À l'intérieur des 600 m, l'implantation des usages autres que résidentiels est conditionnelle à leur vocation et à leur compatibilité avec les opérations des carrières. L'adoption d'une distance tampon de 600 m reste, cependant, tributaire des mesures d'atténuation et de prévention planifiées par les exploitants des carrières. Pour les carrières sises dans des aires d'affectation « industrielle de nature extractive », la distance tampon à respecter entre l'aire d'exploitation de la carrière et l'usage projeté devrait tenir compte de la portée et de l'intensité des impacts pouvant être générés.

Aussi, afin de minimiser les impacts négatifs sur le milieu, nous soulignons la pertinence des points suivants :

- Prioriser la mise en place des mesures de prévention, concernant aussi bien les nuisances inhérentes aux poussières et au bruit que les risques sur la nappe phréatique ainsi qu'aux risques associés à la projection de cailloux lors du transport des matières excavées.

- Mettre en place des mesures d'atténuation de manière à réduire les répercussions des effets d'entraînement résiduels qui engendrent le plus de nuisances et de dangers sur l'environnement humain et naturel.

- Faire respecter les heures d'exploitation pour ne pas incommoder les usages avoisinants.

- Encourager la restauration de la carrière au fur et à mesure de son exploitation.

- Faire mettre en place des écrans de végétation en cas de nuisance visuelle et de perturbation sonore.

- Faire respecter sur le milieu récepteur, un niveau de bruit inférieur ou égal au seuil de bruit toléré dans l'article 12 en vertu du Règlement relatif aux carrières et sablières.

- Convenir d'un contrat de garanties environnementales.

- Se conformer à des programmes de suivi continu de l'efficacité des mesures de mitigation mises sur pied.

- Accorder une attention particulière aux voies utilisées par les camions qui assurent la livraison des matières excavées, en ce qui a trait tant à la pression exercée sur le réseau routier emprunté, à l'impact sur la qualité de sa desserte qu'aux risques de dangers sur les usagers de la route et sur les résidents à proximité des voies d'accès.

Concernant la restauration des carrières en opération pour lesquelles un certificat d'autorisation a été émis par le ministère de l'Environnement (ou pour tout exploitant qui agrandit une carrière existante le 17 août 1977 en entamant des surfaces de terrain non découvertes, qui doit restaurer le sol, selon les dispositions contenues au Règlement sur les carrières et sablières), deux options sont offertes aux exploitants des carrières, soit procéder à une restauration progressive à l'exploitation ou procéder à la restauration une fois l'activité d'extraction complétée.

Quelle que soit l'option choisie, les travaux de restauration sont assumés par l'exploitant de la carrière. Bien que plusieurs alternatives de restauration s'offrent à l'exploitant, l'alternative choisie devra être conforme à l'affectation régionale identifiée au schéma d'aménagement révisé.

Concernant les carrières ayant débuté leur activité avant le 17 août 1977, (qui ne font pas l'objet d'agrandissement sur des surfaces de terrain non découvertes), aucune disposition en vertu du Règlement sur les carrières et sablières, n'est prévue quant à leur restauration. Néanmoins, dans le but de favoriser le bien-être des citoyens et prévenir les nuisances et risques inacceptables sur les milieux humains et naturel, il est recommandé aux municipalités d'adopter une approche préventive et coercitive et d'encourager une restauration progressive conforme à l'affectation régionale du schéma d'aménagement révisé.

Relativement aux carrières abandonnées, les municipalités concernées devraient prévoir des moyens d'imposer aux propriétaires des carrières abandonnées, la mise en place de mesures sécuritaires dans l'attente d'une restauration appropriée du site.

Pour l'agrandissement des carrières protégées par droits acquis, sur des lots ou parties de lots acquis par l'exploitant après le 17 août 1977, il est recommandé aux municipalités d'exiger de l'exploitant, une étude d'impact sur l'environnement, laquelle devra démontrer l'acceptabilité des répercussions inhérentes au projet envisagé sur le milieu humain et naturel.

## 10.15 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX POSTES DE VALLEYFIELD, MGR ÉMARD ET DE LÉRY

Le territoire abrite de nombreux postes hydroélectriques, à vocation multiple. Les postes diffèrent selon, entre autres, la puissance et la taille des appareils qu'ils abritent. Parmi l'ensemble des postes, trois postes font l'objet de dispositions particulières, en raison de leur localisation et/ou de l'intensité du bruit généré. Il s'agit des postes « Valleyfield », « Mgr Émard » et « De Léry ».

Les mesures suggérées pour ces postes sont les suivantes :

- Poste « Valleyfield » : Une zone tampon d'une profondeur de 75 m à partir des limites de l'aire d'exploitation du poste, à l'intérieur de laquelle devrait être prohibé l'usage résidentiel. Les autres usages pourraient être autorisés, en fonction de leur vulnérabilité aux nuisances causées par le poste.

- Poste « Mgr Émard » : Une zone tampon d'une profondeur de 180 m à partir des limites de l'aire d'exploitation du poste, à l'intérieur de laquelle devrait être prohibé l'usage résidentiel. Les autres usages pourraient être autorisés, en fonction de leur vulnérabilité aux nuisances causées par le poste.

- Poste « De Léry » : Une zone tampon d'une profondeur de 500 m à partir des limites de l'aire d'exploitation du poste, à l'intérieur de laquelle devrait être prohibé l'usage résidentiel. Les autres usages pourraient être autorisés, en fonction de leur vulnérabilité aux nuisances causées par le poste.

Dans l'éventualité où des mesures correctrices et d'atténuation des risques et des nuisances engendrées par l'exploitation des postes sont apportées, les distances des zones tampons pourraient être moindres. Un rapport d'analyse d'Hydro-Québec devra confirmer les mesures effectuées et identifier la nouvelle zone tampon à adopter.

## 10.16 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SITES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE

Afin de préserver les percées visuelles sur les plans d'eau et encourager leur accès au public, les municipalités devront réglementer l'utilisation du sol aux sites d'intérêt. La protection et la mise en valeur de ces sites visent à :

a) Améliorer l'aspect visuel du territoire.

b) Doter le territoire de sites d'intérêt touristique.

c) Développer le sentiment d'appartenance régional.

### 10.16.1 Dispositions spécifiques aux paysages d'intérêt métropolitain [250-1.53]

Sur le plan métropolitain, le PMAD identifie sur le territoire de la ville de Beauharnois des composantes paysagères localisées sur le territoire de la ville de Beauharnois et qui ont été sélectionnées en fonction de l'échelle des paysages, leurs valeurs esthétiques et patrimoniales, les paysages typiques et singuliers ainsi que l'accès aux panoramas et aux points de vue d'intérêt. Nous retrouvons ces éléments au tableau 13 du présent SAR ainsi qu'à la carte 10.

La Ville de Beauharnois devra donc procéder à l'identification des éléments énumérés et en assurer la préservation par la reconnaissance de leur valeur identitaire, le maintien de leurs accès, la reconnaissance de leurs avantages socioéconomiques et leur contribution à la biodiversité.

## 10.17 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRITOIRES ET SITES D'INTÉRÊT HISTORIQUE [250-1.54]

Dans le but d'assurer une protection et une mise en valeur du patrimoine architectural, les plans et réglementations d'urbanisme doivent caractériser de façon détaillée les territoires identifiés au schéma d'aménagement révisé et prévoir, pour ces aires, des dispositions réglementaires précisant les objectifs et critères d'aménagement visant à atteindre les objectifs suivants :

a) Assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant, au minimum, des dispositions relatives à l'affichage, à l'aménagement des terrains et à l'usage.

b) Empêcher la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt.

[250-1.53] Article ajouté
[250-1.54] Paragraphe d) ajouté

c) Assurer l'intégration harmonieuse du cadre bâti, en prévoyant, au minimum, des dispositions relatives à la densité d'occupation du sol, à la volumétrie des bâtiments, aux matériaux de construction et au stationnement.

d) Pour la ville de Beauharnois, identifier l'ensemble patrimonial métropolitain déterminé à la carte numéro 10 du présent schéma d'aménagement et réglementer localement afin d'en assurer sa protection et sa préservation.

## 10.18 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Les territoires reconnus d'intérêt écologique doivent être préservés. Pour des raisons de protection environnementale, les municipalités devront prévoir, dans leur réglementation d'urbanisme, certaines dispositions visant à :

a) Régir ou restreindre l'excavation du sol, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et remblai.

b) Régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages ou certains d'entre eux, selon la nature des lieux.

### 10.18.1 Dispositions spécifiques aux aires de conservation sur le territoire métropolitain [250-1.55]

La Communauté métropolitaine de Montréal s'est fixé comme objectif de protéger 17 % de son territoire et définit des aires de conservation des milieux naturels à l'échelle métropolitaine. Ces aires sont essentiellement composées des aires protégées inscrites au registre du MDDEFP, des bois et corridors forestiers métropolitains non inclus dans les aires protégées ainsi que les milieux humides localisés à l'extérieur des aires protégées et des bois et corridors forestiers métropolitains.

Ainsi, et à la lumière des différents outils mis à la disposition de la MRC pour procéder à l'identification des aires de conservation sur le territoire métropolitain, une liste distincte des éléments métropolitains retenus a été inscrite dans le tableau 15.

La ville de Beauharnois devra donc, en fonction des différents types de milieux identifiés à la carte 12.1 :

1) Bois et corridor forestier métropolitain

   a. Identifier le bois et corridor forestier métropolitain;
   b. Adopter les dispositions régissant l'abattage d'arbres dans le bois et corridor forestier métropolitain prévues à l'article 10.19.1 du document complémentaire. Des exceptions doivent être prévues à l'égard des coupes sanitaires, des coupes sélectives, des coupes de sélection, de la réalisation de travaux dans les cours d'eau et de la réalisation d'aménagements permettant l'accessibilité à un milieu naturel à des fins d'observation et d'interprétation;
   c. Identifier les usages compatibles en fonction de l'affectation agroforestière y étant rattachée.

[250-1.55] Article ajouté

2) Aires protégées

a. Identifier les aires protégées inscrites au registre du MDDEFP;
b. Identifier les usages compatibles en fonction de l'affectation régionale y étant rattachée;

3) Milieux humides

a. Identifier et caractériser les milieux humides de plus de 0,3 hectare présents sur la cartographie des milieux humides du Grand Montréal réalisée par Canards illimités et le MDDEFP en 2010;
b. Se doter d'un plan de conservation des milieux humides qui respecte la démarche proposée par le ministère du Développement durable, de l'environnement, de la Faune et des Parcs. La MRC invite la ville de Beauharnois à se référer au *« Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides »* produit par le MDDEFP.

## 10.19 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS[250-1.56]

Les municipalités devront tenir compte dans leur réglementation d'urbanisme des espaces boisés identifiés au schéma d'aménagement révisé comme territoires d'intérêt écologique. Ces espaces boisés à valeur « écologique » ou de « récréation » doivent être protégés. Le présent article ne s'applique pas aux bois et corridors forestiers métropolitains, lesquels sont régis par les dispositions contenues à l'article 10.19.1

Dans l'attente d'harmoniser au niveau régional, la réglementation sur l'abattage des arbres, les dispositions suivantes doivent être intégrées aux règlements d'urbanisme locaux :

a) Obliger l'émission d'un certificat d'autorisation pour la coupe d'arbres.

b) Autoriser les coupes d'assainissement (arbres malades, déficients, dépérissants, endommagés ou morts) et les opérations sylvicoles à des fins d'aménagement forestier.

c) Autoriser la coupe à des fins sylvicoles lorsqu'un plan de mise en valeur a été produit.

d) Autoriser la coupe nécessaire à la production de bois de chauffage pour des fins personnelles seulement (et non les coupes commerciales).

Nonobstant ce qui précède, les coupes et l'abattage d'arbres sont autorisés à l'intérieur des emprises de propriétés ou de servitudes acquises pour la mise en place des équipements publics et infrastructures de transport, d'énergie et de télécommunication.

### 10.19.1 Les dispositions régissant l'abattage d'arbres dans le bois et corridor forestier métropolitain [250-1.57]

Le couvert forestier présent au sein du bois et corridor forestier métropolitain tel qu'illustré à la carte 12.1 est assujetti aux normes suivantes régissant l'abattage d'arbres :

[250-1.56] Premier paragraphe remplacé
[250-1.57] Article ajouté

**Activités prohibées et autorisées**

À l'intérieur du couvert forestier présent dans le bois et corridor forestier métropolitain, les activités suivantes **sont prohibées** :

1. permettre ou tolérer l'abattage d'arbres, à moins que cette coupe d'arbres soit effectuée en conformité avec le présent règlement;
2. procéder à la coupe totale d'arbres sauf pour une coupe d'implantation pour un équipement d'observation et d'interprétation de la faune et de la flore, incluant une bande de six mètres (6 m) dans le périmètre de l'équipement, pour un maximum de 10 % de la superficie totale du couvert boisé sur la propriété visée;
3. couper des érables dans une érablière, même pour des fins de coupe de jardinage autorisées selon les dispositions du paragraphe suivant, sans avoir obtenu au préalable une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) en vertu de l'article 27 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., a. P-41.1);
4. procéder au décapage du sol.

À l'intérieur du couvert forestier présent dans le bois et corridor forestier métropolitain, les activités suivantes **sont autorisées** sans certificat émis par la municipalité :

1. les activités acéricoles;
2. les coupes d'assainissement afin d'abattre ou de récolter des arbres déficients, dépérissant, endommagés, morts, brisés ou tombés;
3. les coupes effectuées pour l'entretien d'un cours d'eau;
4. les coupes effectuées strictement le long de tout terrain cultivé contigu dans le cadre de l'application des dispositions du Code municipal relatives au découvert;
5. la coupe de jardinage prélevant au maximum trente pour cent (30 %) des arbres et répartis également sur l'ensemble du boisé, sur une période de quinze (15) ans.

Tout abattage d'arbres dans le but de prévenir un danger pour la sécurité des personnes ou tout arbre qui constitue un risque pour le bien privé et public n'est pas visé par le présent règlement.

La mise en place de fossés de drainage ne peut entraîner le déboisement d'un couloir d'une largeur supérieure à cinq mètres (5 m). De plus, la superficie totale des fossés de drainage ne peut excéder six pour cent (6 %) de la superficie totale du couvert boisé sur la propriété visée.

## 10.20 LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES MAISONS MOBILES

Les maisons mobiles devront être implantées à l'intérieur des zones spécifiquement prévues à ces fins, par les municipalités, à l'exception :

a) Des maisons mobiles sur les terrains d'exploitants agricoles, en référence aux privilèges de l'article 40, de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Une réglementation portant sur l'installation des maisons mobiles, la superficie et les dimensions de terrains devra régir ces zones.

## 10.21 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRISES D'EAU POTABLE MUNICIPALES

Les prises d'eau qui approvisionnent les réseaux de distribution d'eau potable devront être identifiées et protégées contre les risques de contamination éventuelle. Un périmètre de protection minimum de 30 m de rayon devra apparaître aux plans et règlements d'urbanisme des municipalités concernées. À l'intérieur de ce périmètre de protection, seront interdits les éléments épurateurs, l'épandage de fumier, d'engrais, de pesticides et d'insecticides de même que les ouvrages, constructions ou activités exception faite des ouvrages requis pour le captage des eaux et leur entretien.

## 10.22 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### 10.22.1 Les dispositions relatives au réseau autoroutier [250-1.58]

**Autoroutes 30 et 530**

L'indice utilisé par le MTQ ainsi que dans de nombreux autres pays est le Leq, 24 h. Celui-ci correspond au niveau équivalent d'émissions sonores, évalué en décibels, sur une période de 24 heures. Un niveau de bruit supérieur à 65 dBA Leq, 24 h, est considéré, par le MTQ, comme un niveau pouvant avoir un impact négatif sur le bien-être et la santé de la population. Cependant, le ministère préconise un niveau de bruit maximal de 55 dBA Leq, 24 h, un niveau généralement acceptable pour les aires résidentielles, institutionnelles et récréatives.

Le MTQ reconnaît une part des responsabilités concernant la pollution sonore générée par la circulation routière, dans les zones requérant un climat sonore propice aux activités humaines. Ainsi, pour les zones en bordure de voie de circulation ayant atteint un niveau sonore de 65 dBA Leq, 24 h, étude de pollution sonore à l'appui, le MTQ partagera, à part égale avec les municipalités concernées, les coûts de mise en place de mesures d'atténuation. La mesure mise en place devra cependant contribuer à la réduction d'au moins 7 dBA Leq, 24 h. Par contre, cette approche est une mesure correctrice pour les zones déjà construites. Les MRC et municipalités doivent ainsi tout mettre en œuvre afin de contrôler la mise en place de zones sensibles près des voies de circulation.

Le niveau sonore est lié au débit journalier de véhicules, la vitesse, le type de véhicules et la distance par rapport à la voie de circulation. Selon A30-Express, le nombre de véhicules passant par le poste de péage est de 13 500 par jour en moyenne et se compose à plus de 14 % de camions. Ce nombre connaît une hausse progressive d'environ 10 % par mois depuis l'ouverture de l'autoroute 30 en décembre 2012.

Selon le BAPE, le débit de circulation maximal d'une autoroute à deux voies est de 67 000 véhicules par jour. Les projections du débit de circulation avancées par le BAPE varient de 45 800 à 66 800 véhicules par jour d'ici 2026, pour le tronçon traversant la MRC de Beauharnois-Salaberry. Le tableau suivant fait état des distances nécessaires afin d'obtenir un niveau sonore variant de 55 dBA Leq, 24h, à 65 dBA Leq, 24h selon le débit journalier de véhicules. Les distances se mesurent à partir de la ligne médiane des voies de circulation, de part et d'autre de l'autoroute 30. Il est à noter qu'il s'agit d'un niveau sonore perçu sans aucune mesure d'atténuation.

[250-1.58] Article remplacé

**Tableau 34 –**
**Guide d'évaluation des niveaux sonores en bordure des voies de circulation routière pour une vitesse moyenne de véhicule à 100 km/h**

| Débit journalier, nombre de véhicules par jour | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **45 000** | **50 000** | **55 000** | **60 000** | **65 000** | **67 000** |
| **55 dBA Leq, 24h** | 310 m | 330 m | 350 m | 370 m | 390 m | 397 m |
| **60 dBA Leq, 24h** | 165 m | 175 m | 185 m | 190 m | 205 m | 207 m |
| **65 dBA Leq, 24h** | 80 m | 85 m | 90 m | 95 m | 100 m | 102 m |

*Source : MTQ, 1995.*

Il apparaît ainsi judicieux d'imposer une distance d'au moins 397 mètres, calculée à partir du centre de l'autoroute, pour toute future construction résidentielle, afin de pallier à une éventuelle saturation de l'autoroute 30 d'ici 2026.

La délivrance d'un permis de construction, en deçà de cette zone, pourrait être décrétée sous condition de la mise en place de mesures d'atténuation permettant d'obtenir un niveau sonore perçu maximal de 55 dBA Leq, 24h. Ainsi, toute municipalité désirant mettre en place des zones résidentielles, institutionnelles et/ou récréatives en bordure de l'autoroute 30 devrait produire les documents suivants :

- Une étude de pollution sonore réalisée par un professionnel en la matière, comprenant une analyse acoustique permettant d'évaluer, avec précision, le degré de perturbation à l'intérieur de ladite zone.

- Un document décrivant lesdites mesures de mitigation.

### 10.22.2 Les dispositions applicables en bordure des routes nationales et régionales

Dans le but de maintenir la fonction du réseau routier supérieur et de restreindre les points d'interférence que constituent les entrées aux lots riverains, les municipalités doivent préciser dans leurs plan et réglementation d'urbanisme, le tracé projeté et les types de voies de circulation et intégrer les dispositions réglementaires prévues à la loi (art. 115, 2e et 5e alinéas) applicables aux voies de circulation et aux accès privés en bordure du réseau national et régional.

Les municipalités devront limiter et, si possible, réduire les accès directs et les intersections avec le réseau supérieur.

En bordure des routes nationales et régionales, à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, la marge de recul avant minimale est de dix mètres. Afin d'harmoniser l'alignement de bâtiments existants, les municipalités pourront introduire au sein de leur réglementation d'urbanisme, une méthode de calcul visant à établir une marge de recul minimale moyenne lorsque le terrain à bâtir se situe entre deux terrains déjà construits ou entre un terrain vacant et un terrain construit.

Les municipalités traversées par la route 132, devront si possible, voir à prendre les mesures nécessaires pour assurer la qualité de l'environnement des zones dont le niveau sonore constitue un élément nuisant à l'accomplissement des activités humaines afin d'assurer un climat sonore inférieur à 55 dBA leg, 24 heures reconnu acceptable pour les usagers sensibles au bruit. De façon générale, ces zones sensibles sont associées aux usages à vocation résidentielle, institutionnelle et récréative.

### 10.22.3 Les dispositions applicables au réseau routier étant la responsabilité du MTQ

Pour les terrains situés en bordure de toute route étant sous la responsabilité du ministère des Transports, toute demande de permis ou de certificat doit être accompagnée de l'autorisation d'accès prévue par la *Loi sur la voirie*.

### 10.22.4 Les dispositions relatives aux voies ferrées[250-1.59]

L'impact du bruit et de la vibration des activités ferroviaires varie en fonction de nombreux facteurs. Les chemins de fer sous réglementation fédérale sont régis, en partie, par la *Loi sur les transports au Canada* (LTC). Cette loi stipule que les chemins de fer doivent faire approuver certains projets de construction par l'Office des transports du Canada. Pour les exploitations ferroviaires existantes, la LTC exige que les chemins de fer limitent le bruit et les vibrations produits à un niveau raisonnable. Somme toute, les chemins de fer sous réglementation fédérale sont tenus de se conformer à la *Loi sur la sécurité ferroviaire*.

Malgré qu'elle soit plus que souhaitable, la grande majorité des provinces n'exigent aucune marge de recul pour les bâtiments situés à proximité de voies ferrées. Dialog, dans une étude préparée pour la Fédération canadienne des municipalités (FCM), émet des lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires. Les impacts occasionnés par les activités ferroviaires varient selon leur importance et l'aménagement à proximité de celles-ci dépendra de sa classification. Le tableau suivant fait état de trois types de classification possibles de ligne ferroviaire au Canada.

**Tableau 35 –**
**Classification de ligne de chemin de fer selon leurs caractéristiques**

| | |
|---|---|
| Ligne principale (répartie généralement en deux sous-classes : la ligne principale de première et de seconde catégorie) | ➢ Trafic généralement supérieur à 5 trains par jour.<br>➢ Haute vitesse, dépassant souvent 80 km/h.<br>➢ Les passages à niveau, les déclivités, etc. peuvent augmenter le bruit et la vibration produits normalement par les circulations ferroviaires. |
| Ligne secondaire (répartie généralement en deux sous-classes : la ligne secondaire de première et de seconde catégorie) | ➢ Trafic généralement inférieur à 5 trains par jour.<br>➢ Vitesses plus lentes, limitées à environ 50 km/h.<br>➢ Trains d'un tonnage léger à moyen. |
| Embranchement | ➢ Trafic non prévu, sur demande seulement<br>➢ Vitesses plus lentes, limitées à 24 km/h.<br>➢ Trains courts d'un tonnage léger. |

Source : Dialog, 2013.

[250-1.59] Article remplacé

L'étude recommande également les critères de bruits pour les nouveaux aménagements résidentiels ou autres utilisations sensibles du sol, à proximité des corridors ferroviaires de marchandises.

**Tableau 36 – Bruit et aménagement pour utilisation de sol sensible**

| Type d'espace | Période | Niveau sonore intérieur maximum Leq (dBA) Rail | Niveau sonore extérieur maximum Leq (dBA)* |
|---|---|---|---|
| Chambre à coucher | De 23 h à 7 h | 35 | 50 |
| Salles de séjour/salles à manger | De 7 h à 23 h | 40 | 55 |
| Aires de séjour extérieures | De 7 h à 23 h | 55** | S.O. |

Source : Dialog, 2013.

* Applicable uniquement aux bruits du transport

** Des mesures d'atténuation sont recommandées si les niveaux sonores se situent entre 55 et 60 dBA; s'ils sont de 60 dBA ou plus, on devrait mettre en place des mesures d'atténuation pour réduire le bruit à une valeur aussi proche que possible de 55 dBA.

L'étude stipule également la distance suggérée qu'il devrait y avoir entre les nouveaux bâtiments résidentiels et la voie ferrée, lors de l'absence de mesures de mitigation. Ces distances, mesurées en ligne droite horizontale, sont résumées dans le tableau 37 suivant. De plus, les municipalités devraient exiger une étude d'impact sonore pour toute modification de zonage à proximité d'un chemin de fer, selon les distances avancées au tableau 37.

**Tableau 37 –**
**Distance entre chemin de fer et bâtiment résidentiel, selon la classification de la ligne**

| | Distance entre bâtiment résidentiel et chemin | Zone nécessitant une étude d'impact sonore |
|---|---|---|
| Triage ferroviaire | 300 mètres | 1 000 mètres |
| Ligne principale de première catégorie | 30 mètres | 300 mètres |
| Ligne principale de seconde catégorie | 30 mètres | 250 mètres |
| Ligne secondaire de première catégorie | 15 mètres | 150 mètres |
| Ligne secondaire de seconde catégorie | 15 mètres | 75 mètres |
| Embranchement | 15 mètres | 75 mètres |

Source : Dialog, 2013

La mise en place de mesures de mitigation telles qu'une barrière ou une berne peut diminuer la distance de recul nécessaire entre le bâtiment et la voie ferrée. Une étude d'impact sonore pourra évaluer les diverses possibilités d'aménagement afin d'en dégager des recommandations adéquates. L'emplacement, l'orientation, l'aménagement et les divers matériaux des bâtiments à proximité doivent être également considérés par les municipalités afin de maximiser les atténuations du bruit et des vibrations occasionnés par les chemins de fer.

Les municipalités devront intégrer, dans leur réglementation d'urbanisme, l'ensemble des normes édictées au présent article.

### 10.22.5 Les dispositions relatives à l'aéroport de Valleyfield

Pour assurer la sécurité des opérations actuelles et futures de l'aéroport de Valleyfield, la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka devra :

a) Définir des critères de dégagement latéral et avant/arrière basés sur les besoins exprimés par les utilisateurs de l'aéroport permettant d'assurer la sécurité et la pérennité des opérations de l'aéroport et les inclure à la réglementation d'urbanisme.

### 10.22.6 Les dispositions relatives à la localisation des pôles logistiques [250-1.60]

Tout nouveau projet de mise en place d'un pôle logistique devra s'assurer de l'efficacité et de la capacité des infrastructures de transport permettant l'intermodalité (ferroviaire, routier).

Est considéré « pôle logistique » un espace défini et sécurisé où une concentration d'entreprises fait des opérations logistiques de grande envergure. Ce grand parc industriel, à vocation logistique, est connecté aux infrastructures multimodales (port maritime, gare ferroviaire intermodale, autoroutes) qui desservent de grands marchés.

Pour ce faire, la MRC invite la ville de Beauharnois à considérer les facteurs suivants dans le choix de la localisation d'un pôle logistique :

1) Site bénéficiant d'un accès direct au réseau routier métropolitain;
2) Site ayant un accès direct au réseau ferroviaire;
3) Site situé près d'une installation portuaire;
4) Site permettant d'aménager une zone tampon afin de minimiser les impacts occasionnés par les activités du site (ex. : bruit, matières dangereuses, etc.).

### 10.22.7 Les dispositions relatives au boulevard Mgr Langlois (Route 201) [319. 01.]

L'exercice de tout usage sensible en bordure du corridor de la route 201 au numéro de section 20 142 000 attribué par le Ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), c'est-à-dire entre les rues Moco et Lyrette, est interdit dans une zone tampon de 200 mètres à partir de la ligne du centre de l'emprise de la route. Les usages sensibles comprennent les usages résidentiels, institutionnels et récréatifs nécessitant un environnement sonore réduit comme les établissements d'hébergement de santé et de services sociaux, les établissements d'éducation, les services de garde ainsi que les usages récréatifs de type parc ou de terrains de jeux.

Cette interdiction peut être levée, en deçà de cette zone, sous condition de la mise en place de mesures d'atténuation permettant d'obtenir un niveau sonore perçu maximal de 55 dBA Leq, 24h à l'extérieur. Ainsi, si la ville de Salaberry-de-Valleyfield désire autoriser des usages sensibles elle devra exiger que les modalités suivantes soient satisfaites par sa règlementation d'urbanisme:

1. Une étude de pollution sonore réalisée par un professionnel dans ce domaine et comprenant une analyse acoustique permettant d'évaluer avec précision le degré de perturbation à l'intérieur de la zone tampon de la section numéro 20 142 000 attribuée par le MTMD. Cette étude doit tenir compte du cadre normatif du MTMD concernant le bruit routier;
2. Un document décrivant les mesures de mitigation prévues afin de réduire les niveaux sonores à un maximum 55 dBA Leq sur une période de 24 heures ou moins, mesuré à l'extérieur du bâtiment;
3. Les plans et devis d'exécution des ouvrages de mitigation prévus, préparés par un professionnel

[250-1.60] Article ajouté
[319. 01.] Article ajouté

dans ce domaine;

4. Un engagement écrit de réaliser les travaux selon les plans et les devis soumis.

## 10.23 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES (CCC)

### 10.23.1 Obligation d'obtenir un permis ou un certificat

Toute personne, corporation, compagnie ou société doit obtenir un permis ou un certificat si elle désire :

a) Construire ou implanter une ou des éoliennes commerciales, mâts de mesure de vent et/ou ses (leurs) équipements;

b) Ajouter un bâtiment accessoire nécessaire à l'exploitation de la ou des éolienne(s) commerciale(s);

c) Ajouter, agrandir, transformer ou faire des réparations majeures autres que des réparations ordinaires ou l'entretien d'une éolienne commerciale ou de ses équipements;

d) Démolir ou démanteler une éolienne commerciale, un mât de mesure de vent, ses équipements, son réseau d'alimentation et de transport électrique;

e) Construire ou implanter une éolienne domestique ou agricole;

f) Démolir ou démanteler une éolienne domestique ou agricole.

### 10.23.2 Exigences relatives aux mâts de mesure de vent

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) L'identification cadastrale du ou des lot(s) visé(s) par la demande.

c) L'autorisation écrite du propriétaire ainsi que la durée de concession du terrain.

d) La localisation du mât de mesure de vent incluant :

- la limite du terrain visé;
- son identification cadastrale;
- l'identification précise de l'utilisation du sol actuelle et de l'utilisation proposée faisant l'objet de la demande, y compris des ouvrages projetés dont la localisation par rapport à :
  - la ou les ligne(s) de rue ou chemin;
  - la ou les ligne(s) de lot;
  - la ou les habitation(s) et autres bâtiments à proximité.

e) La localisation géoréférencée de la position du ou des mât(s) de mesure de vent.

f) La distance par rapport aux éoliennes implantées sur un même terrain, s'il y a lieu.

g) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

h) Le coût estimé des travaux.

i) Tout autre renseignement ou document requis pour la bonne compréhension de la demande.

### 10.23.3 Exigences relatives à la construction d'un poste de raccordement éolien

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les noms, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) Les plans, élévations, coupes, croquis, et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis indiquent tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages du bâtiment et celui du terrain. Ces plans doivent avoir une échelle minimale de 1 : 100 et être reproduits avec un procédé indélébile.

c) Tous les plans et devis relatifs à la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice public au sens de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* doivent être signés et scellés par un architecte et un ingénieur, et ce, quelle que soit la valeur des travaux.

### 10.23.4 Exigences relatives à la construction d'un nouveau chemin d'accès

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) Une description du milieu avant la construction.

c) Un plan à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant :

- la limite du terrain visé;
- son identification cadastrale;
- les dimensions du terrain;
- l'identification précise de l'utilisation du sol actuelle;
- la ou les ligne(s) de rue ou chemin;
- la localisation des constructions;
- les dimensions des constructions;
- la localisation du chemin d'accès projeté;
- les dimensions du chemin d'accès;
- les matériaux utilisés pour la construction.

### 10.23.5 Exigences relatives à la réparation majeure d'une éolienne

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) Une description des travaux de réparation à exécuter.

c) Localisation de l'éolienne visée.

d) Une preuve d'un certificat d'assurance dégageant la ville de toute responsabilité.

e) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

### 10.23.6 Exigences relatives à l'affichage

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) Un plan projet à l'échelle d'au moins 1 : 1 000, lequel doit illustrer les items suivants :

- les dimensions de l'affichage;
- le texte et/ou le logo qui sera apposé sur l'éolienne;
- la localisation de l'affichage.

c) L'échéancier prévu de réalisation des travaux

### 10.23.7 Exigences relatives à la démolition et au démantèlement d'un poste de raccordement éolien

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) La localisation du bâtiment à être démoli.

c) Une description des conditions dans lesquelles la démolition sera exécutée.

d) Des photographies montrant l'ensemble du bâtiment ou de la construction.

e) Une preuve d'un certificat d'assurance dégageant la ville de toute responsabilité.

f) La preuve que toutes entreprises fournissant des services d'électricité, de téléphone, de câblodistribution ou autres, pouvant être affectées par les travaux de déplacement ont été avisées.

g) Fournir le mode de disposition des matériaux de démolition ainsi qu'une preuve que les débris auront été déposés à un site d'enfouissement reconnu par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec.

h) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

### 10.23.8 Exigences relatives à la démolition et au démantèlement d'un mât de mesure de vent

Aux fins d'émission du permis les documents et renseignements suivants doivent accompagner la demande :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

c) La localisation de la construction à être démolie.

d) Une description des conditions dans lesquelles la démolition sera exécutée.

## 10.24 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES A VOCATION AGRICOLE [(DDD)]

### 10.24.1 Hauteur

Il n'y a pas de hauteur applicable aux éoliennes à vocation agricole.

### 10.24.2 Nombre

Il n'y a aucun nombre maximal d'éoliennes à vocation agricole.

### 10.24.3 Implantation

Les éoliennes à vocation agricole sont permises dans toutes les cours du bâtiment principal.

Il est interdit d'installer une éolienne à vocation agricole sur le toit d'un bâtiment principal ou accessoire et sur toute structure non conçue à cette fin.

### 10.24.4 Distance entre une éolienne à vocation agricole et une résidence

La distance minimale à respecter entre une éolienne à vocation agricole et une résidence est de 1,5 fois sa hauteur.

### 10.24.5 Distance entre une éolienne à vocation agricole et un bâtiment accessoire

La distance minimale à respecter entre une éolienne à vocation agricole et tout bâtiment accessoire situé sur la même propriété est de 2 mètres.

[(DDD)] Règlement 223, article 5, ajout article 10.24

## 10.25 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES A VOCATION COMMERCIALE[EEE]

### 10.25.1 Renseignements et documents exigés pour la construction d'éoliennes à vocation commerciale

Toute demande de permis pour la construction d'éoliennes à vocation commerciale doit être présentée par écrit sur les formulaires fournis par les municipalités locales.

Celle-ci doit être datée et signée par le propriétaire ou un mandataire dûment autorisé par écrit et doit comprendre les renseignements suivants :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) L'autorisation écrite du propriétaire, ainsi que la durée de concession du terrain pour le permis à construire, s'il y a lieu.

c) L'autorisation écrite du gestionnaire des propriétés d'Hydro-Québec dans le cadre d'une implantation sur ses propriétés, s'il y a lieu.

d) Une copie de l'autorisation (bail) du ministère ou de son mandataire concerné devra être fournie, lorsque la construction sera située sur les terrains publics, s'il y a lieu.

e) L'identification cadastrale du ou des lot(s) visé(s) par la demande.

f) Un plan à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant :
   - la limite du terrain visé;
   - son identification cadastrale;
   - l'identification précise de l'utilisation du sol actuelle et de l'utilisation proposée faisant l'objet de la demande, y compris des ouvrages projetés;
   - la ou les ligne(s) de rue ou chemin;
   - la localisation des constructions;
   - les dimensions des constructions;
   - les puits;
   - les chemins d'accès;
   - les sites d'intérêt environnant et la distance du site le plus près;
   - les bâtiments résidentiel, commercial, récréatif, institutionnel et public les plus près et leurs distances;
   - les périmètres d'urbanisation et la distance du périmètre le plus près;
   - les milieux humides, sensibles et naturels, les habitats fauniques et floristiques et la distance du milieu le plus près;
   - la localisation des éoliennes à vocation commerciale à être implantées;
   - la localisation de toute construction accessoire au projet;
   - le corridor de navigation aérien, s'il y a lieu.

[EEE] Règlement 223, article 6, ajout article 10.25

g) S'il y a lieu, une étude sur les milieux humides, sensibles et naturels, les habitats fauniques et floristiques, les sites d'intérêt doit être déposée avec la demande.

h) Une description du type, de la forme, de la couleur et de la hauteur de l'éolienne à vocation commerciale, ainsi que de son système de raccordement au réseau électrique.

i) La localisation géoréférencée de la position des éoliennes à vocation commerciale.

j) Une description des postes et lignes de raccordement au réseau électrique.

k) La distance qui la sépare d'un bâtiment à vocation résidentielle, récréative, institutionnelle, d'un bâtiment d'élevage ou d'une autre éolienne à vocation commerciale.

l) La distance entre les éoliennes à vocation commerciale implantées sur un même terrain.

m) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

n) Le coût estimé des travaux.

o) Une simulation visuelle préparée par une firme indépendante.

p) Tout autre renseignement ou document requis pour la bonne compréhension de la demande.

### 10.25.2 Renseignements et documents exigés pour la démolition ou le démantèlement d'éoliennes à vocation commerciale

Toute demande de permis pour la démolition ou le démantèlement d'éoliennes à vocation commerciale doit être présentée par écrit sur les formulaires fournis par les municipalités locales.

Celle-ci doit être datée et signée par le propriétaire ou un mandataire dûment autorisé par écrit et doit comprendre les renseignements suivants :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) La date à laquelle on projette entreprendre la démolition et les délais requis.

c) La localisation de la ou des éolienne(s) à vocation commerciale à démanteler.

d) La localisation géoréférencée de la position de la ou des éolienne(s) à vocation commerciale visée(s).

e) Une description des travaux à exécuter.

f) Une description des conditions dans lesquelles la démolition sera exécutée.

g) Une preuve d'assurance dégageant la municipalité de toute responsabilité.

h) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

### 10.25.3 Dispositions applicables aux mâts de mesure du vent

**Les dispositions suivantes sont applicables aux mâts de mesure de vent associés aux éoliennes à vocation commerciale** :

#### 10.25.3.1 Démantèlement ou enlèvement de mâts de mesure de vent temporaires

Les mâts de mesure de vent temporaires doivent être démantelés et enlevés du site autorisé, au plus tard, trois (3) ans suivant l'émission du permis.

#### 10.25.3.2 Localisation et démantèlement de mâts de mesure de vent permanents

Les mâts de mesure de vent permanents peuvent être installés seulement dans le cadre de l'aménagement d'un parc éolien.

Les mâts de mesure de vent permanents doivent être démantelés et enlevés du site lors du démantèlement ou l'enlèvement du parc éolien auquel il est rattaché.

### 10.25.4 Implantation des éoliennes à vocation commerciale

#### 10.25.4.1 Implantation à l'intérieur des affectations

Les éoliennes à vocation commerciale sont permises uniquement dans les affectations agricole, récréative Parc régional du canal de Beauharnois et industrielle à caractère régional identifiées au plan n$^{o}$ 4/4 intitulé « Les grandes affectations du territoire » à l'annexe « C » du schéma d'aménagement révisé.

#### 10.25.4.2 Distance des aires d'affectation [278.21]

À l'intérieur de l'affectation agricole, toute éolienne à vocation commerciale doit être implantée à une distance d'au moins un (1) kilomètre des limites des autres affectations à l'exception des affectations industrielle à caractère régional, récréative, récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry, industrielle de nature environnementale et industrielle de nature extractive où aucune distance n'est applicable.

Les éoliennes à vocation commerciale implantées dans l'affectation industrielle à caractère régional doivent être situées à une distance d'au moins 1 kilomètre des limites des autres affectations à l'exception des affectations agricole, récréative, récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry, industrielle de nature environnementale et industrielle de nature extractive où aucune distance n'est applicable.

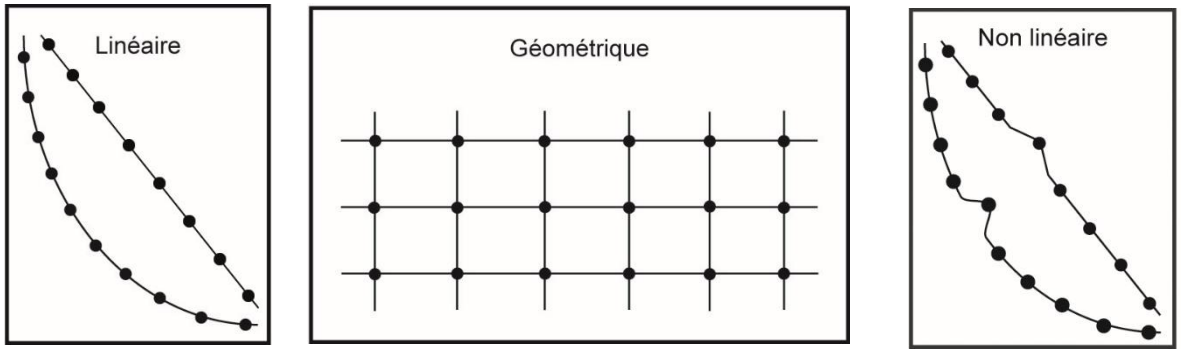
À l'intérieur de l'affectation récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry, toute éolienne à vocation commerciale doit être implantée à une distance d'au moins 1 kilomètre des limites des autres affectations à l'exception des affectations agricole et industrielle à caractère régional, récréative, industrielle de nature environnementale et industrielle de nature extractive où aucune distance n'est applicable.

[278.21] Remplacement de l'article.

#### 10.25.4.3 Implantation d'une éolienne à vocation commerciale

Toute éolienne à vocation commerciale doit être implantée à une distance minimale équivalente à au moins une fois sa hauteur par rapport aux limites du terrain sur lequel elle est installée.

Lorsque plus de trois éoliennes à vocation commerciale sont implantées dans un rayon de moins d'un kilomètre, le type d'implantation au sol doit être de forme linéaire (incluant curviligne) ou de forme géométrique.




#### 10.25.4.4 Distance à respecter entre deux parcs éoliens

La distance minimale à respecter entre deux parcs éoliens est de 3 kilomètres, dans le but de limiter les effets de covisibilité.

#### 10.25.4.5 Distance à respecter avec des bâtiments

Toute éolienne à vocation commerciale doit être implantée à une distance minimale de 500 mètres de toute habitation ainsi que de tout bâtiment commercial, récréatif, public ou institutionnel.

#### 10.25.4.6 Réciprocité des distances d'implantation

Tout nouveau bâtiment à vocation résidentielle, récréative, institutionnelle, publique, commerciale doit être localisé à une distance minimale de 500 mètres d'une éolienne à vocation commerciale.

#### 10.25.4.7 Groupe électrogène

Lorsqu'un groupe électrogène est relié à une éolienne à vocation commerciale, les distances prévues au présent article doivent être augmentées de 250 mètres.

#### 10.25.4.8 Distance des voies de circulation

La distance minimale à respecter entre une route numérotée ou l'autoroute 30 projetée et ses accès (bretelles) et une éolienne à vocation commerciale correspond à 1,5 fois la hauteur de l'éolienne à vocation commerciale implantée. Ces éléments sont identifiés au plan n$^{o}$ 2/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

Cette distance est calculée à partir de la limite de l'emprise de la voie de circulation. Cette bande de dégagement est applicable de chaque côté de la voie.

#### 10.25.4.9 Distance des lignes de transport d'énergie de haute tension

Entre une ligne de 735 kV et une éolienne à vocation commerciale, la distance minimale à respecter correspond à une fois la hauteur de l'éolienne à vocation commerciale plus 40 mètres.

Pour les autres types de ligne de transport d'énergie, la distance minimale à respecter est d'une fois la hauteur de l'éolienne à vocation commerciale plus 30 mètres.

Aucune distance n'est requise pour les lignes de distribution.

Ces distances sont mesurées à partir du centre de la ligne électrique concernée et s'applique de chaque côté.

#### 10.25.4.10 Implantation et distance par rapport aux sites d'intérêt, habitats fauniques et floristiques

Les éoliennes à vocation commerciale ne doivent pas être implantées à l'intérieur des sites d'intérêt, des habitats fauniques et floristiques. Une distance minimale de 500 mètres, mesurée à partir des limites extérieures du site identifié doit aussi être respectée. Ces éléments sont identifiés au plan n$^{o}$ 1/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

#### 10.25.4.11 Implantation par rapport aux milieux sensibles, naturels et humides

Les éoliennes à vocation commerciale ne doivent pas être implantées à l'intérieur des milieux sensibles, naturels et humides. Ces éléments sont identifiés au plan n$^{o}$ 1/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

Les éoliennes à vocation commerciale doivent être implantées à l'extérieur des sols à fort potentiel de culture. La localisation de ces sols est identifiée au plan n$^{o}$ 2/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

#### 10.25.4.12 Implantation et distance par rapport aux cours d'eau, lacs et canaux

Une à vocation commerciale doit être implantée à au moins 500 mètres de la ligne des hautes eaux des lacs et des cours d'eau suivants :

a) Fleuve Saint-Laurent;
b) Rivière Saint-Louis;
c) Rivière Châteauguay;
d) Rivière Esturgeon;
e) Rivière des Fèves;
f) Rivière Saint-Charles;
g) Lac Saint-Louis;
h) Lac Saint-François.

Aucune éolienne à vocation commerciale ne peut être implantée dans le littoral d'un cours d'eau, d'un lac ou d'un canal.

#### 10.25.4.13 Distance applicable à un aéroport ou aérodrome

Un dégagement d'une distance minimale d'un kilomètre doit être laissé libre entre le périmètre d'un aéroport ou d'un aérodrome et une éolienne à vocation commerciale.

Aucune à vocation commerciale ne doit avoir une hauteur qui pourrait interférer avec le corridor de navigation aérien ou contrevenir à un règlement ou une loi de juridiction fédérale ou provinciale.

#### 10.25.4.14 Implantation et distance des massifs boisés[MM] [278.22]

À l'intérieur des affectations « Industrielle à caractère régional » et « Récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry », les éoliennes à vocation commerciale ne doivent pas être installées à l'intérieur des massifs boisés relevés et identifiés au plan n$^{o}$ 1/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

À l'intérieur de l'affectation agricole, les éoliennes à vocation commerciale peuvent être installées à l'intérieur des massifs boisés qui n'ont pas de valeur commerciale et qui ne sont pas des érablières. Le relevé de ces massifs est identifié au plan n$^{o}$ 1/2 joint à l'annexe « D » du présent schéma d'aménagement révisé.

### 10.25.5. Normes relatives au bruit

Le bruit généré par une ou des éoliennes à vocation commerciale ne doit pas excéder 40 dB(A), au périmètre de l'habitation la plus près.

La mesure s'effectue à l'aide d'un sonomètre (décibel mètre) calibré selon les normes internationales ou nord-américaines. La prise de son doit s'effectuer durant au moins une minute à une hauteur d'un mètre du Normes relatives au bruit sol, lorsqu'une ou des éolienne(s) à vocation commerciale est (sont) en fonction. Le relevé doit s'effectuer dans les conditions normales d'utilisation du sol.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de l'éolienne à vocation commerciale d'effectuer, à ses frais, différents tests de son par une firme privée indépendante et qu'un rapport soit produit, afin de colliger scientifiquement les relevés et les constats des tests.

### 10.25.6 Forme, couleur et apparence

Afin de minimiser l'impact visuel dans le paysage, les éoliennes à vocation commerciale doivent être recouvertes de peinture blanche ou se rapprochant de celle-ci et le mât doit être de forme longiligne et tubulaire.

Toute trace de rouille ou tache apparaissant sur une éolienne à vocation commerciale devra être peinte dans un délai de 90 jours suivant un avis écrit émis par l'inspecteur régional.

---

[MM] Règlement 233-1, article 8 : Dernière phrase retirée.

[278.22] Remplacement de l'expression « Récréative Parc régional du canal de Beauharnois» par l'expression « Récréative Parc régional de Beauharnois-Salaberry ».

### 10.25.7 Affichage

L'affichage est interdit sur toutes les parties d'une éolienne à vocation commerciale. Le nom et le logo de la compagnie peuvent cependant être identifiés sur la nacelle.

### 10.25.8 Réseau électrique

L'implantation des fils électriques reliant les éoliennes à vocation commerciale au réseau de distribution électrique doit être souterraine. Cependant, l'implantation de ces fils électriques peut être aérienne aux endroits où le réseau de fils doit traverser une contrainte physique telle un lac, un cours d'eau, un milieu sensible ou un sol de roc non friable.

### 10.25.9 Normes relatives aux postes de raccordement éolien

#### 10.25.9.1 Priorité de raccordement[NN]

Toute éolienne à vocation commerciale d'un producteur privé reliée au réseau de transport d'énergie nécessite un poste de raccordement distinct des postes appartenant à Hydro-Québec pour des raisons d'exploitation et de sécurité.

#### 10.25.9.2 Distance d'implantation

L'implantation d'un poste de raccordement éolien est prohibée à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres en pourtour d'un bâtiment à vocation résidentielle, récréative, institutionnelle, publique ou commerciale.

#### 10.25.9.3 Réciprocité des distances d'implantation

Tout nouveau bâtiment à vocation résidentielle, récréative, institutionnelle, publique ou commerciale doit être localisé à une distance minimale de 100 mètres d'un poste de raccordement éolien.

#### 10.25.9.4 Clôture

Une clôture d'une hauteur de 2,5 mètres ayant une opacité supérieure à 80 % doit entourer tout poste de raccordement éolien.

Un assemblage constitué d'une clôture d'une hauteur de 2,5 mètres et d'une haie peut être réalisé. Cette haie doit être composée, dans une proportion d'au moins 80 %, de conifères à aiguilles persistantes ayant une hauteur d'au moins 3 mètres à maturité. L'espacement entre ceux-ci est de 1 mètre pour les cèdres et de 2 mètres pour les autres conifères.

### 10.25.10 Remise en état du sol

À la fin des travaux de construction, le sol ayant été modifié pour permettre les travaux de construction doit être remis à l'état dans lequel il était avant les travaux de construction, afin de permettre l'utilisation du sol telle qu'elle était auparavant.

---

[NN] Règlement 233-1, article 9 : Article remplacé

Le site sur lequel des arbres ont été abattus doit être reboisé selon les méthodes reconnues avec des arbres indigènes du sud-ouest du Québec qui sont identifiés à l'annexe « E » du présent schéma d'aménagement révisé.

### 10.25.11 Normes relatives à la démolition et au démantèlement d'éoliennes à vocation commerciale

Toute à vocation commerciale ou toute infrastructure complémentaire à l'éolienne à vocation commerciale, qui n'est pas en opération pendant une période consécutive de 24 mois, doit être démantelée. Le socle de béton ou l'assise de l'éolienne à vocation commerciale doit être complètement enlevé. Le sol d'origine ou un sol arable doit être replacé.

Lors du démantèlement d'une éolienne à vocation commerciale, d'un parc éolien ou d'un mât de mesure de vent, les dispositions suivantes s'appliquent dans un délai de 24 mois suivant le démantèlement :

a) Toutes les composantes de l'éolienne à vocation commerciale doivent être démantelées (mât, nacelle, moyeu et pales) ainsi que les socles de béton;

b) L'ensemble du réseau collecteur aérien ou souterrain de fils électriques doit être retiré, incluant les postes de transformation;

c) Les chemins d'accès doivent être démantelés et le terrain faisant partie de l'assiette de ce chemin doit être remis en état tel que convenu à l'article 10.25.11.1.

d) L'ensemble des constructions et bâtiments doit être retiré, incluant leurs fondations.

Tous les équipements démantelés doivent être évacués hors des sites et mis au rebut selon les normes et règlements alors en vigueur ou récupérés. Ceci vise les mâts, les nacelles et les pales, la base de béton, le poste électrique, les lignes électriques enfouies, les lignes aériennes et toutes les installations temporaires ou permanentes pour la construction ou l'exploitation de l'éolienne à vocation commerciale.

Les sols sous l'éolienne à vocation commerciale, sous les transformateurs, dans le poste électrique et dans les aires de construction doivent faire l'objet d'une caractérisation chimique. Les sols souillés sont enlevés selon la réglementation en vigueur. Les sols sont ainsi laissés sans souillure ou contamination, qui auraient pu survenir au cours de l'exploitation ou de la désaffectation.

#### 10.25.11.1 Remise en état des lieux

Les lieux doivent être remis en état, afin de permettre l'utilisation du sol telle qu'elle était avant l'implantation de l'éolienne à vocation commerciale, de l'infrastructure ou du chemin d'accès. Le site sur lequel des arbres ont été abattus doit être reboisé, selon les méthodes reconnues, avec des arbres indigènes du sud-ouest du Québec qui sont identifiés à l'annexe « E » du présent schéma d'aménagement révisé.

#### 10.25.11.2 Garanties en cas de déplacement

Lors du déplacement d'une éolienne à vocation commerciale ou de ses composantes, le dépôt en garantie d'un montant estimé provisoirement suffisant, en vue d'assurer la réparation du préjudice pouvant éventuellement être causé à la municipalité en raison de ce déplacement, est exigé.

### 10.25.12 Normes relatives aux chemins d'accès permanents

Les chemins d'accès existants doivent être utilisés avant de construire de nouveaux chemins.

Les nouveaux chemins d'accès doivent être construits selon les exigences suivantes :

a) La distance minimale entre le chemin d'accès et la limite du terrain est de 1,5 mètre;

b) Pour les tronçons de chemins sur des terres en culture, la largeur maximale est de 10 mètres. Elle doit être réduite à 7,5 mètres en dehors des périodes d'implantation, de démolition, de démantèlement ou de réparation de l'éolienne à vocation commerciale;

c) En milieu agricole, les distances requises s'appliquent lorsque le terrain voisin est utilisé à des fins non agricoles. Les distances ne s'appliquent pas au chemin mitoyen lorsque l'ensemble des propriétaires du chemin s'engagent, par un acte notarié, à permettre l'utilisation du chemin pour l'entretien des éoliennes à vocation commerciale.

### 10.25.13 Normes relatives aux chemins d'accès temporaires

Les chemins d'accès existants doivent être utilisés avant de construire de nouveaux chemins temporaires.

Les nouveaux chemins d'accès temporaires peuvent être construits, selon les exigences suivantes :

a) La distance minimale entre le chemin d'accès temporaire et la limite du terrain est de 1,5 mètre;

b) Pour les tronçons de chemins sur des terres en culture, la largeur maximale est de 10 mètres;

c) En milieu agricole, les distances requises s'appliquent lorsque le terrain voisin est utilisé à des fins non agricoles. Elles ne s'appliquent pas au chemin mitoyen, lorsque l'ensemble des propriétaires du chemin s'engagent, par un acte notarié, à permettre l'utilisation du chemin pour l'entretien des éoliennes à vocation commerciale.

À la fin des travaux de construction d'une ou des éoliennes à vocation commerciale, ces chemins d'accès temporaires doivent être démantelés et le sol remis à l'état dans lequel il était avant le début des travaux, afin de permettre l'utilisation du sol telle qu'elle était avant l'implantation de l'éolienne à vocation commerciale ou de l'infrastructure.

Le chemin d'accès temporaire sur lequel des arbres ont été abattus doit être reboisé selon les méthodes reconnues avec des arbres indigènes du sud-ouest du Québec qui sont identifiés à l'annexe « E » du présent schéma d'aménagement révisé.

### 10.25.14 Remblai et déblai en milieu agricole

#### 10.25.14.1 Remblai et déblai interdit

Le remblai et déblai sont permis uniquement pour la construction de la fondation de l'éolienne à vocation commerciale et pour les chemins d'accès permanents et temporaires.

#### 10.25.14.2 Ajustement de sol

Le sol adjacent au socle de béton servant de fondation permanente à une éolienne à vocation commerciale peut être nivelé sur une distance de 3 mètres de cette base de béton.

## 10.26 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES DOMESTIQUES (FFF)

### 10.26.1 Renseignements et documents exigés pour la construction d'éoliennes domestiques

Toute demande de permis ou de certificats doit être présentée par écrit sur les formulaires de demande de permis ou de certificats fournis par les municipalités locales.

Celle-ci doit être datée et signée par le propriétaire ou un mandataire dûment autorisé par écrit et doit comprendre les renseignements suivants :

a) Les nom, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

b) L'identification cadastrale du ou des lot(s) visé(s) par la demande.

c) Un plan à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant :

- la limite du terrain visé;
- son identification cadastrale;
- les dimensions du terrain;
- l'identification précise de l'utilisation du sol actuelle;
- la ou les ligne(s) de rue ou chemin;
- la localisation des constructions;
- les dimensions des constructions;
- les puits et installations septiques, s'il y a lieu.

d) Une description du type, de la forme, de la couleur et de la hauteur de l'éolienne domestique, ainsi que de son système de raccordement au bâtiment principal.

e) La distance qui la sépare des bâtiments situés sur les terrains limitrophes.

f) La distance entre l'éolienne domestique visée par la demande et celles situées sur les terrains voisins.

g) L'échéancier prévu de réalisation des travaux.

h) Le coût estimé des travaux.

i) Tout autre renseignement ou document requis pour la bonne compréhension de la demande.

(FFF) Règlement 223, article 7, ajout de l'article 10.26

### 10.26.2 Exigences relatives à la démolition et au démantèlement d'éoliennes domestiques

**a)** Les noms, prénom et adresse du ou des propriétaire(s) et, si applicable, nom, prénom, et adresse du ou des représentant(s) dûment autorisé(s).

**b)** La date à laquelle on projette entreprendre la démolition et les délais requis.

### 10.26.3 Superficie minimale des terrains

#### 10.26.3.1 Périmètre d'urbanisation

La superficie minimale des terrains pouvant accueillir une éolienne domestique est de 2 000 mètres carrés.

#### 10.26.3.2 Zone agricole permanente et zone blanche

La superficie minimale des terrains pouvant accueillir une éolienne domestique est de 2 000 mètres carrés.

### 10.26.4 Nombre

#### 10.26.4.1 Périmètre d'urbanisation

Le nombre maximal d'éoliennes domestiques est fixé à une par bâtiment principal. Elle doit être située sur le même terrain que le bâtiment qu'elle alimente.

#### 10.26.4.2 Zone agricole permanente

Pour les usages autres qu'agricoles, le nombre maximal d'éoliennes domestiques est fixé à une par bâtiment principal. Elle doit être située sur le même terrain que le bâtiment qu'elle alimente.

#### 10.26.4.3 Zone blanche

Plusieurs éoliennes domestiques sont permises par bâtiment ou usage principal et doivent être situées sur le même terrain que le bâtiment ou l'usage qu'elles alimentent.

### 10.26.5 Implantation

#### 10.26.5.1 Interdictions

Il est interdit d'installer une éolienne domestique sur le toit d'un bâtiment principal ou accessoire et sur toute structure non conçue à cette fin.

#### 10.26.5.2 Périmètre d'urbanisation

Une éolienne domestique est permise en cour arrière seulement.

#### 10.26.5.3 Zone agricole permanente

Les éoliennes domestiques reliées à un usage qu'autre qu'agricole sont permises en cour arrière du bâtiment principal seulement.

#### 10.26.5.4 Zone blanche

Les éoliennes domestiques sont permises sur l'ensemble du terrain.

### 10.26.6 Hauteur maximale

#### 10.26.6.1 Périmètre d'urbanisation

La hauteur maximale d'une éolienne domestique est de 15 mètres.

#### 10.26.6.2 Zone agricole permanente

La hauteur maximale d'une éolienne domestique reliée à un usage autre qu'agricole est de 15 mètres.

#### 10.26.6.3 Zone blanche

La hauteur maximale d'une éolienne domestique est de 15 mètres.

### 10.26.7 Distance entre une éolienne domestique et les bâtiments ou constructions

#### 10.26.7.1 Bâtiment principal

La distance minimale à respecter entre une éolienne domestique et un bâtiment principal est de 15 mètres.

#### 10.26.7.2 Distance d'une autre éolienne domestique

La distance minimale à respecter entre des éoliennes domestiques doit être équivalente à la hauteur totale de la plus haute des éoliennes domestiques voisines.

### 10.26.8 Distance des lignes de propriété

La distance minimale à respecter entre une ligne de propriété et une éolienne domestique est de 15 mètres sauf pour les terrains riverains où la distance à respecter correspondant à la bande riveraine prescrite. La notion de bande riveraine étant celle indiquée à l'article 10.1 du présent schéma d'aménagement révisé sous le terme « Rive ».

### 10.26.9 Dispositions spécifiques rattachées à la mise en place de règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire.

Dans le respect des dispositions de l'article 10.26, les municipalités devront, en plus, encadrer la mise en place d'une éolienne domestique, par l'adoption de l'un ou l'autre des règlements à caractère discrétionnaire suivants : un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou un règlement sur les usages conditionnels en tenant compte des objectifs suivants sous lesquels une éolienne domestique pourra être implantée sur son territoire, à savoir :

**a) Tenir compte, dans le choix du type d'implantation des éoliennes domestiques, des structures géomorphologiques et paysagères**

Il ne suffit pas que l'implantation d'une éolienne domestique tienne compte des structures géomorphologiques et paysagères, elle doit également les mettre en valeur. La municipalité devra s'assurer que la disposition de l'éolienne domestique contribuera à la lisibilité du paysage, que son implantation soit adaptée au paysage et ne cause pas de préjudices aux propriétaires environnants quant à la portée du paysage notamment en bordure des cours d'eau et plans d'eau.

**b) Éviter la concurrence entre les éoliennes domestiques et les milieux urbanisés**

La présence des éoliennes domestiques dans le paysage ne devrait pas non plus rivaliser avec les points de repère du territoire que sont la silhouette d'un hôtel de ville, d'un hôpital et la présence d'un clocher d'église. Les règles développées à l'intérieur des règlements à caractère discrétionnaire devront établir la façon d'implanter une éolienne domestique afin de respecter cet objectif.

**c) Encadrer de façon réglementaire les caractéristiques des éoliennes domestiques et de leurs structures auxiliaires afin de conserver une meilleure intégration de ces infrastructures au paysage.**[OO]

Les règles développées à l'intérieur des règlements à caractère discrétionnaire devront faire état de plusieurs considérations quant aux caractéristiques de l'éolienne domestique, à sa couleur, à son mât, au sens de rotation de ses pales. Il est souvent prescrit d'enfouir les lignes électriques, de limiter les clôtures, les transformateurs et de l'intégrer à l'environnement.

## 10.27 GESTION DE L'URBANISATION DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE LA VILLE DE BEAUHARNOIS [250-1.61]

### 10.27.1 Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire hors TOD compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois

#### 10.27.1.1 Encadrement des espaces à développer et à redévelopper

Dans le respect des dispositions de l'article 10.27.1, la ville de Beauharnois devra encadrer tout nouveau projet de développement et de redéveloppement, par l'adoption de règlements à caractère discrétionnaire qui tiendront compte des objectifs suivants :

a) Optimisation de l'occupation du sol : En fonction des particularités locales, cet objectif permettra d'atteindre les seuils de densité brute minimale fixés par la présente section, une typologie variée de l'habitat est recommandée;

b) Diversification des usages : La municipalité devra privilégier les projets d'ensemble ou mixtes permettant une meilleure intégration et proximité des fonctions dans l'espace ainsi qu'une accessibilité accrue par divers modes de déplacement. Analyser également l'offre de services collectifs (piscine, aréna, piste cyclable, bibliothèque, maisons de la culture, santé, etc.);

[OO] Règlement 233-1, article 10 : paragraphe c) remplacé
[250-1.61] Article ajouté

c) Amélioration de la qualité du développement urbain : La municipalité devra s'assurer que les objectifs de développement sont atteints et notamment en ce qui concerne les améliorations favorisant le transport collectif, le transport actif et l'appropriation d'espaces publics par ses citoyens tels que l'aménagement de trottoirs et de pistes cyclables, création de places publiques, implantation de bâtiments tournés vers la rue et les piétons, etc.;

d) Respect des principes de développement durable : Les projets soumis devront tenir compte des trois sphères du développement durable (environnemental, social et économique). Ainsi, la municipalité devra inclure des critères qui permettront l'acceptabilité sociale du projet, la plus-value à l'échelle municipale, le coût des responsabilités publiques et la prise en compte des particularités locales.

Ces critères demeurent discrétionnaires et visent l'aide à la prise de décision par les municipalités.

Constitue un développement au sens du présent article, tout nouveau projet sur un terrain ou un espace vacant de la ville non affecté par des usages urbains et pouvant recevoir un tel projet. À l'inverse, est réputé redéveloppement, tout projet consistant à requalifier, optimiser et redéployer un espace de la ville affecté par des usages mais jugés vétustes ou non fonctionnels quant à leur localisation, leur fonction et leur vocation au sein de cet espace.

#### 10.27.1.2 Seuil minimal de densité (nombre de logements à l'hectare) applicable

À l'intérieur du territoire hors TOD compris dans le périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois, le seuil minimal de densité brute prescrit au tableau 38 pour le territoire de la ville de Beauharnois devra être atteint pour tout nouveau projet de développement résidentiel sur les terrains vacants et pour tout projet de redéveloppement résidentiel.

**Tableau 38 –**
**Seuil minimal de densité brute (densité brute minimale) pour la période couverte entre les années 2011 et 2031**

| Période : | 2011-2031 (log. / ha) |
|---|---|
| Beauharnois : | 24 |

Le seuil minimal de densité brute identifié pour la ville de Beauharnois constitue une cible moyenne s'appliquant à l'ensemble des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace, soit l'ensemble des terrains vacants et à redévelopper. Ce seuil minimal peut être modulé selon les caractéristiques locales du milieu dont, notamment, les aires de marché ou de densification identifiées par certains secteurs. Ainsi, les municipalités pourront offrir des projets avec des densités plus élevées ou plus faibles, selon les caractéristiques du milieu.

Pour les espaces vacants et les espaces à redévelopper, la ville de Beauharnois devra inscrire le seuil minimal de densité brute inscrit au tableau 38 à l'intérieur de chacune des grilles des usages et des normes concernés.

#### 10.27.1.3 Modalité de gestion comptable des seuils minimaux de densité applicables hors TOD

Les règles suivantes s'appliquent pour le calcul des seuils minimaux de densité brute :

1) La norme de densité prescrite à l'article 10.27.1.2 pour les projets de développement et de redéveloppement constitue une densité brute moyenne minimale applicable aux aires d'affectation permettant l'usage résidentiel;
2) La norme de densité prescrite pour un projet de développement résidentiel d'un nouveau secteur urbain peut varier en fonction des particularités du cadre bâti ou des quartiers de la municipalité;
3) Lors d'un projet de redéveloppement résidentiel, la superficie brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 afin de tenir compte de l'espace occupé par les parcs, les rues et les autres usages;
4) La sommation de la densité des projets de développement et de redéveloppement résidentiel ne doit, en aucun cas, être inférieure à la densité moyenne brute minimale prescrite au tableau 38;
5) La municipalité devra transmettre à la MRC un rapport annuel sur la densité des projets de développement et de redéveloppement résidentiel. Le respect de la norme de densité résidentielle brute moyenne prescrite à l'article 10.27.1.2 sera donc évalué sur la base de la période inscrite au tableau 38. La municipalité devra transmettre à la MRC le nombre total de logements construits lors des projets de développement et de redéveloppement divisé par l'ensemble de la superficie du site occupé, incluant la superficie des rues et celle des espaces publics.

### 10.27.2 Dispositions applicables à la planification du point d'accès au réseau structurant de transport collectif régional (aire TOD régionale)

Tel que mentionné à l'article 1.5.5.1, aucune aire TOD n'a été identifiée par la CMM sur le territoire de la ville de Beauharnois. Toutefois, en raison des projets de la ville et de la CITSO, la MRC a jugé bon de se doter d'une aire TOD régionale dont la planification se collera à celle prévue dans le PMAD et respectera les dispositions qui y sont prévues pour les aires TOD.

Ainsi, les dispositions inscrites aux articles 10.27.2.1 et 10.27.2.2 s'appliquent pour l'aire TOD régionale.

#### 10.27.2.1 Encadrement de la planification de l'aire TOD régionale

Dans le respect des dispositions de l'article 10.27.2, la ville de Beauharnois devra élaborer une planification détaillée de l'aire TOD régionale figurant à la carte 21, à l'intérieur du plan d'urbanisme ou d'un plan particulier d'urbanisme. Cette planification devra comporter une vision du développement et l'établissement de séquences de développement (afin de tenir compte du potentiel actuel et projeté du service de transport collectif qui sera offert par la CITSO).

L'exercice de planification détaillée doit viser à :

1) Améliorer l'intégration de la station au milieu environnant en encourageant sa visibilité et son accessibilité (Interfaces des points d'accès au transport en commun);

2) Moduler la densité au sein du territoire de manière à assurer une gradation à partir du point d'accès et de manière à maximiser le développement des terrains tout en respectant ses particularités – patrimoine, paysage, milieu naturel, équipements, services – (densité des usages adaptée au milieu);

3) Favoriser une mixité et une meilleure intégration, tant horizontale que verticale, des usages (commerces, services, résidences et institutions) afin de permettre l'émergence d'une vie de quartier dynamique (mixité des fonctions);

4) Favoriser la construction d'une gamme diversifiée de logements (typologies et tenures) afin de mieux répondre aux besoins des différents types de ménages et de mieux intégrer les différents groupes socioéconomiques à la vie du quartier (soutien d'une mixité sociale);

5) Faciliter l'accès à l'infrastructure de transport collectif en accordant une priorité aux déplacements actifs (réseau de rues et accessibilité);

6) Faciliter les déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) par un aménagement qui assure la sécurité et le confort (réseau de rues et accessibilité);

7) Assurer une gestion du stationnement hors rue qui vise à limiter le nombre de places de stationnement en favorisant d'autres formes de stationnement - souterrain ou en structure – et qui priorise le transport collectif et actif (gestion de l'offre en stationnement);

8) Favoriser un aménagement distinctif qui met en valeur l'identité du lieu (design urbain, sécurité, qualité des aménagements et identité du lieu);

9) Favoriser une implantation du cadre bâti en front de rue ainsi qu'une facture architecturale diversifiée afin de diminuer la distance de marche vers les arrêts de transport public et créer un environnement convivial pour les piétons (implantation bâtie et architecture diversifiée);

10) Encourager des aménagements durables afin d'améliorer la qualité de vie de ces espaces notamment par la construction de bâtiments à haute performance énergétique, l'aménagement paysager adapté au milieu, la protection des milieux naturels et des secteurs à caractère historique, patrimonial et culturel, la récupération et la rétention des eaux pluviales (aménagement durable).

Les éléments de contenu énumérés ci-haut devront être adaptés au contexte particulier de l'aire TOD concernée.

Afin de bien orienter la ville de Beauharnois dans cet exercice de planification, la MRC l'invite à se référer au Guide d'aménagement pour les aires TOD produit pour le compte de la CMM et qui est disponible sur son site Internet.

#### 10.27.2.2 Seuil minimal de densité (nombre de logements à l'hectare) applicable à une aire TOD

À l'intérieur d'une aire TOD comprise dans le périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois, le seuil de densité brute minimale prescrit au tableau 39 pour le territoire de la ville de Beauharnois devra être atteint pour tout nouveau projet de développement résidentiel sur les terrains vacants et pour tout projet de redéveloppement résidentiel.

**Tableau 39 –**
**Seuil de densification résidentielle (densité brute minimale) applicable pour une aire TOD**

| Période : | 2011-2031 (log. / ha) |
|---|---|
| Beauharnois : | 30 |

La Ville de Beauharnois devra inscrire la cible de densification inscrite au tableau 39 à l'intérieur de chacune des grilles des usages et des normes concernés.

# CARTE # 21 [250-1.62]

[250-1.62] Carte ajoutée

## 10.28 LOCALISATION DES INSTALLATIONS D'INTERET METROPOLITAIN [250-1.63]

Pour la Ville de Beauharnois, constitue une installation d'intérêt métropolitain, les installations suivantes :

1) les installations de santé comprenant les centres hospitaliers universitaires, les centres affiliés universitaires, les instituts universitaires et les centres hospitaliers affiliés à des universités;

2) les installations d'éducation comprenant les établissements d'éducation de niveau universitaire incluant leurs écoles affiliées, les établissements d'enseignement collégial incluant les écoles spécialisées, et les conservatoires;

3) les installations sportives, culturelles et touristiques, dont :

   a. les équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de cinq cents (500) sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et internationales;
   b. les salles ou les complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de six cent cinquante (650) sièges et plus;
   c. les musées ou les centres d'exposition d'une superficie de mille mètres carrés (1 000 $m^2$) et plus excluant les salles de spectacle;
   d. les parcs d'attraction attirant un million de visiteurs et plus par année;
   e. les équipements de tourisme d'affaires pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant cinq mille mètres carrés (5 000 $m^2$) et plus.

Pour la ville de Beauharnois, toute nouvelle installation visée au premier alinéa devra être localisée :

1) à moins de un kilomètre (1 km) d'un point d'accès du réseau de transport en commun métropolitain;
2) sur un site accessible par transport actif;
3) dans le périmètre d'urbanisation de la ville de Beauharnois;
4) à l'extérieur des aires de contraintes naturelles et anthropiques identifiées au présent schéma d'aménagement révisé.

[250-1.63] Article ajouté

# 11. LE DOCUMENT INDIQUANT LES COÛTS APPROXIMATIFS DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES INTERMUNICIPAUX

Conformément au premier alinéa de l'article 7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le schéma d'aménagement révisé doit être accompagné d'un document indiquant les coûts approximatifs des divers équipements et infrastructures intermunicipaux qui sont proposés dans le schéma d'aménagement révisé.

Le tableau suivant présente les équipements et infrastructures intermunicipaux projetés ainsi que leur coût approximatif.

**Tableau 40 – Équipements et infrastructures intermunicipaux projetés**

| Nature des infrastructures et équipements | Coût ($) approximatif |
|---|---|
| **INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MAJEURS DE TRANSPORT** | |
| • Aménagement de l'autoroute 30 (tronçon Châteauguay à Vaudreuil-Dorion) | 528 000 000 |
| • Réfection majeure du pont St-Louis | 25 000 000 |
| • Entretien majeur du Pont Mgr Langlois (route 201) | 1 500 000 |
| **INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS À VOCATION RÉCRÉOTOURISTIQUE** | |
| • Aménagement du Parc régional du canal de Beauharnois | 1 800 000 |
| • Aménagement du Parc linéaire de la MRC de Beauharnois-Salaberry | nd |
| • Consolidation du Parc régional des îles-de-Saint-Timothée | nd |
| • Développement du centre de plein air de l'île des Patriotes | nd |
| • Réouverture de l'ancien canal de Beauharnois (du Club nautique jusqu'à la jetée de la rue Nicholson à Salaberry-de-Valleyfield) | 3 000 000 |
| • Mise en valeur de la Baie St-François | nd |
| • Construction de la maison du Tourisme | 200 000 |
| • Aménagement d'une promenade riveraine au lac St-Louis | 1 405 000 |
| • Planification d'un lien cyclable à Saint-Timothée (Option autoroute 30) | 182 930 ou 99 680 |
| • Mise en valeur de l'aqueduc de la rivière St-Pierre (parc historique de l'ancien canal de Beauharnois) | nd |
| • Protection et restauration des marais des Pointes Hébert et Goyette (En fonction du résultat des négociations avec les propriétaires du secteur) | 50 000 |

## Tableau 40 – Équipements et infrastructures intermunicipaux projetés

| Nature des infrastructures et équipements | Coût ($) approximatif |
|---|---|
| **INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS INSTITUTIONNELS ET CULTURELS** | |
| • Aménagement d'un site permanent de l'Écomusée des Deux-Rives (Moulin de la Tourelle) | 3 000 000 |
| • Travaux de rénovation à la salle Albert-Dumouchel | 3 500 000 |
| • Travaux de rénovation au collège de Salaberry-de-Valleyfield (CEGEP) | 1 000 000 |
| **INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ** | |
| • Travaux de rénovation et d'agrandissement au Centre hospitalier régional du Suroît | 2 400 000 |
| • Réhabilitation de l'ancien couvent des sœurs de la Providence en résidence pour personnes âgées | 3 000 000 |
| **AUTRES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MAJEURS** | |
| • Réhabilitation de la Centrale hydroélectrique Beauharnois | 1 200 000 000 |
| • Aménagement d'un centre régional de traitement de déchets | nd |

# 12. LE PLAN D'ACTION

Conformément à l'article 7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la MRC doit inclure au schéma d'aménagement, un plan d'action qui a pour but d'assurer la mise en œuvre du schéma.

Le plan d'action complète le schéma d'aménagement révisé par une programmation d'activités des élus, des fonctionnaires, des promoteurs et des différents acteurs associés à la MRC, pour l'atteinte des objectifs identifiés au schéma d'aménagement révisé.

Pour chacun des thèmes du Plan d'action, sont identifiés les interventions prioritaires, les actions, la durée, le délai et les intervenants concernés par chacune des actions. Le délai « court terme » couvre une période de trois ans alors que le délai « long terme » correspond à une période de plus de trois ans.

## 2.1 L'AGRICULTURE

## : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE POTENTIEL AGRICOLE DE LA MRC

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| zone agricole, une cohabitation e des utilisations agricoles et s. | **a)** Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs selon les caractéristiques régionales du territoire agricole. | ✓ | | ✓ | | - Comité consultatif<br>- MRC de Beauharn |
| plantation d'activités autres dans une perspective de n de la ressource et de ent durable. | **a)** Identifier la vocation du territoire agricole de la MRC sur le plan du développement de l'agro-tourisme. | ✓ | | ✓ | | - Comité consultatif<br>- MRC de Beauharn |
| | **b)** Procéder à l'identification des secteurs qui possèdent un attrait particulier susceptibles d'accueillir des équipements touristiques, dans le but de développer un réseau régional, qui devra tenir compte également des éléments d'intérêt culturel. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharn<br>- Comité consultatif |
| griculture à la stratégie de ent économique régional. | **a)** Évaluer les besoins de l'industrie agricole et la nécessité de prévoir un secteur industriel à vocation agricole. | ✓ | | ✓ | | - Comité consultatif<br>- MRC de Beauharn<br>- CLD Beauharnois-<br>- MAPAQ<br>- UPA |
| | **b)** Selon les résultats de l'analyse, procéder à une étude permettant de valider le choix de localisation du secteur potentiel de développement à vocation agricole. | ✓ | | | ✓ | - Comité consultatif<br>- MRC de Beauharn |

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| tre le territoire agricole. | **a)** Tenir une exposition agricole sur une fréquence annuelle. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-Sala<br>- Sainte-Martine |
| | **b)** Développer et maintenir un lieu permanent de mise en valeur de la production agricole locale. | | ✓ | | | - Salaberry-de-Valleyfie<br>- UPA<br>- CLD Beauharnois-Sala |
| | **c)** Faire connaître les produits agricoles régionaux et attraits en milieu agricole. | | ✓ | | | - Office du Tourisme du<br>- CLD Beauharnois-Sala<br>- Municipalités |

## 2.2 L'INDUSTRIE

**:** **CONSOLIDER ET DYNAMISER LA VOCATION INDUSTRIELLE AU SEIN DES DEUX PRINCIPAUX PÔLES INDUSTRIELS : SALABERRY-DE-VALLEYFIELD / SAINT-TIMOTHÉE ET BEAUHARNOIS / MELOCHEVILLE**

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenant |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| s espaces industriels compris à parc industriel #2 de Salaberry-d et de la zone industrielle de née (terrain de Produits Chimiques que dans la zone industrielle de s / Melocheville, dans une de rentabilisation des s et infrastructures publics et é réelle de développement. | **a)** Évaluer le potentiel de développement de la zone industrielle de Beauharnois / Melocheville. | ✓ | | ✓ | | - Beauharnois<br>- Melocheville<br>- CLD Beauharnois-Salab<br>- MRC de Beauharnois-Sa |
| | **b)** Doter la zone industrielle de Beauharnois / Melocheville d'une planification globale d'implantation industrielle. | ✓ | | ✓ | | - Beauharnois<br>- Melocheville<br>- CLD Beauharnois-Salab |
| | **c)** Planifier l'expansion du parc industriel #2 de Salaberry-deValleyfield. | ✓ | | ✓ | | - Salaberry-de-Valleyfield<br>- CLD Beauharnois-Salab |
| | **d)** Assurer la promotion des secteurs industriels stratégiques. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-Salab<br>- Municipalités |
| structure industrielle. | **a)** Identifier de nouveaux marchés adaptés au profil de la région. | ✓ | | ✓ | | - CLD Beauharnois-Salab |
| | **b)** Évaluer le potentiel de développement des zones industrielles locales. | ✓ | | ✓ | | - CLD Beauharnois-Salab<br>- Municipalités |
| et supporter les activités du territoire en leur permettant de l'expansion. | **a)** Offrir des services aux entreprises. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-Salab |
| | **b)** Adapter la formation de base en milieu scolaire en fonction des besoins des entreprises. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-Salab<br>- Commission scolaire<br>- CEGEP (Collège d Valleyfield) |

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| une image de concertation namique. | **a)** Promouvoir le climat d'entrepreneurship. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-<br>- Municipalités |
| | **b)** Élaborer des outils promotionnels. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-<br>- Municipalités |
| | **c)** Établir un suivi du secteur d'activité industrielle. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-<br>- MRC de Beauharn<br>- Municipalités |
| | **d)** Créer des événements majeurs (ex. : Salon des opportunités d'affaires du Suroît). | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-<br>- Municipalités |

## 2.3 LE COMMERCE

## : ASSURER LA VITALITÉ DES PÔLES DE COMMERCES ET DE SERVICES ET LEUR COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RESTE DU TE

| ectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| l'intégration de stratégies de ent commercial dans les de développement local et | **a)** Identifier, en particulier, pour les centres-villes de Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois, les opportunités de créneaux de développement commercial. | ✓ | | ✓ | | - Municipalités<br>- Chambres de comme<br>- Associations des gen<br>- CLD Beauharnois-Sa |
| | **b)** Adopter des mesures concrètes visant la revitalisation des centres-villes. | ✓ | | ✓ | | - Salaberry-de-Valleyfi<br>- Beauharnois |
| | **c)** Établir un suivi du secteur d'activité commerciale. | | ✓ | | | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités<br>- CLD Beauharnois-Sa |
| et développer de façon la vocation commerciale boul. Mgr Langlois. | **a)** Créer un comité formé de représentants de la MRC, des 3 municipalités et d'intervenants du milieu. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Salaberry-de-Valleyfi<br>- Grande-Île<br>- Saint-Timothée<br>- Intervenants du milieu |
| | **b)** Développer pour l'axe du boul. Mgr Langlois, une planification intégrée intermunicipale | ✓ | | ✓ | | - Salaberry-de-Valleyfi<br>- Grande-Île<br>- Saint-Timothée |
| | **c)** Promouvoir le développement du boul. Mgr Langlois pour en faire un secteur concurrentiel. | | ✓ | | | - CLD Beauharnois-Sa<br>- Municipalités |

## 2.4 LA RÉCRÉATION ET LE TOURISME

## : DÉVELOPPER LES POTENTIELS D'INTÉRÊT RÉCRÉATIF ET TOURISTIQUE EN HARMONIE AVEC LES PARTICULARITÉS DU TE

| ctifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenant |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| l'aménagement du Parc canal de Beauharnois. | **a)** Poursuivre la construction de la piste polyvalente et l'implantation des équipements y étant rattachés. | ✓ | | ✓ | | -MRC de Beauharnois-Sal<br>-Vélo Berge inc.<br>-Voie maritime du Saint-La<br>-Hydro-Québec |
| | **b)** Modifier les limites du Parc régional. | ✓ | | ✓ | | -MRC de Beauharnois-Sal |
| | **c)** Élaborer un plan d'affectation du sol du Parc régional. | ✓ | | ✓ | | -MRC de Beauharnois-Sal |
| | **d)** Mettre en application l'étude d'opportunités de la Firme SODEM (développement de stratégies de concertation et d'aménagement pour les quatre produits-marché : vélo, nautisme, camping, ornithologie). | ✓ | | | ✓ | -MRC de Beauharnois-Sal<br>-Vélo Berge inc. |
| l'aménagement du Parc la MRC de Beauharnois- | **a)** Assurer le suivi du programme d'aménagement auprès du comité MRC/MAM/MTQ. | | ✓ | | ✓ | -MRC de Beauharnois-Sal<br>-MAM<br>-MTQ |
| | **b)** Poursuivre la construction de la piste et l'implantation des équipements y étant rattachés. | ✓ | | ✓ | | -Sainte-Martine<br>-Beauharnois |
| | **c)** Prévoir à partir de la piste cyclable, la construction d'un viaduc au-dessus de l'autoroute 30 projetée et procéder à sa construction. | ✓ | | | ✓ | -MTQ |

| ectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| un réseau cyclable régional et réseau du Suroît et à la route | **a)** Procéder à l'aménagement des traversées du fleuve Saint-Laurent. | ✓ | | | ✓ | - Hydro-Québec<br>- MTQ |
| | **b)** Procéder à l'aménagement des traversées du canal de Beauharnois. | ✓ | | | ✓ | - Hydro-Québec<br>- Voie maritime du Sa<br>- MTQ |
| | **c)** Identifier les liaisons les plus sécuritaires possibles à partir du Parc régional jusqu'au noyau central de chacune des municipalités de la MRC. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- Municipalités |
| | **d)** Identifier les liaisons avec les trois MRC adjacentes. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- MRC Roussillon<br>- MRC le Haut St-Lau<br>- MRC des Jardins-de<br>- MTQ |
| | **e)** Prévoir et procéder à l'aménagement des autres liaisons névralgiques :<br>• liaison du Parc régional du canal au centre-ville de Beauharnois;<br>• liaison du centre-ville de Beauharnois au Parc linéaire (axe Beauharnois / Sainte-Martine). | ✓<br>✓ | | ✓<br>✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- Beauharnois<br>- Melocheville |
| | **f)** Assurer un lien dans le cadre du plan d'intégration des corridors verts de la Montérégie (réseau vert). | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- Loisirs et sports Mo |

| ctifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| la navigation de plaisance ire de la MRC. | **a)** Aménager des services de base pour les plaisanciers empruntant le canal de Beauharnois. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Vélo Berge inc. |
| | **b)** Mettre en place un système d'information et de communication pour les plaisanciers désirant emprunter les écluses de Melocheville. | ✓ | | ✓ | | - Voie maritime du Sair |
| | **c)** Réhabiliter à des fins de navigation de plaisance, l'ancien canal de Beauharnois | ✓ | | | ✓ | - Salaberry-de-Valleyfie<br>- Gouvernements provi<br>- Intervenants du milieu |
| développement et la es attraits, équipements et à caractère touristique et ont lieu sur le territoire de la | **a)** Développer des stratégies de promotion du Parc régional du canal de Beauharnois :<br>• produire une carte promotionnelle du Parc régional du canal de Beauharnois;<br>• faire connaître le Parc régional du canal de Beauharnois à l'intérieur de revues spécialisées en loisirs et autres;<br>• prévoir des événements pour faire connaître à différentes clientèles le Parc régional du canal de Beauharnois. | ✓ | ✓<br>✓ | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Vélo Berge inc.<br>- Office de Tourisme du |
| | **b)** Développer un «tourisme industriel» :<br>• identifier les pôles d'intérêt;<br>• développer un partenariat avec le milieu;<br>• réaliser un circuit des sites industriels. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois<br>- CLD Beauharnois-Sa<br>- Office de tourisme du |
| | **c)** Participer aux différents «salons consommateurs» de loisirs et tourisme. | | ✓ | | | - Office de Tourisme du<br>- Vélo Berge inc. |
| | **d)** Sensibiliser différents publics aux produits touristiques de la MRC. | | ✓ | | | - Office de Tourisme du |
| | **e)** Implanter un service d'accueil pour le tournage de productions cinématographiques. | | ✓ | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités<br>- CLD Beauharnois-Sa<br>- Office de tourisme du |

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| limites territoriales de la MRC de Grande-Île et Saint-Timothée) dans de mise en valeur touristique. | **a)** Procéder aux démarches nécessaires selon les modalités prévues à cet effet. | ✓ | | | ✓ | - Grande-Île<br>- Saint-Timothée<br>- MRC de Beauharno |

## 2.5 LE TRANSPORT
## : PLANIFIER ET HARMONISER ADÉQUATEMENT LES DIFFÉRENTS MODES DE TRANSPORT DU TERRITOIRE

| ctifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| ritoire d'un lien autoroutier | **a)** Intervenir auprès du gouvernement en vue de l'obtention<br>• du certificat d'autorisation de réalisation;<br>• et ensuite, du certificat d'autorisation de construction. | ✓<br>✓ | | ✓ | ✓ | - MRC de Beauharnoi<br>- Comité d'actions rég 30<br>- MTQ<br>- Gouvernement |
| | **b)** Travailler conjointement avec les responsables gouvernementaux à la mise en place d'un calendrier de réalisation et d'un plan de financement. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- Comité d'actions rég 30<br>- MTQ<br>- Gouvernement |
| e desserte ferroviaire sur le la MRC | **a)** Caractériser le niveau de services rendus aux entreprises du territoire par les compagnies ferroviaires. | ✓ | | | ✓ | - CLD Beauharnois-S<br>- Industries<br>- Compagnies ferrovia |
| cation du port de Salaberry-d (locale et régionale). | **a)** Préciser la vocation du port, le type de marchandises manutentionnées, les principales entreprises desservies, les liens intermodaux existants et la position du port par rapport à la concurrence. | ✓ | | ✓ | | - Société du Port de S Valleyfield<br>- CLD Beauharnois-S<br>- Salaberry-de-Valley |
| | **b)** Procéder à la réalisation d'une étude portant entre autres sur la définition des besoins futurs et l'évaluation des potentiels de développement de liens intermodaux au port de Valleyfield. | ✓ | | ✓ | | - Société du Port de S Valleyfield<br>- CLD Beauharnois-S<br>- Salaberry-de-Valley |
| l'intermodalité du transport ndises. | **a)** Réaliser une étude portant sur l'évaluation des potentiels de développement de liens intermodaux et sur l'identification des pôles de transbordement propices à l'intermodalité des transports. | ✓ | | ✓ | | - Consortium Trans-m<br>- CLD Beauharnois-S<br>- Société du Port de S Valleyfield |

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| a vocation des principales es de transport avec ent du territoire. | **a)** Examiner les déplacements des marchandises sur le réseau routier. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharno<br>- MTQ<br>- Industries |
| | **b)** Assurer la cohérence de l'ensemble du réseau de camionnage lourd. | | ✓ | | | - MRC de Beauharno<br>- MTQ<br>- Municipalités |
| problèmes de capacité ou de points critiques du réseau | **a)** Procéder à la réfection du pont Saint-Louis. | ✓ | | ✓ | | - Hydro-Québec<br>- Voie maritime du Sa |
| | **b)** Identifier les éléments pouvant améliorer la capacité de la traversée fluviale et augmenter sa fluidité (pont Mgr Langlois). | ✓ | | ✓ | | - MTQ |
| | **c)** Encourager la réalisation d'une étude conjointe (MTQ et Voie maritime) établissant des principes de gestion du trafic maritime aux écluses et ponts-levants existants du canal de Beauharnois | ✓ | | | ✓ | - MTQ<br>- Voie maritime du Sa |
| fficacité et la sécurité sur le er. | **a)** Poursuivre, conjointement avec le MTQ, le projet de recherche portant sur les risques associés au transport de matières dangereuses sur le territoire de la MRC. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharno<br>- MTQ<br>- Industries |
| | **b)** Procéder au suivi du dossier des intersections dangereuses identifiées par la Direction de la Santé publique de la régie régionale de la santé et des services sociaux en Montérégie et des autres intersections dangereuses identifiées par la MRC. | | ✓ | | | - MRC de Beauharno<br>- MTQ |

| ctifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenant |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| | **c)** Encourager la correction des configurations des entrées qui ne respectent pas les normes de visibilité et de distance de sécurité. | ✓ | | ✓ | | - MTQ |
| | **d)** Apporter des corrections aux intersections des axes routiers qui forment des angles aigus. | ✓ | | _ | | - MTQ |
| | **e)** Assurer l'harmonisation de la vitesse autorisée, particulièrement sur la route 132. | ✓ | | ✓ | | - MTQ |

## 2.6 LES DÉCHETS SOLIDES ET LES BOUES

### : GÉRER DE FAÇON RATIONNELLE LES DÉCHETS D'ORIGINE RÉSIDENTIELLE, COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE PRODUITS S E

| ectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| volume des déchets solides s à enfouir sur le plan régional. | **a)** Doter la MRC d'un plan de gestion des matières résiduelles. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois |
| réhabilitation de l'ancien lieu ment sanitaire de Salaberry- d | **a)** Procéder au recouvrement du terrain. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois |
| | **b)** Faire l'acquisition de terrains entourant le site de manière à satisfaire aux plans de réhabilitation. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois |
| un futur centre régional de de déchets à Saint-Louis-de- | **a)** Procéder à l'acquisition d'un chemin d'accès au site. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois |
| | **b)** Élaborer un concept préliminaire d'aménagement. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois |
| | **c)** Procéder aux démarches administratives nécessaires. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois |
| et accentuer le programme de sélective des matières domestiques. | **a)** Réaliser annuellement un bilan sur le taux de participation du public au programme de collecte actuel. | | ✓ | | | - MRC de Beauharnois |
| | **b)** Élaborer une politique de sensibilisation et un mode de fonctionnement de la collecte sélective s'adressant aux différents producteurs : résidence, industrie, commerce et institution. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois |

| ctifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| boues de fosses septiques. | **a)** Élaborer un plan directeur de gestion intégrée des boues. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois |
| | **b)** Inciter les municipalités à adopter un règlement rendant obligatoire la vidange des fosses septiques tous les deux ans. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités |
| valorisation des boues des traitement des eaux usées actéristique des boues. | **a)** Réaliser un plan directeur de gestion intégrée des boues. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois |
| la récupération des résidus s dangereux. | **a)** Procéder, en partenariat avec le milieu, à une opération de collecte de résidus domestiques dangereux. | | ✓ | | | - MRC de Beauharnois<br>- Intervenants du milieu |

## 2.7 LES TERRITOIRES ET SITES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, CULTUREL ET ESTHÉTIQUE
## : ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS DU TERRITOIRE REPRÉSENTANT UN INTÉRÊT HISTORI
## UE ET CULTUREL

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| t mettre en valeur les attraits qui témoignent de l'histoire ionale. | **a)** Développer les attraits particuliers du territoire, notamment le patrimoine industriel, en produits touristiques. | | ✓ | | | - Municipalités<br>- Intervenants du milieu |
| | **b)** Constituer des circuits patrimoniaux spécifiquement conçus en fonction d'impératifs touristiques. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités |
| mettre en oeuvre une politique gionale. | **a)** Consulter les organismes, comités et groupes d'intérêt dans les domaines de la culture et des loisirs. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Comité sur la politique |
| | **b)** Établir le diagnostic des éléments d'intérêt culturel, selon les volets : arts d'interprétation, arts visuels, métiers d'art, lettres et communications écrites, histoire / patrimoine et récréotourisme. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Comité sur la politique |
| | **c)** Évaluer les besoins en termes d'équipements culturels sur l'ensemble du territoire. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Comité sur la politique |
| | **d)** Procéder à la rédaction d'une politique culturelle régionale. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Comité sur la politique |
| | **e)** Assurer la mise en œuvre de la politique culturelle régionale. | | ✓ | | | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités<br>- Intervenants du milieu |

## 2.8 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
## : SAUVEGARDER LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC

| ectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenan |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | permanente | Court terme | Long terme | |
| marais des pointes Hébert et | **a)** Poursuivre l'acquisition ou la location des marais. | ✓ | | ✓ | | - Fondation de la Faun |
| | **b)** Effectuer les aménagements nécessaires pour assurer la protection des marais. | ✓ | | ✓ | | - Fondation de la Faun<br>- Maple Grove |
| boisés d'intérêt. | **a)** Uniformiser au sein du territoire la réglementation portant sur le contrôle de l'abattage des arbres. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités |
| | **b)** Assurer le suivi du plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée de la Montérégie. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois<br>- Agence forestière de |
| la mise en valeur des territoires logique situés à l'intérieur du al du canal de Beauharnois, rspective touristique. | **a)** Promouvoir auprès d'organismes, le potentiel de mise en valeur des territoires d'intérêt écologique du Parc. | ✓ | | | ✓ | - MRC de Beauharnois<br>- Municipalités<br>- Canards Illimités du C<br>- SOFA<br>- Autres organismes |

## 2.9 LES CONTRAINTES PARTICULIÈRES ET PLANS DE SÉCURITÉ PUBLIQUE
## : PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DES ZONES, OUVRAGES ET ACTIVITÉS ASSUJETTIS À DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| e coordination intermunicipale et es plans de sécurité publique en ce. | **a)** Actualiser les plans de sécurité publique des municipalités. | ✓ | | ✓ | | - Municipalités<br>- MRC de Beauharnoi |
| | **b)** Transmettre à la MRC les plans de sécurité publique. | ✓ | | ✓ | | - Municipalités |
| | **c)** Assurer un suivi du plan de sécurité publique d'Hydro-Québec pour l'ensemble de ses équipements et infrastructures situés sur le territoire. | | ✓ | | | - MRC de Beauharnoi<br>- Municipalités<br>- Hydro-Québec |
| | **d)** Mettre en place un comité de coordination des mesures d'urgence. | | ✓ | | | - MRC de Beauharnoi<br>- Municipalités<br>- Ministère de la sécu<br>- Industries |
| les zones inondables, non es, connues et jugées à risque ulation . | **a)** Cartographier les zones inondables des secteurs problématiques de la rivière Saint-Louis. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- Saint-Louis-de-Gonz<br>- Ministère de l'Enviro |
| | **b)** Assurer un suivi de la cartographie des rives du fleuve Saint-Laurent. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnoi<br>- Hydro-Québec<br>- Ministère de l'Enviro<br>- Ministère de la Sécu |
| n possibilité de permettre la dans certains secteurs de la able de Maple Grove, dans le s règles de la convention ébec. | **a)** Procéder à cette fin, conjointement avec les parties concernées, aux démarches nécessaires. | ✓ | | ✓ | | - Maple Grove<br>- MRC de Beauharnoi<br>- Ministère de l'Enviro |

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenant |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| prévenir les nuisances et les sociés aux lieux de déchets ent dangereux. | **a)** Faire un suivi de la restauration des anciens lieux de déchets dangereux comportant un potentiel de risque. | ✓ | | ✓ | | - Municipalités<br>- MRC de Beauharnois-S<br>- Ministère de l'Environn |
| | **b)** Examiner l'opportunité de réutilisation des lieux de déchets dangereux qui ont été déclassés. | ✓ | | ✓ | | - Municipalités<br>- intervenants concernés |
| développement industriel aux de sécurité publique, de de l'aménagement et de e l'environnement. | **a)** Identifier les établissements présents sur le territoire de la MRC dont la présence et/ou l'exploitation peuvent générer des dangers inacceptables sur les usages à proximité. | ✓ | | ✓ | | - Municipalités<br>- MRC de Beauharnois-S<br>- Intervenants concernés<br>- Ministère de la sécurité |
| risques inhérents aux ouvrages d'eau d'Hydro-Québec. | **a)** Dresser le bilan des ouvrages en exploitation sur/ou à proximité du territoire de la MRC, pour lesquels les risques en cas de rupture sont significatifs pour la MRC. | ✓ | | ✓ | | - Hydro-Québec<br>- Ministère de la sécurité |
| | **b)** Estimer l'intensité et la portée ainsi que les conséquences d'une éventuelle rupture. | ✓ | | ✓ | | - Hydro-Québec<br>- Ministère de la sécurité |
| | **c)** Examiner la vulnérabilité de l'utilisation du sol à proximité des ouvrages. | ✓ | | ✓ | | - Ministère de la sécurité<br>- Municipalités<br>- MRC de Beauharnois-S |
| | **d)** Participer à l'élaboration de plans de mesures d'urgence d'Hydro-Québec impliquant tous les intervenants pouvant être appelés à intervenir en cas d'urgence. | ✓ | | ✓ | | - Hydro-Québec<br>- MRC de Beauharnois-S<br>- Intervenants concernés |

| ectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenant |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| s nuisances engendrées par u réseau routier. | **a)** Préciser et hiérarchiser les mesures d'atténuation à mettre en place. | ✓ | | ✓ | | - MTQ<br>- MRC de Beauharnois-Sa<br>- Municipalités |
| s nuisances engendrées par u réseau ferroviaire. | **a)** Identifier les risques relatifs au transport ferroviaire, des marchandises dangereuses sur le territoire de la MRC. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois-Sa |
| | **b)** Préciser et hiérarchiser les mesures d'atténuation à mettre en place. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharnois-Sa<br>- Municipalités<br>- Compagnies ferroviaires |
| s mesures de prévention des erents à la manutention et au es matières dangereuses à port maritime. | **a)** Identifier les risques pouvant être encourus à l'intérieur de la zone portuaire. | ✓ | | ✓ | | - Société du Port de Salab Valleyfield<br>- Salaberry-de-Valleyfield<br>- Ministère de la Sécurité |
| | **b)** Procéder à l'évaluation des risques inventoriés et circonscrire la portée éventuelle du danger sur le milieu avoisinant. | ✓ | | ✓ | | - Société du Port de Salab Valleyfield<br>- Salaberry-de-Valleyfield<br>- Ministère de la Sécurité |

## Thème : 12.10 LES RIVES ET LE LITTORAL
## Orientation : ASSURER LA PROTECTION DES COURS D'EAU

| Objectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Lon |
| **1.** Encourager la renaturalisation des rives des cours d'eau. | **a)** Développer des campagnes de sensibilisation de la population à la protection des rives et du littoral, par l'utilisation de techniques les plus susceptibles de faciliter l'implantation de végétation naturelle. | ✓ | | ✓ | |
| **2.** Moduler le cadre normatif de la Politique provinciale en fonction des caractéristiques du milieu. | **a)** Élaborer pour la rive du lac Saint-François en particulier pour les territoires de Salaberry-de-Valleyfield et Saint-Stanislas-de-Kostka, un plan de gestion indiquant les interventions et les mesures de protection, de réhabilitation et de mise en valeur adaptées aux caractéristiques du milieu. | ✓ | | ✓ | |

## 2.11 LA GESTION DE L'URBANISATION
## : GÉRER ADÉQUATEMENT L'URBANISATION AU SEIN DU TERRITOIRE

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| ux demandes d'extension des d'urbanisation des municipalités une exclusion de la zone | **a)** Réaliser le rapport de justification des demandes d'extension des périmètres d'urbanisation des municipalités. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharno<br>- Municipalités |
| | **b)** Présenter les demandes d'exclusion des territoires visés auprès de la CPTAQ et en assurer le suivi. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharno<br>- CPTAQ |
| hénomène de dévitalisation des aux pôles du territoire (Salaberry- t Beauharnois). | **a)** Mettre sur pied des projets visant la revitalisation intégrée (commerciale, culturelle, récréative, touristique). | ✓ | | ✓ | | - Salaberry-de-Valley<br>- Beauharnois<br>- Intervenants du mili |
| | **b)** Faire la promotion des secteurs de développement résidentiel. | | ✓ | | | - Salaberry-de-Valley<br>- Beauharnois<br>- Intervenants du mili |
| | **c)** Revitaliser les vieux quartiers. | ✓ | | ✓ | | - Salaberry-de-Valley<br>- Beauharnois<br>- Intervenants du mili |
| l'existence d'une agglomération voie d'urbanisation. | **a)** Identifier des zones prioritaires à urbaniser et des zones de réserve. | | ✓ | | ✓ | - MRC de Beauharno<br>- Municipalités des ag urbaines |
| | **b)** Faire un suivi de la politique particulière à la gestion de l'urbanisation par agglomération (inventaire des permis de construction, ouverture de rue, données statistiques, etc.). | | ✓ | | ✓ | - MRC de Beauharno<br>- Municipalités des ag urbaines |

## 2.12 LES IMPACTS CRÉÉS PAR LES INSTALLATIONS D'HYDRO-QUÉBEC
## : METTRE EN VALEUR LES INSTALLATIONS ET PROPRIÉTÉS D'HYDRO-QUÉBEC SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervenant |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| mettre en valeur, à des fins avec l'exploitation ques, plusieurs propriétés et stallations de la Société Hydro- | **a)** S'assurer de la réalisation des mesures projetées dans le cadre du protocole d'entente du Suroît avec Hydro-Québec, selon les volets suivants :<br><br>Aménagement d'un réseau de pistes cyclables :<br>• pistes cyclables (réf. protocole d'entente)<br>• liens interrives (réf. protocole d'entente)<br><br>Accessibilité aux plans d'eau :<br>• 5 mesures d'intervention sont prévues. (réf. protocole d'entente)<br><br>Gestion des plans d'eau :<br>• 6 mesures d'intervention sont prévues (réf. protocole d'entente)<br><br>Divers :<br>• 1 mesure d'intervention est prévue (réf. protocole d'entente). | | ✓ | ✓ | | - MRC de Beauharnois-S<br>- Vélo Berge inc.<br>- Hydro-Québec |
| | **b)** Gérer les baux concernant une partie des propriétés riveraines et non riveraines d'Hydro-Québec, aux fins de la réalisation et de l'entretien du Parc régional du canal de Beauharnois. | | ✓ | | ✓ | - MRC de Beauharnois-S<br>- Vélo Berge inc.<br>- Hydro-Québec |

## 12.13 LA COMMUNICATION
## : RAFFERMIR LE SENTIMENT D'APPARTENANCE ET D'IDENTIFICATION À LA MRC

| jectifs prioritaires | Actions | Durée | | Délai | | Intervena |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ponctuelle | Permanente | Court terme | Long terme | |
| ne politique de communication re connaître le territoire de la | **a)** Assurer la présence de la MRC sur le réseau Internet et voir à ce que les informations soient actualisées. | | ✓ | | | - MRC de Beauharno |
| | **b)** Réaliser une carte promotionnelle du territoire. | ✓ | | ✓ | | - MRC de Beauharno |
| | **c)** Préparer un programme d'affichage. | ✓ | | | ✓ | - CLD Beauharnois-S |

# 13. LES MODALITÉS ET CONCLUSIONS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

## 13.1 LES MODALITÉS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

*La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit qu'après la période de consultation sur le premier projet de schéma d'aménagement révisé, le conseil de la MRC doit adopter, avec ou sans changement, un projet de schéma d'aménagement révisé pour la consultation publique, désigné « second projet ».

Comme spécifié dans la loi, le total des populations des municipalités sur le territoire, desquelles ont été tenues les assemblées, a dû représenter au moins les deux tiers de la population de la MRC. La MRC a tenu ses assemblées publiques par l'intermédiaire d'une commission créée par le conseil, formée des membres du conseil administratif et présidée par le préfet.

La population de l'ensemble du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry a été préalablement informée du second projet de schéma d'aménagement révisé via la publication du résumé du second projet dans deux journaux régionaux, soit dans le « journal Le Saint-François » le mardi 5 mai 1998 et dans le « journal l'Information » le mercredi 6 mai 1998.

La MRC de Beauharnois-Salaberry a tenu cinq assemblées publiques de consultation dans cinq municipalités du territoire, à savoir aux dates, heures et lieux suivants :

| Municipalité | lieu | Date (1998) | Heure |
|---|---|---|---|
| Saint-Timothée | Centre sportif et culturel<br>5100, boul. Hébert (route 132) | 8 juin | 19 h 30 |
| Saint-Louis-de-Gonzague | Salle communautaire<br>140, rue Principale | 11 juin | 19 h 30 |
| Beauharnois | Hôtel de ville (salle du conseil)<br>600, rue Ellice, bureau 400 | 15 juin | 19 h 30 |
| Salaberry-de-Valleyfield | Hôtel de ville (salle du conseil)<br>61, rue Ste-Cécile | 18 juin | 19 h 30 |
| Sainte-Martine | Hôtel de ville (salle du conseil)<br>1, rue Des Copains | 22 juin | 19 h 30 |

## 13.2 LE DÉPÔT DE MÉMOIRES ET AVIS

À l'occasion des cinq assemblées publiques de consultation, quelque 163 personnes se sont déplacées pour s'informer sur le contenu du second projet de schéma d'aménagement révisé. De ce nombre, 21 personnes ont fait une intervention.

**Aussi, quatre mémoires ont été déposés à la MRC par les organismes suivants :**

**CAT inc. (Canadian American Transportation inc.) présenté par M. Claude Lavoie, de « L'agence d'urbanisme Lavoie »**

- « Mémoire sur le projet de révision du schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry », daté du 29 août 1997;

- « Addenda au mémoire du 29 août 1997 sur le projet de révision du schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry », daté du 8 juin 1998.

**Comité de citoyens de Grande-Île qui s'oppose à l'expansion ou l'exploitation d'un nouveau site de carrière dans Grande-Île**

- « Mémoire sur le projet de révision du schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry », daté du 8 juin 1998;

- « Pétition des citoyens de Grande-Île qui appuient le mémoire soumis par le comité des citoyens et qui s'opposent à l'expansion ou l'exploitation d'un nouveau site de carrière dans Grande-Île », daté du 8 juin 1998.

**Comité de citoyens du rang Ste-Marie et du secteur Mon boisé**

- « Avis sur le projet de schéma d'aménagement révisé », daté du 8 juin 1998;

- « Pétition visant à rejeter toute modification et agrandissement de l'exploitation de la carrière Dolomite », signée par les citoyens du rang Ste-Marie et du secteur Mon Boisé, déposée à la ville de Saint-Timothée le 17 mars 1998, au MEF, bureau régional de Salaberry-de-Valleyfield le 25 mars 1998 et auprès du député provincial Serge Deslières le 20 avril 1998.

**Centre local de développement Beauharnois-Salaberry**

- « Commentaires sur le second projet de schéma d'aménagement révisé de la MRC de Beauharnois-Salaberry », daté du 12 juin 1998;

- « Résumé des commentaires sur le second projet de schéma d'aménagement ».

## 13.3 LES POINTS SAILLANTS DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

La présente section indique les principaux points qui ont été soulevés lors des assemblées publiques de consultation sur le second projet de schéma d'aménagement révisé.

**Statu quo du second projet du schéma d'aménagement révisé à l'égard de la carrière « Les Carrières régionales » située sur le territoire de Grande-Île**

Le comité des citoyens de Grande-Île a fait part à la MRC de son opposition à l'exploitation de la carrière sur le lot 51, situé en zone agricole et recommande de maintenir les affectations actuelles du territoire (urbaine et agricole) à l'endroit de la carrière et du lieu convoité pour son expansion, comme illustré au second projet de schéma d'aménagement révisé.

La MRC dénombre sur son territoire cinq carrières en exploitation, dont trois ont été affectées à des fins spécifiques d'extraction de la matière. Deux carrières, dont celle de Grande-Île, n'ont pas été affectées à cette fin. Cette dernière bénéficie de droits acquis lui permettant de maintenir et de jouir d'une situation de fait, même si l'usage n'est pas en soi conforme à la réglementation.

Lors de la séance spéciale du conseil de la MRC du 14 octobre 1998, les membres du conseil décident de maintenir les affectations urbaine et agricole à l'endroit de la carrière et du lieu convoité pour son expansion.

**Statu quo du second projet du schéma d'aménagement révisé à l'égard de la carrière « Dolomite » située sur le territoire de Saint-Timothée**

Le comité de citoyens du rang Ste-Marie et du secteur Mon Boisé recommande de maintenir l'affectation actuelle du territoire agricole à l'endroit de la carrière Dolomite, comme illustré au second projet de schéma d'aménagement révisé. Le comité recommande également de rejeter toute demande de modification et d'agrandissement de l'exploitation de cette carrière.

La carrière, tout comme celle située à Grande-Île, bénéficie de droits acquis lui permettant de maintenir et de jouir d'une situation de fait, même si l'usage n'est pas en soi conforme à la réglementation.

De l'avis du comité, le territoire agricole de Saint-Timothée s'est détérioré grandement et l'exploitation de la carrière affecte dorénavant les lots 281, 282 et 283, en plus de créer de nombreux impacts négatifs aux citoyens du secteur Mon Boisé et du rang Ste-Marie.

Lors de la rencontre spéciale du conseil de la MRC du 14 octobre 1998, les membres du conseil décident de maintenir l'affectation agricole à l'endroit de la carrière Dolomite. La MRC ne peut toutefois s'opposer à l'agrandissement de la carrière, en vertu de l'obtention de l'autorisation de la CPTAQ et de la délivrance par, le ministère de l'Environnement, du certificat d'autorisation.

**Transmodalité des transports**

Dans leur mémoire respectif, deux organismes, soit le Centre local de développement Beauharnois-Salaberry ainsi que l'entreprise CAT inc., recommandent à la MRC de développer davantage la transmodalité des transports.

Le CLD Beauharnois-Salaberry recommande que la transmodalité soit traitée dans le schéma d'aménagement révisé comme un potentiel de développement économique, que des objectifs et des programmes spécifiques à la transmodalité y soient inscrits et finalement, que les pôles de transbordement propices à la transmodalité soient localisés.

Lors de la rencontre spéciale du conseil de la MRC du 14 octobre 1998, les membres du conseil sont favorables à ce que le volet de la transmodalité des transports, soit traité dans le schéma d'aménagement révisé.

# ANNEXE « A » (G) 250-1.64

## Projets du ministère des Transports du Québec planifiés sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry

(G) Règlement 172, Article 7, annexe A relatif à l'ajustement des périmètres d'urbanisation est abrogé

250-1.64 Plan 4 modifié

## PROJETS DU MINISTÈRE DES TRANSPORTS
## Plan quinquennal
## (1999-2004)

| Infrastructure | Nature du problème et justification | Intervention | Municipalité | Coût (000 $) |
|---|---|---|---|---|
| Pont Mercier-Laberge (sur la route 205) | Entretien majeur de la structure | Réparation de joints et du tablier | Sainte-Martine | 215 |
| Pont de Pointe-des-Cèdres (route 201) | Délaminage d'une poutre en béton | Réparation d'une poutre principale | Saint-Louis-de-Gonzague | 75 |
| Pont de Landreville | Béton éclaté sous une partie de la dalle, armature corrodée | Réparation de la dalle | Saint-Stanislas-de-Kostka | 75 |
| Pont Masson n° 2 (route 132) | Entretien majeur de la structure | Diverses opérations | Saint-Timothée | 150 |
| Chemin du rang des Quarante (Pont de la Meunerie) | Entretien majeur de la structure du pont de la Meunerie | Réparation | Saint-Louis-de-Gonzague | 225 |
| Route 236 | Entretien majeur de la structure du pont de la Montée du Village | Réparation | Saint-Stanislas-de-Kostka | 200 |
| Route 205 | Remplacement d'un pont non fonctionnel | Remplacement | Saint-Urbain-Premier | 100 |
| Pont Mgr Langlois (route 201) | Entretien majeur du tablier et des glissières | Réparation | Grande-île | 1 500 |
| Autoroute 30 (de part et d'autres du boul. des Érables) | Réfection due au tassement différentiel à l'endroit de l'élargissement de la chaussée | Chaussée et pavage | Salaberry-de-Valleyfield | 470 |
| Route 205 | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Beauharnois | 390 |
| Route 132 (approches du pont Larocque) | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Salaberry-de-Valleyfield | 160 |
| Route 132 (du tunnel de Melocheville à la route 236) | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Melocheville | 270 |
| Route 236 (du boul. Cadieux à la voie ferrée) | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Beauharnois | 100 |
| Route 132 (de la route 236 jusqu'à la limite de Léry) | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Maple Grove | 460 |
| Route 132 (de Saint-Timothée au tunnel de Melocheville) | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Saint-Timothée et Melocheville | 740 |
| Route 132 (intersection du chemin du Golf) | Concrétiser à l'aide d'un aménagement permanent la géométrie présentement marquée au sol | Aménagement d'une voie de virages | Saint-Timothée | 120 |
| Pont Paul-Jeanneau | Entretien majeur de la structure | Réparation | Sainte-Martine | 300 |
| Rue Mill | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Sainte-Martine | 295 |
| Rue Principale | Réfection de la surface de roulement | Couche d'usure | Saint-Stanislas-de-Kostka | 60 |

[1] *Source : Ministère des Transports du Québec*

# ANNEXE « B »

## Plans

# Plan n$^{o}$ 1/4

# Les territoires d'intérêt historique, esthétique, culturel et écologique

# Plan n$^{o}$ 2/4

# Les zones de contraintes particulières

# Plan n$^{o}$ 3/4

# Les équipements, infrastructures et réseaux majeurs

# Plan nº 4/4 (H) (L) (M)

# Les grandes affectations du territoire

(H) Règlement 172, Article 10, modification des affectations Commerciale à caractère régional et Urbaine à caractère rural
(L) Règlement 184, Article 1, modification de l'affectation récréative (Club de golf Beauchâteau)
(M) Règlement 185, Article 1, modification de l'affectation industrielle de nature environnementale (Saint-Louis-de-Gonzague)

# ANNEXE « C »

## Plans de l'autoroute 30 projetée

# ANNEXE « D »

## Plans rattachés à l'implantation d'éoliennes

# Plan no 1/2

# Milieux naturels et massifs boisés

# Plan no 2/2

# Potentiel agricole des sols et routes numérotées

# ANNEXE « E»

## Liste des arbres indigènes du sud-ouest du Québec