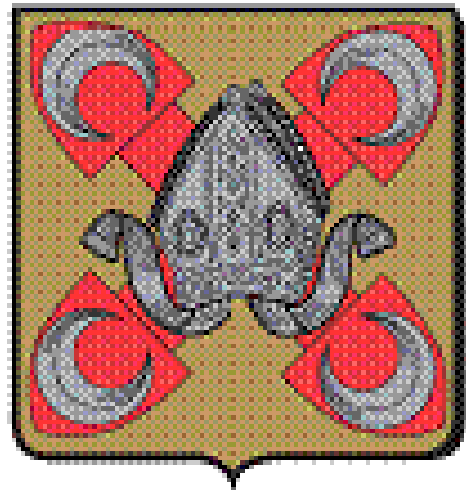


# MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALEXANDRE PLAN D'URBANISME RÉVISÉ 06-170



*La fidélité et la foi triomphent.*

*Saint-Alexandre, une histoire de familles*

Mise à jour de novembre 2014

  
**Philippe Meunier**  
Consultant en urbanisme



## **TABLE DES MATIÈRES**

AVANT-PROPOS.....	1
CHAPITRE 1 : MISE EN SITUATION.....	3
1.1 Localisation .....	3
1.2 Milieu physique .....	3
1.3 Caractéristiques socio-démographiques .....	4
1.4 Organisation spatiale .....	5
1.4.1 Périmètre d'urbanisation.....	5
1.4.2 Territoire agricole.....	6
1.4.3 Réseaux de transport .....	6
1.5 Préoccupations d'aménagement.....	7
CHAPITRE 2 : POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	8
2.1 Politique à l'égard du développement résidentiel .....	9
2.1.1 Bilan de la situation .....	9
2.1.2 Orientations et objectifs .....	9
2.1.3 Moyens d'action .....	10
2.2 Politique à l'égard de la fonction commerciale et de service.....	11
2.2.1 Bilan de la situation .....	11
2.2.2 Orientations et objectifs .....	11
2.2.3 Moyens d'action .....	12
2.3 Politique à l'égard du développement industriel.....	13
2.3.1 Bilan de la situation .....	13
2.3.2 Orientations et objectifs .....	13
2.3.3 Moyens d'action .....	13
2.4 Politique à l'égard des ressources agricoles .....	14
2.4.1 Bilan de la situation .....	14
2.4.2 Orientations et objectifs .....	14
2.4.3 Moyens d'action .....	14
2.5 Politique à l'égard des équipements et infrastructures communautaires .....	16
2.5.1 Bilan de la situation .....	16
2.5.2 Orientations et objectifs .....	16
2.5.3 Moyens d'action .....	16
2.6 Politique à l'égard des éléments d'intérêt patrimonial et esthétique.....	17
2.6.1 Bilan de la situation .....	17
2.6.2 Orientations et objectifs .....	17
2.6.3 Moyens d'action .....	17
2.7 Politique à l'égard des éléments de contraintes et des territoires d'intérêt écologique.....	18
2.7.1 Bilan de la situation .....	18
2.7.2 Orientations et objectifs .....	18
2.7.3 Moyens d'action .....	18
2.8 Politique à l'égard des infrastructures publiques .....	19
2.8.1 Bilan de la situation .....	19
2.8.2 Orientations et objectifs .....	19
2.8.3 Moyens d'action .....	20
CHAPITRE 3 : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT.....	21
3.1 Secteurs voués au développement résidentiel.....	21
3.2 Artère et secteurs à vocation commerciale .....	21
3.3 Secteurs à vocation industrielle.....	21
3.4 Ensembles institutionnels et récréatifs .....	22

3.5	Secteur agricole .....	22
3.6	Territoires d'intérêt particulier .....	22
CHAPITRE 4 : GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION .....		23
4.1	Affectation résidentielle .....	24
4.2	Affectation commerciale .....	25
4.3	Affectation industrielle .....	27
4.4	Affectation publique et institutionnelle .....	29
4.5	Affectation agricole.....	30
CHAPITRE 5 : TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET ZONES DE CONTRAINTES .....		33
5.1	Territoires d'intérêt .....	33
5.1.1	Ensemble patrimonial de l'église et de son presbytère.....	33
5.1.2	Berges et littoral des cours d'eau .....	33
5.2	Zones de contraintes.....	34
ANNEXE A: Cartographie des affectations du sol		
ANNEXE B : Territoire d'intérêt écologique		

### **LISTE DES FIGURES**

1-1	Situation régionale .....	3
-----	---------------------------	---

### **LISTE DES TABLEAUX**

1-1	Évolution démographique 1991-2001 .....	4
1-2	Évolution du nombre de ménages 1996-2001 .....	4
4-1	Affectation résidentielle – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement .....	24
4-2	Affectation commerciale – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement .....	25
4-3	Affectation industrielle – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement .....	27
4-4	Affectation publique et institutionnelle – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement .....	29
4-5	Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement .....	30

## **AVANT-PROPOS**

---

**S**uite à l'adoption du schéma d'aménagement de la MRC Haut-Richelieu, le conseil municipal de la municipalité de Saint-Alexandre a entrepris l'exercice de révision et de refonte des instruments d'urbanisme.

Cet exercice de révision vise trois objectifs principaux :

- doter la municipalité d'instruments d'urbanisme (plan et règlements) correspondant au découpage territorial ;
- élaborer des outils d'urbanisme adaptés aux préoccupations actuelles en matière d'aménagement du territoire et de développement, qui seront aptes à répondre aux enjeux qui se dessinent pour les prochaines années ;
- adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions contenues dans le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC du Haut-Richelieu qui est entré en vigueur le 25 juin 2004.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité de Saint-Alexandre, d'un exercice de réflexion sur les principaux enjeux à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire. Ce document constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Il n'est pas inutile, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

### **Rôle du plan d'urbanisme**

Le plan d'urbanisme constitue d'abord un guide de planification. Il présente les objectifs d'aménagement et de développement que la municipalité entend poursuivre au cours des prochaines années ainsi que les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les principales fonctions d'un plan d'urbanisme sont les suivantes :

- c'est un outil de gestion du territoire qui favorise la coordination des décisions, qui établit les priorités à respecter et qui sert de guide dans le processus de décision en matière d'urbanisme : demande de modification au zonage, ouverture d'une nouvelle rue, demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole, etc.
- c'est un plan d'action qui identifie les interventions qui seront mises en place pour s'assurer du respect des politiques d'urbanisme (interventions réglementaires, incitatives, financières) ;
- finalement, le plan d'urbanisme joue un rôle de pivot entre le schéma d'aménagement de la MRC qui identifie les préoccupations d'intérêt régional et la réglementation d'urbanisme locale (zonage, lotissement, construction, permis et certificats). Par sa position centrale le plan d'urbanisme doit, d'une part, traduire sur le territoire municipal les choix d'aménagement contenus dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC du Haut-Richelieu et, d'autre part, définir le cadre de référence auquel les règlements d'urbanisme municipaux doivent se conformer.

## **Contenu légal d'un plan d'urbanisme**

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Le contenu obligatoire comporte trois éléments :

- les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la municipalité ;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation ;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre l'identification des zones à rénover, à restaurer ou à protéger ; la nature et la localisation des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ; les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan ; la nature et l'emplacement des principaux réseaux d'utilités publiques et les aires du territoire pouvant faire l'objet de mesures d'encadrement particulières tels les plans d'aménagement d'ensemble ou les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

## **Structure du présent document**

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité de Saint-Alexandre comporte cinq chapitres et une annexe.

Le *Chapitre 1* dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu physique, évolution démographique, organisation spatiale.

Le *Chapitre 2* présente les politiques d'urbanisme et les orientations d'aménagement pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.

Le *Chapitre 3* est constitué du concept d'aménagement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal.

Le *Chapitre 4* décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on identifie les activités compatibles et celles partiellement compatibles ainsi que les intentions et les critères d'aménagement.

Le *Chapitre 5* traite des territoires à protéger et à mettre en valeur : éléments d'intérêt patrimonial, bande riveraine des cours d'eau, source d'approvisionnement en eau potable ainsi que des zones de contraintes à l'occupation du sol: zones à risque d'inondation, secteurs sensibles à l'érosion, activités à risque pour la sécurité publique.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'une annexe cartographique qui illustre les grandes affectations du sol pour les différentes parties du territoire municipal.

## CHAPITRE 1 :

### MISE EN SITUATION

Le chapitre dresse un portrait général des principales caractéristiques physiques et sociodémographiques de la municipalité de Saint-Alexandre. Cette mise en situation permet de mieux comprendre les enjeux d'aménagement et les politiques d'urbanisme qui en découlent.

#### 1.1 LOCALISATION

La municipalité de Saint-Alexandre occupe la partie centre est de la MRC du Haut-Richelieu. Cette dernière fait partie de la région administrative de la Montérégie (voir figure 1-1).

Le territoire municipal est traversé par une voie de circulation majeure qui fait le lien entre la région de Saint-Jean-sur-Richelieu et la MRC Brome-Missisquoi : la route 227.

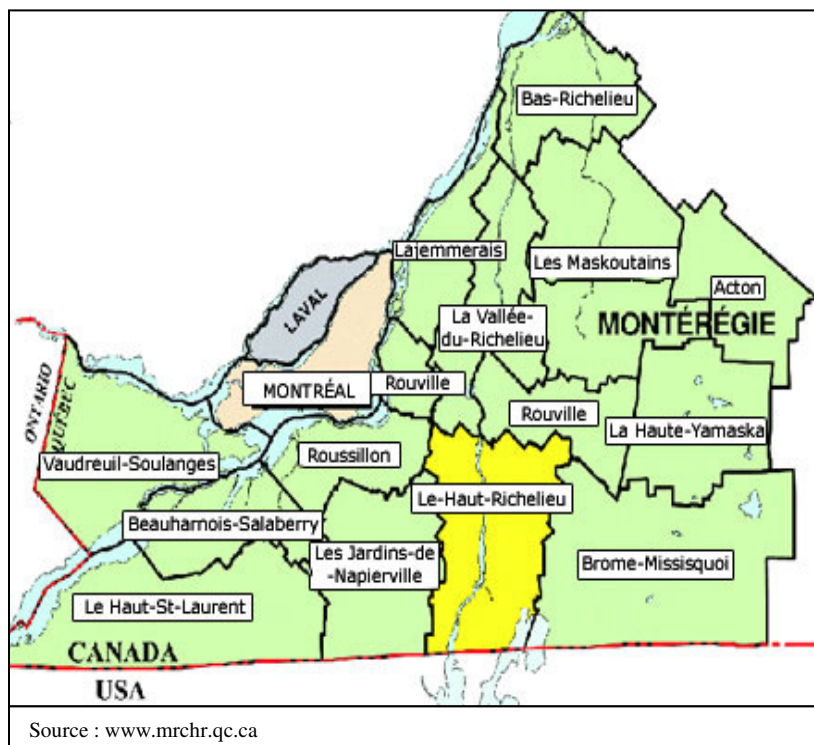
#### 1.2 MILIEU PHYSIQUE

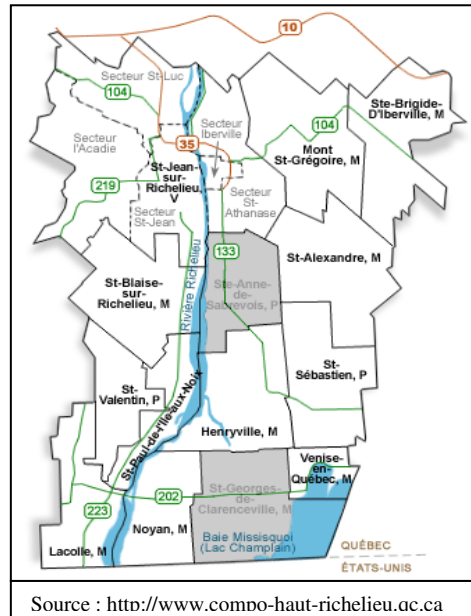
Le territoire municipal couvre une superficie de 76,55 km<sup>2</sup>. Il fait partie des Basses terres du Saint-Laurent et présente les caractéristiques typiques de ce milieu : topographie peu accentuée, sols riches et fertiles propices à l'agriculture.

Aucun cours d'eau d'envergure ne sillonne le territoire de Saint-Alexandre sauf quelques cours d'eau faisant partie des bassins versants présents sur le territoire.

Les espaces boisés ne représentent qu'une très faible partie du territoire municipal et sont constitués essentiellement de boisés de ferme.

FIGURE 1-1 : Situation régionale





Source : <http://www.compo-haut-ricHELIEU.ac.ca>

### 1.3 CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Selon les données de Statistique Canada, tirées du recensement de 2001, la population de la municipalité de Saint-Alexandre s'élevait alors à 2388 résidents, ce qui représente 2,4% de l'ensemble de la population de la MRC.

Entre 1991 et 2001, la population a augmenté passablement dans les 5 premières années pour se maintenir à peu près stable pour les 5 dernières, alors qu'à l'échelle de la MRC, on observait une hausse de l'ordre de 5,2 %.

Par ailleurs, comme c'est généralement le cas à l'échelle du Québec, le nombre de ménages s'est accru à un rythme beaucoup plus rapide que celui de la population. Ce phénomène est attribuable, en grande partie, au fractionnement des ménages familiaux.

TABLEAU 1-1 : Évolution démographique 1991-2001

	1991	1996	Variation 1991-96 (%)	2001	Variation 1996-01 (%)	Variation 1991-01 (%)
<b>SAINT-ALEXANDRE</b>	1954	2380	21,8	2388	0,3	22,2
<b>MRC DU HAUT-RICHELIEU</b>	92 889	97 539	5	100 753	3,3	8,5

Source : Statistiques Canada

TABLEAU 1-2 : Évolution du nombre de ménages 1996-2001

	1996	2001	Variation 1996-01 (%)
<b>SAINT-ALEXANDRE</b>	650	810	24,6
<b>MRC DU HAUT-RICHELIEU</b>	38 700	41 900	8,3

Source : Statistiques Canada



Pour la municipalité de Saint-Alexandre, la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus, par rapport à l'ensemble de la population, s'établissait à 7,75 % en 2001 par comparaison à 12,6 % à l'échelle de la MRC.

Sur le plan économique, soulignons qu'en 2001, le revenu médian des ménages de la municipalité s'établissait à 46 851 \$, lequel est supérieur au revenu médian à l'échelle de la MRC, qui était de 32 633 \$.

Le tableau des groupes professionnels à la page suivante représente le type d'emploi occupé par la population active de 15 ans et plus. Les personnes travaillant dans l'industrie de la fabrication et de la construction dominent avec 28 %. Suivent de près les gens travaillant dans les services à la population avec 18 %. Le personnel de services commerciaux, de ventes et de transport sont aussi des groupes professionnels d'importance. Soulignons que les personnes peuvent travailler dans la municipalité de Saint-Alexandre ou à l'extérieur.

## **1.4 ORGANISATION SPATIALE**

On distingue deux grandes entités spatiales sur le territoire municipal : le périmètre d'urbanisation et le territoire agricole environnant.

### **1.4.1 Périmètre d'urbanisation**

#### *Noyau urbain*

Le noyau urbain patrimonial, où l'on retrouve la plus grande concentration de bâtiments anciens et le développement commercial plus récent se sont développés autour de la rue Saint-Denis.

#### *Fonction résidentielle*

L'habitation constitue la fonction dominante de l'utilisation du sol.

Les constructions récentes sont localisées principalement dans le secteur sud du périmètre d'urbanisation. C'est dans ce dernier secteur ainsi qu'un secteur à l'est de la rue Goulet que l'on retrouve les espaces disponibles qui pourront absorber le développement résidentiel dans une perspective à court terme. À moyen et long termes, les secteurs de développement résidentiel seront localisés au centre du périmètre d'urbanisation au pourtour des infrastructures communautaires de loisirs.

#### *Fonction commerciale*

Les activités commerciales localisées au centre-ville sont majoritairement destinées à la population locale et de transit.

Par rapport au relatif dynamisme que l'on observe sur la rue Saint-Denis, le centre ville connaît des moments difficiles avec une nette tendance au déclin des activités commerciales.

#### *Fonction industrielle*

La principale zone industrielle de la ville est localisée au sud du périmètre urbain. Le pourcentage d'espaces disponibles serait à vérifier et les usages permis à revoir.

#### *Fonction institutionnelle*

La municipalité de Saint-Alexandre offre à ses résidents une vaste gamme de services sur les plans de l'éducation, de la santé et des loisirs.

Ces services sont localisés principalement sur la rue Saint-Denis. Les terrains destinés aux loisirs sont localisés en plein cœur du périmètre urbain.

Il existe également, plusieurs organismes et clubs communautaires actifs qui viennent en aide et voient au soutien des différents groupes d'âge.

#### *Parcs et équipements récréatifs*

La municipalité met à la disposition de ses citoyens des infrastructures de loisirs importantes principalement sur les terrains prévus à cette fin au cœur du périmètre urbain. On y retrouve du mobilier de parc, une patinoire, un terrain de balle ainsi que des terrains de soccer

La piste cyclable régionale passe à travers la municipalité de Saint-Alexandre grâce au principe de voie partagée empruntant la direction nord/sud.

On dénote peu de petits parcs de quartiers dont celui on se trouve l'école primaire de Saint-Alexandre.

#### *Infrastructures d'aqueduc et d'égout*

La grande majorité du périmètre d'urbanisation est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Les installations de la station d'épuration des eaux sont localisées au sud périmètre urbain. Le réseau d'aqueduc est alimenté par l'usine d'eau potable localisée sur le chemin de la grande ligne à l'est du périmètre urbain.

### **1.4.2 Territoire agricole**

Les espaces situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont constitués essentiellement de terres agricoles qui présentent généralement un très bon potentiel pour l'agriculture.

On dénote la présence d'un îlot résidentiel de consolidation au sud-est du périmètre d'urbanisation. Il s'agit du secteur de la rue de L'Homme et de la rue Saint-Jean.

Quelques industries et commerces sont également présents de façon ponctuelle sur le territoire.

### **1.4.3 Réseaux de transport**

Le principal axe routier est la route 227. Le long de cette dernière, nous y retrouvons également la piste cyclable régionale qui emprunte par la suite le chemin de l'Église vers le périmètre d'urbanisation.

Un nouveau contexte économique pourrait également s'ouvrir avec l'arrivée prévue de l'autoroute 35 dans le sud du périmètre urbain.

En ce qui concerne le réseau de télécommunication, il longe principalement le chemin de la grande ligne/ rue Saint-Denis, la rue Saint-Gérard et la 227 vers le nord.

## **1.5 PRÉOCCUPATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Cette section du document dresse, sous forme synthèse, les principales problématiques en matière d'aménagement et de développement qui devraient faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du processus de révision du plan d'urbanisme.

### *Développement résidentiel*

- Planification adéquate des secteurs d'expansion résidentielle ;
- Recherche d'un développement harmonieux dans les nouveaux secteurs ;
- Assurer une disponibilité d'espaces pour les habitations à logements ;
- Orientation du développement résidentiel à moyen et longs termes.

### *Fonction commerciale*

- Amélioration de l'aspect esthétique du corridor de la rue Saint-Denis ;
- Améliorer la concentration commerciale destinée à la population locale du noyau villageois.

### *Fonction industrielle*

- Consolidation du parc industriel existant;
- Reconsidération des usages permis dans le parc industriel existant;
- Gestion de la cohabitation des usages résidentiels et industriels.

### *Usages communautaires*

- Accroître le nombre de petits parcs de quartier;
- Optimiser le potentiel récréotouristique de la piste cyclable.

### *Éléments d'intérêt patrimonial et site d'intérêt écologique*

- Protection et mise en valeur des territoires et des éléments d'intérêt architectural ou esthétique ;

### *Territoire agricole*

- Protection des sols agricoles de bonne qualité ;
- Utilisation prioritaire à des fins agricoles des espaces situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

## **CHAPITRE 2**

### **POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

---

Les politiques d'urbanisme constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les préoccupations de la municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire.

La formulation d'une politique d'urbanisme comporte trois volets :

1<sup>o</sup> bilan de la situation

2<sup>o</sup> orientations et objectifs d'aménagement

3<sup>o</sup> identification des moyens à mettre en œuvre pour concrétiser ces objectifs.

Les politiques d'urbanisme ont été élaborées en fonction des thématiques suivantes :

- Développement résidentiel
- Fonction commerciale et de service
- Développement industriel
- Ressources agricoles
- Equipements et infrastructures communautaires
- Éléments d'intérêt patrimonial et culturel
- Infrastructures publiques

## **2.1 POLITIQUE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

### **2.1.1 Bilan de la situation<sup>1</sup>**

- Au cours des dernières années, on a pu observer un certain ralentissement dans la construction de nouvelles unités de logement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- La vaste majorité des nouveaux logements est constituée d'habitations unifamiliales isolées.
- L'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation est insuffisant pour répondre à la demande résidentielle prévisible à moyen et long termes.
- Les espaces disponibles sont concentrés principalement dans les secteurs:
  - a) Dans le secteur sud-est du périmètre d'urbanisation. Le développement, dans ce secteur, permettra de boucler le réseau de rues déjà amorcé. Celui-ci s'inscrit dans une perspective de développement à court et moyen termes.
- À court et moyen terme, le développement résidentiel devrait se poursuivre dans le secteur localisé autour des infrastructures de loisirs à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- L'espace disponible pour la construction d'habitations multifamiliales est très limité.

### **2.1.2 Orientations et objectifs<sup>2</sup>**

#### **1<sup>0</sup> ASSURER UNE PLANIFICATION ADÉQUATE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

- a) Favoriser la rentabilisation des réseaux d'infrastructures.
- b) Optimiser l'utilisation de l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation.

#### **2<sup>0</sup> ASSURER UNE DISPONIBILITÉ D'ESPACE SUFFISANTE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA DEMANDE RÉSIDENTIELLE À MOYEN ET LONG TERMES**

- a) Planifier l'expansion résidentielle dans le cadre d'une vision équilibrée de l'aménagement du territoire qui tient compte de la protection des terres agricoles et de la capacité d'accueil des infrastructures publiques.
- b) Favoriser une saine concurrence dans l'offre d'espace dans le but d'éviter une trop forte concentration aux mains d'un seul promoteur.

#### **3<sup>0</sup> FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'ENSEMBLES RÉSIDENTIELS DE QUALITÉ**

- a) Rechercher une certaine homogénéité à l'intérieur des différents secteurs de développement résidentiel en termes de type d'habitation, d'architecture, de volumétrie.
- b) Encadrer l'implantation et l'intégration architecturale au moyen d'outils d'urbanisme appropriés.

---

<sup>1</sup> Règlement 10-217 article 1, remplacement

<sup>2</sup> Règlement 10-217 article 2, ajout

4<sup>0</sup> OFFRIR UNE DISPONIBILITÉ D'ESPACE POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE DIFFÉRENTS TYPES D'HABITATIONS

- a) Favoriser une offre résidentielle diversifiée afin de répondre aux besoins de différentes clientèles.
- b) Rechercher un équilibre au niveau de l'offre résidentielle.

5<sup>0</sup> PROTÉGER LA FONCTION RÉSIDENIELLE À L'ÉGARD DES ACTIVITÉS INCOMPATIBLES

- a) Porter une attention particulière aux usages permis dans les différentes zones afin de diminuer les risques d'incompatibilité.
- b) Mettre en place des mesures visant à réduire les impacts des sites à vocation commerciale ou industrielle à l'égard des propriétés résidentielles environnantes.

**2.1.3 Moyens d'action<sup>3</sup>**

- ◆ Dans les secteurs à développer, prévoir le dépôt d'un plan d'ensemble illustrant le lotissement projeté, le tracé des rues, les phases de développement, les types d'habitations.
- ◆ S'assurer que le plan de développement proposé minimise les pertes d'espace, que le tracé des rues projetées communique avec les rues existantes et que la proposition s'inscrive dans la planification envisagée par la ville en regard de ses objectifs de développement.
- ◆ Identifier les secteurs prévus pour le développement résidentiel à court terme, à moyen terme et à long terme.
- ◆ Prévoir, au plan d'urbanisme, le tracé des rues projetées dans les secteurs de développement à court et moyen termes.
- ◆ Prévoir la mise en place de mesures d'aménagement afin d'assurer la transition harmonieuse entre différents types d'habitations.
- ◆ S'assurer que le zonage en vigueur puisse permettre la construction d'une diversité d'habitations : constructions unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales.
- ◆ Prévoir des espaces disponibles pour la construction d'habitations multifamiliales.
- ◆ Prévoir, dans la réglementation, des mesures d'atténuation entre les propriétés résidentielles et les activités pouvant présenter des risques d'incompatibilité (bande tampon, distances séparatrices, écran visuel).
- ◆ Exercer un contrôle strict, au niveau du zonage, sur les usages permis dans les zones résidentielles.
- ◆ Insérer des dispositions touchant la construction de bâtiments principaux à l'intérieur des zones 107 et 108 et permettant leur encadrement en matière d'architecture et d'insertion à l'intérieur d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

---

<sup>3</sup> Règlement 10-217 article 3, ajout

## **2.2 POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICE**

### **2.2.1 Bilan de la situation**

- Érosion des activités commerciales au noyau urbain. Ce phénomène se manifeste par le peu d'investissements consentis dans l'amélioration du milieu bâti et par la force d'attraction de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.
- Il n'existe pas d'image distinctive pour le noyau urbain. Par exemple, il n'y a pas d'unité au niveau de l'affichage, de la signalisation.
- La rue Saint-Denis est la «vitrine» de la municipalité. Une attention particulière devrait donc être portée à la qualité des aménagements des terrains et bâtiments situés dans ce corridor.
- La rue Saint-Denis constitue également une «barrière» plus ou moins importante entre les secteurs nord et sud de la ville.
- Certaines traverses sécuritaires seraient à prévoir pour les piétons et les cyclistes.
- Il existe un relatif contrôle des entrées et sorties aux commerces de la rue Saint-Denis dû à la présence de trottoirs.

### **2.2.2 Orientations et objectifs**

#### **1<sup>o</sup> DÉVELOPPER UNE VOCATION DISTINCTIVE POUR LE NOYAU URBAIN**

- a) Favoriser l'implantation de commerces locaux.
- b) Favoriser la mixité des fonctions au noyau urbain.
- c) Renforcer la vocation du noyau urbain comme centre de services et commerces spécialisés.

#### **2<sup>o</sup> AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DES PIÉTONS ET CYCLISTES DANS LE CORRIDOR DE LA RUE SAINT-DENIS**

- a) Permettre la traversée sécuritaire de la rue Saint-Denis dans une perspective de nouveaux commerces au sud du périmètre urbain
- b) Atténuer l'effet de barrière en facilitant les déplacements entre les secteurs nord et sud de la rue Saint-Denis.

#### **3<sup>o</sup> AMÉLIORER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS DANS LE CORRIDOR DE LA RUE SAINT-DENIS**

- a) Promouvoir la mise en place d'aménagements paysagers dans la cour avant.
- b) Éviter la surenchère des messages visuels au niveau de l'affichage.
- c) Promouvoir la qualité architecturale des nouvelles constructions et des rénovations.

#### 4<sup>0</sup> ENVISAGER L'IMPLANTATION FUTURE D'UNE ZONE COMMERCIALE DE TRANSIT AU SUD DU PÉRIMÈTRE URBAIN

- a) Promouvoir la nécessité de l'implantation d'une zone commerciale près de l'échangeur prévu avec l'arrivée de l'autoroute 35.
- b) Faciliter les démarches en vue de l'obtention d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

##### **2.2.3 Moyens d'action**

- ◆ Maintenir les commerces en place et hausser, dans la mesure du possible, la disponibilité d'espaces commerciaux au noyau urbain.
- ◆ Supporter les initiatives mises en place pour faire connaître le noyau urbain et y attirer de nouveaux commerces.
- ◆ Utiliser les pouvoirs de zonage de la municipalité pour confirmer la vocation complémentaire des différentes parties du territoire affectées à des fins commerciales :
  - services et commerces spécialisés au noyau urbain ;
  - agglomérations commerciales et commerces pour la clientèle en transit en bordure de la route 133.
- ◆ Mettre en place une signalisation particulière afin d'amener au noyau urbain les utilisateurs de la piste cyclable régionale ;
- ◆ Aménager, une ou des traverses sécuritaires pour les piétons et cyclistes.
- ◆ Intégrer à la réglementation des normes sur les accès aux terrains riverains de la rue Saint-Denis afin que ceux-ci soient bien définis.
- ◆ Prévoir des normes d'aménagement en bordure des aires de stationnement : bande gazonnée, plantations.
- ◆ Adopter des normes d'affichage qui évitent la surenchère des messages visuels et qui sont adaptées aux caractéristiques du milieu dans lequel les enseignes sont implantées.
- ◆ Prévoir des normes strictes sur les usages permis dans les cours avant.
- ◆ Demander les modifications au schéma d'aménagement de la MRC afin de permettre l'implantation d'une zone commerciale de transit.
- ◆ Demande à la CPTAQ pour une autorisation d'extension du périmètre urbain pour la nouvelle zone commerciale.



## **2.3 POLITIQUE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL**

### **2.3.1 Bilan de la situation**

- Le parc industriel démontre un taux de vacation moyen.
- Le SAR de la MRC du Haut-Richelieu identifie la municipalité de Saint-Alexandre comme pôle industriel.
- À cet effet, le SAR identifie une d'affectation industrielle localisée au sud du périmètre d'urbanisation.
- La municipalité souhaite redéfinir les usages permis dans son parc industriel.

### **2.3.2 Orientations et objectifs**

#### **1<sup>o</sup> REDÉFINIR LA VOCATION DU PARC INDUSTRIEL EXISTANT**

- a) Planifier le développement de ce secteur à l'aide d'un plan d'ensemble : tracé des rues, lotissement préliminaire, phases de développement, etc.
- b) Concentrer, dans ce parc industriel, les activités industrielles et certaines activités commerciales requérant de grands espaces (ex. commerces de gros ou d'entreposage) ou présentant des contraintes environnementales.
- c) Tenir compte des vocations industrielles existantes dans l'agglomération de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

#### **2<sup>o</sup> RECONNAITRE UNE VOCATION INDUSTRIELLE AUX SITES COMPATIBLES AVEC LA VISION À LONG TERME DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE**

- a) Porter une attention particulière aux usages pouvant être autorisés sur les sites industriels localisés à proximité des zones résidentielles.

### **2.3.3 Moyens d'action**

- ◆ Exercer un contrôle sur les usages permis dans le parc industriel afin que ces espaces soient utilisés en priorité pour des fins industrielles ainsi que pour certaines fins commerciales tels les commerces de gros, les activités d'entreposage, etc.
- ◆ Assurer une complémentarité avec les espaces industriels existants dans la région.
- ◆ Identifier, dans une perspective de planification intégrée, les différentes phases prévues pour le développement du parc industriel.
- ◆ Prévoir, dans la réglementation, des mesures visant à encadrer l'expansion des activités industrielles localisées à proximité d'usages résidentiels ou communautaires : distances séparatrices, aménagement d'écrans visuels, etc.

## **2.4 POLITIQUE À L'ÉGARD DES RESSOURCES AGRICOLES**

### **2.4.1 Bilan de la situation**

- La grande majorité des espaces situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation présentent des conditions favorables à la culture des sols.
- L'exploitation de la ressource agricole est confrontée à des défis importants sur le plan environnemental, notamment en ce qui concerne la problématique des odeurs générées par certains types d'élevage et la protection de la bande riveraine des cours d'eau.
- Les espaces boisés n'occupent qu'une faible superficie du territoire municipal.
- On trouve une concentration d'usages résidentiels dans le secteur des rues de l'Homme et Saint-Jean. Il a été identifié comme un secteur résidentiel déstructuré en zone agricole.
- On trouve ponctuellement, sur le territoire de la municipalité des usages commerciaux et industriels existants dans la zone agricole.

### **2.4.2 Orientations et objectifs**

#### **1<sup>0</sup> PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE**

- a) Reconnaître la prépondérance de la fonction agricole dans la zone agricole.
- b) Assurer l'utilisation prioritaire des sols à des fins agricoles.
- c) Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles.

#### **2<sup>0</sup> ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE PRODUCTION AGRICOLE<sup>45</sup>**

- a) Gérer, dans une perspective globale d'aménagement du territoire, la problématique des odeurs provenant de certaines pratiques agricoles.
- b) Assurer la protection de la bande riveraine des cours d'eau situés sur le territoire municipal.
- c) Abrogé.

#### **3<sup>0</sup> PROTÉGER LES ESPACES BOISÉS DU TERRITOIRE MUNICIPAL À L'ÉGARD DES INTERVENTIONS ABUSIVES**

#### **4<sup>0</sup> RECONNAÎTRE LA VOCATION PARTICULIÈRE DU SECTEUR DES RUES DE L'HOMME ET SAINT-JEAN**

- a) Permettre la consolidation des secteurs à caractère résidentiel déjà amorcés, sans favoriser leur expansion.

---

<sup>4</sup> Règlement 12-238, article 3. Ajout alinéa c) au paragraphe 2.

<sup>5</sup> Règlement 14-271 article 1. Abrogation alinéa c) au paragraphe 2.

### **2.4.3 Moyens d'action**

- ◆ Adopter une réglementation qui exerce un contrôle strict sur les usages permis dans le territoire agricole.
- ◆ Adopter des normes réglementaires pour établir des distances séparatrices entre les établissements agricoles et les usages autres qu'agricoles.
- ◆ Adopter des normes réglementaires visant à prévoir une bande de protection en bordure de tous les cours d'eau du territoire municipal.
- ◆ Adopter une réglementation visant à encadrer les interventions en milieu boisé.
- ◆ Circonscrire le secteur des rues de l'Homme et Saint-Jean à l'intérieur d'une zone particulière.

## **2.5 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES**

### **2.5.1 Bilan de la situation**

- Le noyau urbain est desservi par un réseau d'égoût et d'aqueduc.
- Il y a concentration des services principalement au nord de la rue Saint-Denis
- La piste régionale traverse l'ensemble du territoire municipal suivant un axe nord / sud le long de la route 227, du rang Kempt, de la rue Saint-Gérard, de la rue Saint-Denis, de la rue de la station et retourne finalement sur la route 227.
- L'ensemble récréatif vert localisé au cœur du périmètre urbain offre des espaces de loisir suffisants pour la population en place.
- Présence d'une école primaire, d'une caserne incendie et hôtel de ville.

### **2.5.2 Orientations et objectifs**

#### **2<sup>0</sup> DÉVELOPPER LE RÉSEAU CYCLABLE À PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE CYCLABLE RÉGIONALE**

- a) Favoriser l'aménagement de liens entre la piste cyclable régionale et les points d'intérêt de la ville (ex. noyau urbain, parcs, commerces).
- b) Permettre aux résidents des principales concentrations résidentielles d'avoir un accès facile au réseau cyclable.

### **2.5.3 Moyens d'action**

- ◆ Aménager des liens cyclables avec la piste régionale, dans la perspective de créer un petit réseau intégré.

## **2.6 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE**

### **2.6.1 Bilan de la situation**

- Présence de l'église et du presbytère qui ont été identifiés comme un secteur d'intérêt patrimonial.

### **2.6.2 Orientations et objectifs**

#### **1<sup>0</sup> PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES D'INTÉRÊT DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX**

- a) Protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments institutionnels de l'Église et du presbytère.
- b) Protéger la végétation mature lorsque celle-ci constitue une composante qui contribue à l'intérêt de cet ensemble patrimonial.
- c) Favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles interventions dans ce milieu.

### **2.6.3 Moyens d'action**

- ◆ Gérer les interventions par le biais du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, de manière à s'assurer que les projets proposés se font dans le respect des bâtiments existants et du milieu environnant.
- ◆ Prévoir, dans le règlement de zonage, des dispositions spécifiques visant à protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels dans le noyau patrimonial.
- ◆ Prévoir des normes d'affichage adaptées aux caractéristiques des ensembles d'intérêt patrimonial et esthétique.

## **2.7 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTES ET DES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE<sup>6</sup>**

### **2.7.1 Bilan de la situation**

- Présence d'un territoire d'intérêt écologique sur le lot 249 du cadastre de la Paroisse de Saint-Alexandre.<sup>7</sup>

### **2.7.2 Orientations et objectifs<sup>8</sup>**

#### 1<sup>0</sup> ASSURER LA PROTECTION DU TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

- a) Protéger le territoire d'intérêt écologique tout en permettant certaines activités de mise en valeur

### **2.7.3 Moyens d'action<sup>9</sup>**

- ◆ Permettre uniquement, à l'intérieur des territoires d'intérêt écologique, les travaux ou ouvrages permettant l'intégration des usages spécifiquement permis et de la mise en valeur des habitats ne mettant pas en péril la protection des populations d'espèces menacées ou vulnérables.

---

<sup>6</sup> Règlement 10-209 article 1, modification

<sup>7</sup> Règlement 10-209 article 2, remplacement

<sup>8</sup> Règlement 10-209 article 3, ajout

<sup>9</sup> Règlement 10-209 article 4, ajout

## **2.8 POLITIQUE À L'ÉGARD DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES**

### **2.8.1 Bilan de la situation**

- Le réseau d'aqueduc municipal est alimenté à partir de l'usine de production d'eau potable localisé sur le chemin de la grande ligne à l'est du périmètre urbain.
- La station d'épuration des eaux usées est localisée sur un emplacement relativement isolé au sud du périmètre d'urbanisation et semble s'essouffler.
- Le concept de développement privilégié par la municipalité pour les prochaines années, ne prévoit pas d'expansion résidentielle en bordure de la rue Saint-Denis. On y favorise plutôt les usages commerciaux.
- Présence de la piste cyclable régionale au cœur du périmètre urbain qui favorise la circulation de cyclistes.
- L'avènement de l'énergie éolienne sur le territoire de la province a forcé certaines instances gouvernementales à revoir leurs orientations et à mettre en place différents mécanismes venant encadrer l'implantation des éoliennes de manière à atténuer les impacts découlant de cette situation. Le règlement numéro 446 de la MRC Haut-Richelieu est donc venu guider les municipalités dans le contrôle du développement éolien sur son territoire. La municipalité de Saint-Alexandre prévoit donc se conformer à ce règlement en donnant les principales orientations y étant rattachées.<sup>10</sup>

### **2.8.2 Orientations et objectifs**

#### **1<sup>0</sup> AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DES USAGERS DANS LE CORRIDOR DE LA RUE SAINT-DENIS**

- b) Permettre, aux piétons et aux cyclistes, de circuler et de traverser la rue Saint-Denis de manière sécuritaire.
- c) Préserver la fluidité de la circulation.

#### **2<sup>0</sup> ASSURER LE VIABILITÉ À LONG TERME DE LA STATION D'ÉPURATION DES EAUX USÉES**

- a) Prévoir la demande à long terme des installations existantes.

#### **3<sup>0</sup> RÉGIR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES COMMERCIALES SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ<sup>11</sup>**

- a) Encadrer certaines activités et certains usages, ouvrages et constructions qui sont directement liés à un projet d'implantation d'une ou de plusieurs éoliennes ;
- b) S'assurer que tout projet d'implantation d'une ou de plusieurs éoliennes soit fait de façon harmonieuse et intégrée dans le paysage en limitant les impacts sur les milieux humains et naturels

---

<sup>10</sup> Règlement 08-195 article 2, ajout

<sup>11</sup> Règlement 08-195 article 3, ajout

### **2.8.3 Moyens d'action<sup>12</sup>**

- ◆ Aménager des traverses sécuritaires pour les piétons et cyclistes.
- ◆ Intégrer à la réglementation des normes obligeant les propriétaires à prévoir des accès limités et bien identifiés en bordure de la rue Saint-Denis.
- ◆ Limiter le stationnement dans la rue Saint-Denis.
- ◆ Réaliser des études permettant de connaître le potentiel actuel de la station d'épuration.
- ◆ Inclure dans le règlement de zonage des dispositions régissant l'implantation d'éoliennes (zones d'interdictions, construction, etc...) ;
- ◆ Inclure des dispositions rattachées à l'émission d'un permis de construction dans le but d'ériger une ou des éoliennes à l'intérieur du règlement sur les permis et certificats ;
- ◆ Créer un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de s'assurer du respect des dispositions contenues au règlement de zonage de la municipalité ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC Haut-Richelieu ;

---

<sup>12</sup> Règlement 08-195 article 4, modification



## **CHAPITRE 3**

### **CONCEPT D'AMÉNAGEMENT**

---

L'objet de ce chapitre est de présenter les principales composantes autour desquelles s'articulent le concept d'aménagement proposé. Ce dernier se veut une vision globale de l'organisation du territoire construite, de manière schématique, autour des grandes orientations d'aménagement qui ont été identifiées au chapitre précédent.

Les grandes composantes du concept d'aménagement sont les suivantes :

- les secteurs voués au développement résidentiel ;
- les artères et les secteurs à vocation commerciale ;
- les secteurs à vocation industrielle ;
- les pôles institutionnels et communautaires ;
- le secteur agricole;
- les éléments à protéger ou à mettre en valeur ;

#### **3.1 SECTEURS VOUÉS AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

Le concept d'aménagement identifie les secteurs destinés à la construction résidentielle future. On distingue :

- a) Les secteurs de consolidation. Il s'agit de secteurs où les rues sont déjà construites et où il ne reste que quelques terrains vacants, parmi le tissu résidentiel existant. Ces secteurs sont identifiés comme étant : un secteur localisé entre la rue Goulet et la rue Déodet et les secteurs localisés au sud-est du périmètre urbain. Dans ces zones, le tracé des rues est déjà amorcé et le lotissement en grande partie complété.
- b) Les secteurs de développement à moyen et long termes. Ces derniers identifient les territoires réservés à la construction résidentielle, au cours de phases ultérieures. Il s'agit de secteurs situés au cœur du périmètre urbain plus précisément au sud et à l'est des espaces réservés aux loisirs.

#### **3.2 ARTÈRES ET SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE**

Le concept d'aménagement distingue deux secteurs voués à une vocation commerciale :

- a) Le noyau urbain et sa périphérie. Ce dernier favorise une mixité de fonctions : commerciale, résidentielle, publique et institutionnelle. Le centre ville se prête à l'implantation d'activités commerciales de services, de vente au détail, de restauration où les usages sont compatibles avec l'habitation qui constitue l'utilisation dominante du sol.
- b) Le corridor de la rue Saint-Denis, dont la vocation dominante est l'activité commerciale, constitue le secteur privilégié pour les établissements de grande surface ainsi que les commerces et services reliés aux véhicules.

#### **3.3 SECTEURS À VOCATION INDUSTRIELLE**

La principale composante industrielle du concept d'aménagement concerne le parc industriel localisé au sud de l'agglomération urbaine.

Les usages présentement en vigueur sont remis en question et une démarche à redéfinir a été amorcée.

### **3.4 ENSEMBLES INSTITUTIONNELS ET RÉCRÉATIFS**

Le concept d'aménagement identifie les composantes majeures du réseau institutionnel et récréatif :

- a) Les équipements publics du noyau urbain, regroupant l'hôtel de ville, le centre communautaire et les espaces verts publics
- b) L'ensemble institutionnel de l'église et de l'ancien couvent.
- c) L'emplacement de l'école primaire.
- d) La piste cyclable régionale
- e) La station d'épuration des eaux.

### **3.5 SECTEUR AGRICOLE**

Le concept d'aménagement reconnaît qu'à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le territoire est voué presque exclusivement aux ressources agricoles.

### **3.6 TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER**

Deux territoires d'intérêt sont identifiés dans le concept d'aménagement :

- a) L'ensemble patrimonial correspondant à l'emplacement actuel de l'église et de son presbytère ;
- b) Les berges et le littoral des cours d'eau.

## **CHAPITRE 4**

### **GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION**

---

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation constituent un élément obligatoire que doit contenir un plan d'urbanisme.

Les affectations du sol indiquent les vocations dominantes accordées aux différentes parties du territoire municipal. Elles reflètent la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol.

Les densités d'occupation, pour leur part, visent à indiquer l'intensité de l'occupation du territoire. Elles permettent de différencier les secteurs non desservis par rapport à ceux desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout ou encore, les secteurs destinés aux habitations multifamiliales par rapport à ceux réservés pour la résidence unifamiliale, de plus faible densité.

Le plan d'urbanisme identifie cinq grandes affectations sur le territoire municipal, lesquelles sont basées sur les composantes du concept d'aménagement :

- résidentielle;
- commerciale;
- industrielle;
- publique et institutionnelle;
- agricole.

Chacune des affectations est analysée selon les composantes suivantes:

*Les activités compatibles* constituent une liste des usages qui respectent intégralement la vocation dominante de l'affectation.

*Les activités partiellement compatibles* sont des usages qui, tout en ne remettant pas en question la vocation de l'affectation, doivent demeurer dans une faible proportion.

Les activités compatibles et partiellement compatibles servent de cadre de référence pour l'identification des usages qui seront autorisés dans les zones prévues au plan de zonage. Les usages énumérés à titre d'exemple, ne constituent pas une liste exhaustive. Ils sont donnés à titre indicatif. D'autres usages pourront être prévus au zonage, à condition qu'ils respectent les intentions d'aménagement prévues pour la grande affectation.

*Les intentions d'aménagement* viennent préciser les objectifs sous-jacents liés à l'identification des activités compatibles et partiellement compatibles.

Finalement, s'ajoutent parfois *des critères d'aménagement* qui réfèrent à des conditions à respecter plus spécifiques.

Ces composantes font l'objet d'un tableau synthèse qui accompagne la description de chaque grande affectation.

L'identification et la délimitation des grandes affectations apparaissent sur la cartographie en annexe.

#### 4.1 AFFECTATION RÉSIDENIELLE

L'affectation résidentielle couvre la majorité du territoire municipal compris dans le périmètre d'urbanisation. Elle correspond aux secteurs où l'utilisation du sol est dominée par l'habitation. L'affectation résidentielle est également accordée aux secteurs destinés au développement résidentiel

Les activités compatibles sont les habitations de toutes densités.

Les activités partiellement compatibles sont les activités exercés à titre d'usages complémentaires à une résidence ainsi que les usages à caractère communautaire : parcs et espaces verts, garderies, réseaux d'utilités publiques. On pourra également reconnaître les usages autres que résidentiels existants, protégés par droits acquis.

Règle générale, dans le périmètre d'urbanisation, les résidences devront être construites sur des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout. La densité d'occupation variera suivant le type d'habitation :

- densité faible dans les secteurs occupés par les habitations unifamiliales;
- densité moyenne dans les secteurs d'habitations bifamiliales et trifamiliales;
- densité forte pour les secteurs dans les secteurs d'habitations multifamiliales.

TABLEAU 4-1 : Affectation résidentielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction résidentielle	Permettre toute forme de résidences	
<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction commerciale et de services	Permettre les bureaux et les services comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant;</li> <li>– aucun entreposage ou étalage extérieur;</li> <li>– l'usage ne doit pas entraîner de nuisance pour le voisinage;</li> <li>– l'affichage doit être discret.</li> </ul>
	Permettre les usages commerciaux protégés par droits acquis	Tenir compte des inconvénients pouvant être occasionnés par les activités autorisées à l'égard des résidents voisins
Fonction industrielle	Permettre les usages industriels protégés par droits acquis	Tenir compte des inconvénients pouvant être occasionnés par les activités autorisées à l'égard des résidents voisins
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages publics et institutionnels compatibles avec la fonction résidentielle	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage

## 4.2 AFFECTATION COMMERCIALE

L'affectation commerciale est attribuée au corridor de la rue Saint-Denis. On y observe une mixité commerciale.

Les activités compatibles sont les commerces et services orientés vers la clientèle de transit, les établissements orientés vers les véhicules ainsi que les commerces de grande surface.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les commerces et services à caractère local, les commerces semi-industriels (ex. camionnage, excavation, entreprises de construction), les habitations, les usages industriels existants, les usages publics et institutionnels et les réseaux d'utilités publiques.

La municipalité souhaite atteindre une densité d'occupation moyenne, dans les secteurs où les services d'aqueduc et d'égout sont disponibles, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace, qui bénéficie souvent d'une bonne visibilité.

TABLEAU 4-2 : Affectation commerciale - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction commerciale et de services	Permettre les usages commerciaux orientés vers la clientèle de transit ou qui nécessitent de vastes espaces.	Des mesures particulières doivent être prévues au niveau des aménagements extérieurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>– accès bien identifiés;</li> <li>– entreposage restreint aux cours latérales et arrière;</li> <li>– aire d'entreposage doit être clôturée;</li> <li>– aménagement paysager en façade;</li> <li>– pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage</li> </ul> Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé
	Permettre tout type d'usages commerciaux compatibles avec la mixité des usages que l'on retrouve au centre ville : vente au détail, restauration, établissements de spectacles.	
	Permettre tout type de services et de bureaux	
	Permettre les bureaux et les services comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant;</li> <li>– aucun entreposage ou</li> </ul>

		<p>étalage extérieur;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'usage ne doit pas entraîner de nuisance pour le voisinage;</li> <li>- <b><i>l'affichage doit être discret.</i></b></li> </ul>
<b><i>Activités partiellement compatibles</i></b>	<b><i>Intentions d'aménagement</i></b>	<b><i>Critères d'aménagement</i></b>
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces et services, en cherchant à maintenir une complémentarité des activités avec le centre ville.	<p>Des mesures particulières doivent être prévues au niveau des aménagements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accès bien identifiés;</li> <li>- entreposage restreint aux cours latérales et arrière;</li> <li>- aire d'entreposage doit être clôturée;</li> <li>- aménagement paysager en façade;</li> <li>- pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage</li> </ul> <p>Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé</p>
Fonction résidentielle	Reconnaître les usages résidentiels existants. Permettre les logements à l'étage des bâtiments dont le rez-de-chaussée est occupé à des fins commerciales.	
Fonction industrielle	Reconnaître les activités industrielles existantes	Tenir compte des inconvénients potentiels pour le voisinage
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels	<p>Respecter les mêmes critères auxquels sont assujettis les usages commerciaux.</p> <p>Favoriser la localisation des édifices administratifs publics au centre ville.</p>
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

### 4.3 AFFECTATION INDUSTRIELLE

L'affectation industrielle est attribuée au parc industriel et vise à reconnaître la vocation industrielle à long terme des secteurs concernés.

Les activités compatibles sont tous les types d'établissements industriels.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les commerces qui nécessitent de vastes espaces extérieurs ou dont les activités peuvent comporter des inconvénients pour le milieu environnant : commerces de gros, entreprises de transport, etc.

Dans les secteurs d'affectation industrielle situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les terrains devront être desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. La densité d'occupation est de niveau faible, avec un taux d'occupation au sol qui ne devrait pas excéder 50 % pour les nouveaux emplacements.

TABLEAU 4-3 : Affectation industrielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction industrielle	Permettre toute forme d'industries manufacturières	<p>Ne pas autoriser d'établissements industriels qui utilisent, entreposent, produisent ou rejettent des matières dangereuses à proximité de zones résidentielles.</p> <p>Prévoir des mesures d'atténuation pour protéger les usages résidentiels ou communautaires situés à proximité d'établissements industriels.</p> <p>Prévoir, dans le parc industriel existant, une zone spécifique, éloignée des résidences, pour l'implantation d'activités industrielles à risques.</p>

<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction commerciale	Permettre les commerces qui nécessitent de vastes espaces extérieurs ou qui peuvent occasionner des inconvénients au voisinage.	Ne pas autoriser d'établissements qui utilisent ou entreposent des matières dangereuses à proximité de zones résidentielles.  Prévoir des mesures d'atténuation pour protéger les usages résidentiels ou communautaires situés à proximité d'usages commerciaux pouvant comporter certaines nuisances.
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages apparentés aux activités industrielles. Ex. voirie	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'utilités publiques	



#### **4.4 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE**

L'affectation publique et institutionnelle est attribuée aux équipements et institutions publics majeurs du territoire municipal : administration publique, écoles, services communautaires, lieux de culte, équipements publics, parcs et espaces verts.

Cette affectation vise à reconnaître le caractère public des emplacements concernés.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à la vie communautaire.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les commerces accessoires aux usages principaux (ex. restauration sur le terrain des loisirs) ainsi que l'habitation dans le cas d'un changement de vocation d'un bâtiment existant.

La densité d'occupation est de niveau faible.

TABLEAU 4-4 : Affectation publique et institutionnelle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<b><i>Activités compatibles</i></b>	<b><i>Intentions d'aménagement</i></b>	<b><i>Critères d'aménagement</i></b>
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'activités publiques et institutionnelles ainsi que les équipements et infrastructures publics	

<b><i>Activités partiellement compatibles</i></b>	<b><i>Intentions d'aménagement</i></b>	<b><i>Critères d'aménagement</i></b>
Fonction résidentielle	Permettre la transformation d'un bâtiment existant pour l'occuper à des fins résidentielles	
Fonction commerciale et de service	Permettre les commerces accessoires aux usages principaux	

#### 4.5 AFFECTATION AGRICOLE

L'affectation agricole couvre l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Cette affectation vise à reconnaître la prépondérance et le dynamisme de la fonction agricole sur le territoire municipal.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à l'exploitation et la mise en valeur de la ressource agricole.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont :

- les résidences;
- les activités commerciales directement reliées à une exploitation agricole;
- les activités de première transformation des produits agricoles;
- les établissements reliés à l'agro-tourisme;
- les usages complémentaires;
- les activités récréatives de plein air;
- les usages d'utilités publiques.

En territoire d'affectation agricole, la densité d'occupation sera très faible. Il s'agit d'un habitat dispersé sur des terrains généralement non desservis par les services d'aqueduc ou d'égout.

TABLEAU 4-5 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Agriculture	Permettre l'ensemble des activités reliées à l'exploitation et à la mise en valeur de la ressource agricole	Lorsque requis, respecter les paramètres prévus au règlement de zonage pour la gestion des odeurs en milieu agricole
<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction résidentielle	Permettre les résidences érigées conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation érigée sur un lot où il existe un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA</li> <li>- habitation érigée sur un lot bénéficiant d'un privilège en vertu des articles 31 et 31.1 de la LPTAA</li> <li>- habitation érigée sur une terre en culture en vertu de l'article 40 de la LPTAA</li> </ul>
	Permettre les résidences dans les secteurs déjà déstructurés pour l'agriculture et ce, uniquement dans une perspective de consolidation	

Fonction commerciale	Permettre les commerces et services directement reliés aux exploitations agricoles	
	Permettre les activités commerciales liées à l'agrotourisme	Restreint à un usage par résidence ou par ferme
	Permettre les bureaux et les services comme usages complémentaires à une habitation	Les usages autorisés doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant;</li> <li>– aucun entreposage ou étalage extérieur;</li> <li>– l'usage ne doit pas entraîner de nuisance pour le voisinage;</li> <li>– <b><i>l'affichage doit être discret.</i></b></li> </ul>
	Permettre la consolidation des secteurs déjà occupés par la fonction commerciale	Il doit s'agir d'un secteur déjà déstructuré pour l'agriculture.
	Reconnaître les activités commerciales existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ;</li> <li>– les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture</li> </ul>
Fonction industrielle	Permettre les activités d'entreposage, de conditionnement et de première transformation de produits agricoles sur une ferme	
	Reconnaître les activités industrielles existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ;</li> <li>– les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture</li> <li>– les usages autorisés ne nécessitent pas d'aqueduc ni d'égout</li> </ul>

Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	
Récréation	Permettre les activités de récréation de plein air	Restreint aux constructions et bâtiments utilitaires
	Reconnaître les activités récréatives existantes	

## **CHAPITRE 5**

### **TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET ZONES DE CONTRAINTES**

---

Il existe sur le territoire municipal des éléments qui, en raison de leur valeur patrimoniale, esthétique ou écologique, représentent un intérêt qu'il convient de souligner de manière particulière.

Bien que ces éléments aient déjà fait l'objet d'orientations spécifiques, dans le chapitre 2 qui traite des politiques d'urbanisme, la présente section permet d'exposer de manière plus détaillée les préoccupations de la ville à leur égard et les mesures qui seront mises en oeuvre afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

#### **5.1 TERRITOIRES D'INTÉRÊT**

On relève, sur le territoire municipal les territoires et éléments d'intérêt suivants :

- ensemble institutionnel et d'intérêt patrimonial de l'église et de son presbytère;
- les berges et le littoral des cours d'eau

##### **5.1.1 Ensemble institutionnel de l'église et de son presbytère**

Ces bâtiments, situés au nord de la rue Saint-Denis, témoignent de l'importance de la vocation institutionnelle de la municipalité.

Les intentions d'aménagement de la municipalité à l'égard de cet ensemble sont les suivantes :

- a) Préserver la vocation institutionnelle de l'ensemble;
- b) Adopter des normes spécifiques afin de protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments;
- c) Préserver les caractéristiques de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments;
- d) Veiller à l'intégration harmonieuse des transformations apportées aux constructions existantes ou lors de l'insertion de nouvelles constructions en étudiant la possibilité d'adopter un règlement sur les PIIA;
- e) Adopter des normes spécifiques visant à protéger la végétation mature que l'on y retrouve.

##### **5.1.2 Berges et littoral des cours d'eau**

Aucun cours d'eau majeur ne sillonne le territoire de Saint-Alexandre.

La rive joue un rôle important dans la préservation des cours d'eau, dans la mesure où celle-ci demeure sous couvert végétal. En l'absence de végétation, les eaux de ruissellement entraînent les sédiments vers les cours d'eau. En milieu agricole, ces sédiments sont souvent chargés de produits chimiques (engrais, pesticides) qui contribuent à diminuer la qualité des cours d'eau.

Les intentions d'aménagement de la municipalité à l'égard du milieu riverain sont les suivantes :

- a) Contrôler, de façon stricte, les interventions sur les rives et le littoral;
- b) Favoriser la conservation de la végétation naturelle sur les rives;
- c) Favoriser les mesures visant à renaturaliser les berges.

## **5.2 ZONES DE CONTRAINTES<sup>1314</sup>**

Abrogé.

---

<sup>13</sup> Règlement 12-238, article 4. Remplacement de l'article 5.2.

<sup>14</sup> Règlement 14-271, article 2. Abrogation de l'article 5.2.

***Annexe A***  
***Grandes affectations du territoire***

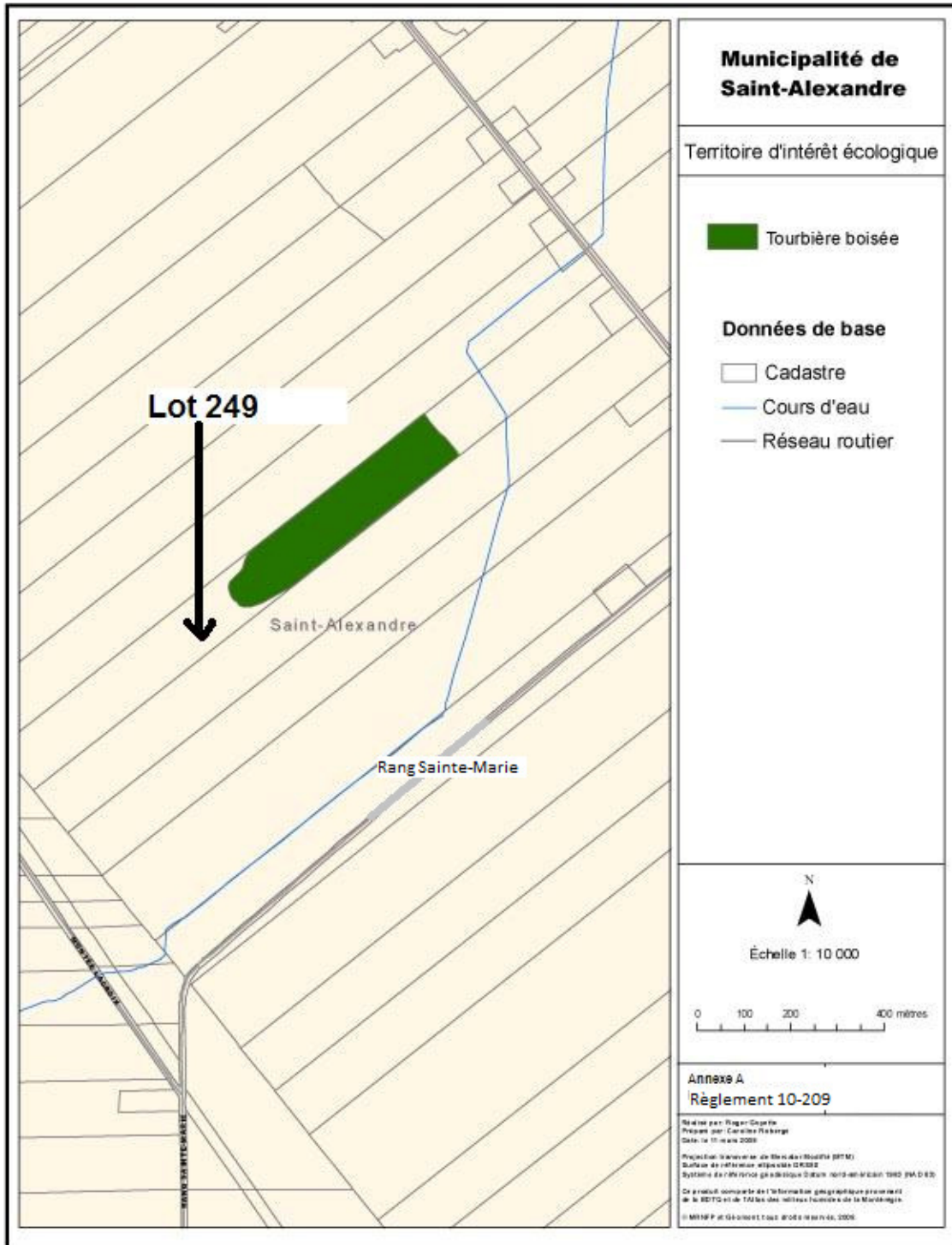
***Annexe B***  
***Territoire d'intérêt écologique<sup>15</sup>***

---

<sup>15</sup> Règlement 10-209 article 5, ajout



### « TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE »



***Annexe C***  
**Aire de protection du bassin versant alimentant les puits<sup>16</sup>**

---

<sup>16</sup> Règlement 12-238, article 4. Ajout de l'annexe C.