PLAN D'URBANISME

VILLE DE BEAUHARNOIS

Juin 2014

Le *Plan d'urbanisme : Beauharnois, Collectivité Viable*
Résultat d'un travail interdisciplinaire de collaboration entre divers partenaires :

AVIS
Les partenaires ne sont pas responsables des modifications ou des interprétations des rapports qu'ils ont produits dans le présent plan d'urbanisme.

La présente codification comprend les règlements suivants :

Numéro de règlement	**Date d'entrée en vigueur**	**Date de la modification**
700-05	2 décembre 2021	1er février 2022
700-06	25 janvier 2022	1er février 2022

CONTENU DU PLAN D'URBANISME

LISTE DES FIGURES I

LISTE DES CARTES I

AVANT-PROPOS 1

MISE EN CONTEXTE 1
QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ? 1
REGLE DE CONFORMITE 2

CONTENU LÉGAL D'UN PLAN D'URBANISME 3

STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT 4

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 5

CHAPITRE 2 CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU 6

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES 6

CHAPITRE 3 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE 9

3.1 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL 10
3.1.1 BILAN DE LA SITUATION *10*
Secteurs à développer *10*
Secteur à consolider *11*
Secteur à redévelopper *11*
Influence du PMAD dans la gestion de l'urbanisation de la Ville de Beauharnois *11*
Évaluation des besoins en espaces résidentiels pour la Ville de Beauharnois *12*
Aire TOD régionale *12*
Espaces hors TOD *12*
Inventaire des espaces disponibles *12*
Calcul des besoins en espaces résidentiels pour la Ville de Beauharnois *13*
Beauharnois 20/20 ..... *13*
3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *14*
3.2 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES 16
3.2.1 BILAN DE LA SITUATION *16*
Secteurs commerciaux *16*
3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *17*
3.3 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL 19
3.3.1 BILAN DE LA SITUATION *19*
Secteurs industriels *19*
3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *20*
3.4 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES RESSOURCES AGRICOLES 22
3.4.1 BILAN DE LA SITUATION *22*

Ceinture verte le long de l'autoroute 30 et des cours d'eau voisins *22*
Protection et mise en valeur des milieux naturels et des habitats fauniques *22*
Les activités agricoles *23*
Gestion optimale des eaux pluviales *23*
3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *26*
3.5 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX 29
3.5.1 BILAN DE LA SITUATION *29*
Réseaux d'aqueduc et d'égout *29*
Santé et des services sociaux *29*
Équipements communautaires et espaces verts *29*
Usine de biométhanisation *30*
Gestion des matières résiduelles *30*
3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *31*
3.6 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT DES PERSONNES, DES BIENS ET À L'ÉGARD DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES 33
3.6.1 BILAN DE LA SITUATION *33*
Transport en commun *33*
Réseau routier *33*
Voie maritime du Saint-Laurent *34*
Réseau ferroviaire et terminal intermodal *34*
Intermodalité des transports *34*
Le tracé projeté des principales voies de circulation *34*
Réseaux électriques et les énergies renouvelables *35*
Réseaux de gaz naturel *35*
3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *36*
3.7 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE 39
3.7.1 BILAN DE LA SITUATION *39*
3.7.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *41*
3.8 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET CULTUREL 42
3.8.1 BILAN DE LA SITUATION *42*
Infrastructures récréotouristiques *42*
Infrastructures culturelles *42*
Événements *43*
3.8.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *44*
3.9 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE 46
3.9.1 BILAN DE LA SITUATION *46*
Contraintes naturelles *46*
Contraintes anthropiques *46*
3.9.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE *49*

CHAPITRE 4 VISION D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE BEAUHARNOIS 52

CHAPITRE 5 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL, DENSITÉS ET PÉRIMÈTRE D'URBANISATION 53

5.1. PERIMETRE D'URBANISATION 53
5.2. GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITES 53
5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE 55
5.2.2 AFFECTATION COMMERCIALE DE TRANSIT 57
5.2.3 AFFECTATION DE CONSERVATION 57
5.2.4 AFFECTATION AGROFORESTIERE 58
5.2.5 AFFECTATION INDUSTRIELLE 59
5.2.6 AFFECTATION INDUSTRIELLE EXTRACTIVE 60
5.2.7 AFFECTATION PUBLIQUE 60
5.2.8 AFFECTATION RECREATIVE 61
5.2.9 AFFECTATION URBAINE 62
5.2.10 AFFECTATION URBAINE CENTRE-VILLE 63

BIBLIOGRAPHIE 64

ANNEXE A - PLAN DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL 67

ANNEXE B – ESPACES À DÉVELOPPER ET À REDÉVELOPPER 68

ANNEXE C - ÉLÉMENTS ET ZONES DE CONTRAINTE 69

ANNEXE D - LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE 70

ANNEXE E - LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE, PATRIMONIAL ET CULTUREL 71

ANNEXE F – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DES PERSONNES, DES MARCHANDISES ET DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES 72

LISTE DES FIGURES

Figure 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation……3

LISTE DES CARTES

CARTE 1 – LA VILLE DE BEAUHARNOIS À L'INTÉRIEUR DE LA MRC DE BEAUHARNOIS-SALABERRY 7
CARTE 2 – LA VILLE DE BEAUHARNOIS À L'INTÉRIEUR DU TERRITOIRE DE LA CMM 8

LISTE DES SIGLES ET DES ABRÉVIATIONS

AMT : Agence métropolitaine de transport
BAPE : Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
CES : coefficient d'emprise au sol
COS : coefficient d'occupation du sol
CITSO : Conseil intermunicipal de Transport du Sud-Ouest
CLD : Centre local de développement
CMM : Communauté métropolitaine de Montréal
LAU : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
MAMROT : Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
MAPAQ : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MDDEFP : Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
MRC : Municipalité régionale de comté
NAQ : Nature-Action Québec
OBV : Organismes de bassins versants du Québec
PADD : Plan d'action de développement durable (en aménagement du territoire)
PMAD : Plan métropolitain d'aménagement et de développement
ROBVQ : Regroupement des Organismes de Bassins Versants du Québec
RMR : région métropolitaine de recensement
SAR : schéma d'aménagement révisé
SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement
TOD : Transit Oriented-Development (secteur de développement de moyenne à haute densité, situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif)
SRB : Service rapide de transport par bus

AVANT-PROPOS

Mise en contexte

Le territoire de Beauharnois est en changement. Avec le parachèvement de l'autoroute 30, la ville est ainsi reliée à la grande région métropolitaine, mais également à l'Ontario et au nord-est des États-Unis. Ce projet vient inévitablement exercer positivement une pression sur le développement et la croissance démographique de la ville.

C'est avec enthousiasme que les élus municipaux ont pris la décision que la Ville de Beauharnois tirerait avantage de ce changement d'envergure visant à accueillir 8 000 nouveaux habitants d'ici 2020-2025. La ville passerait de ce fait d'une population approximative de 12 000 à 20 000 personnes en moins de 15 ans. Le conseil municipal désire que la ville se dote d'outils lui permettant de contrôler, de planifier et d'orienter son avenir, aspirant en plus à devenir un modèle novateur de collectivité viable.

Dans cette perspective de changement qui s'amorce, le conseil municipal de la Ville de Beauharnois s'est doté d'un *Plan d'action de développement durable en aménagement du territoire* (PADD). Le PADD a pour but de mettre de l'avant un ensemble de mesures qui permettent au conseil et à l'équipe de professionnels municipaux de prendre en compte les principes que défend le développement durable dans les politiques, les programmes et les règlements de la ville. Le plan d'urbanisme réfère donc indirectement aux concepts, actions et propositions suggérés dans le PADD. Ainsi, le PADD et le plan d'urbanisme sont des outils reliés entre eux qui se complètent et qui partagent une même vision pour l'avenir de Beauharnois.

Ainsi et suite à l'adoption de leur plan de développement durable « Beauharnois 20/20 », le Conseil municipal de la Ville de Beauharnois a entrepris l'exercice de révision et de refonte des instruments d'urbanisme.

Cet exercice de révision vise à répondre aux objectifs suivants :

- 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 d'abord conforme à la vision contenue dans leur plan de développement durable, conforme aux objectifs et aux dispositions contenues dans le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Beauharnois-Salaberry et enfin aux objectifs du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM).

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la Ville de Beauharnois, 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 (LRQ, chapitre A-19.1)*.

Qu'est-ce qu'un plan d'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.

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important d'une ville en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il détermine les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la ville ciblées par le conseil municipal.

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il encadre également les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la ville et les intentions derrière les règlements, les normes et les critères d'urbanisme (zonage, lotissement, programme d'implantation et d'intégration architecturale, usages dérogatoires, etc.).

Le plan d'urbanisme est un outil de prise de décision essentiel à une gestion optimale du territoire. D'abord, il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels tels que l'habitation, le développement commercial, la revitalisation du centre-ville, les transports collectifs et actifs et la protection des milieux naturels et des milieux agricoles. Ensuite, il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc d'établir une planification appropriée, éclairée et efficiente qui répondra aux attentes municipales en matière de développement tout en guidant les intervenants municipaux dans leurs décisions.

C'est également un outil qui offre la possibilité au conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs, de divers agents de développement, publics ou privés, et qui contribue à sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme. Le plan d'urbanisme constitue un contrat social entre la ville, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population que tous doivent s'engager à respecter.

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être amené à être modifié en fonction des problématiques, des opportunités et des besoins lorsque ceux-ci émergent, mais toujours dans le cadre d'un processus transparent et public de discussion et de consultation. Par ailleurs, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Beauharnois est autorisée à réviser officiellement son plan d'urbanisme tous les cinq ans. (MAMROT, 2012).

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la Ville de Beauharnois désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

Règle de conformité

Au Québec, le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme repose essentiellement, bien que non exclusivement, sur les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme,* et ce, depuis son adoption en 1979. Cette dernière attribue aux intervenants sur l'ensemble du territoire québécois les pouvoirs relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre de différents instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et trois paliers administratifs : les communautés métropolitaines (CM), les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales (villes). Chacun de ses quatre niveaux possède son domaine de responsabilités propres et l'autonomie qui leur est rattachée. À Beauharnois, la ville partage des liens avec la MRC de Beauharnois-Salaberry et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Compte tenu que l'aménagement du territoire est une fonction partagée entre quatre paliers de décision, la LAU introduit la règle de conformité, un mécanisme qui assure une coordination et une conciliation de leurs choix et actions. Cette règle permet notamment d'assurer la concordance des orientations, des objectifs et des projets à

travers les différents outils de planification et de règlementation des communautés métropolitaines, des municipalités régionales et locales et des orientations d'aménagement du gouvernement du Québec.

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la Ville de Beauharnois doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus au schéma d'aménagement de la MRC de Beauharnois-Salaberry, qui lui, à son tour, doit concorder avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM et les orientations gouvernementales (Figure 1).

Figure 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation

<u>Contenu légal d'un plan d'urbanisme</u>

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 Ville de Beauharnois comporte cinq chapitres et des annexes.

Le *Chapitre 1* fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.

Le *Chapitre 2* dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait socio-démographique.

Le *Chapitre 3* présente les orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.

Le *Chapitre 4* est constitué de la vision stratégique d'aménagement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal.

Le *Chapitre 5* décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on y identifie notamment les activités compatibles et celles partiellement compatibles ainsi que les intentions d'aménagement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes cartographiques qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «Plan d'urbanisme de la Ville de Beauharnois».

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Beauharnois.

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les cités et villes (LRQ, chapitre C-19)*.

1.4 Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les cités et villes.*

1.5 Les documents annexes

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.6 Les propositions

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des propositions ou des moyens d'action qui y sont prévus.

1.7 Les affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

CHAPITRE 2 CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU

2.1 Situation géographique et caractéristiques

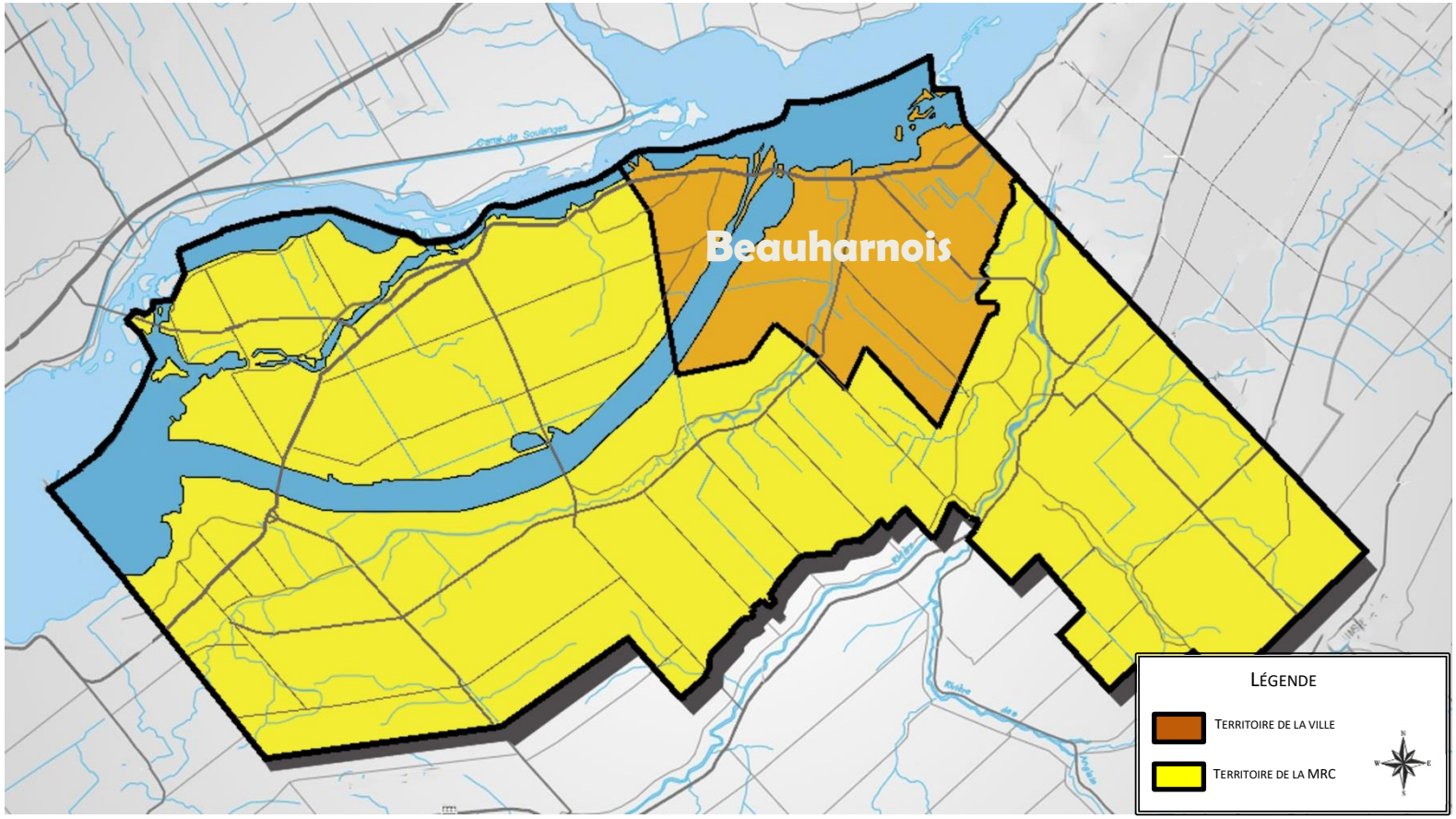
La Ville de Beauharnois est bordée au nord par le Lac Saint-Louis, au sud par les municipalités de Sainte-Martine et Saint-Étienne-de-Beauharnois, à l'est par les villes de Léry et de Châteauguay (MRC Roussillon) et à l'ouest par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. Une grande partie de la ville de Beauharnois permet d'offrir une vue sur la Ville de Montréal. Elle est effectivement localisée à environ 29 km de Montréal soit à 40 minutes du centre-ville. Son territoire est compris dans celui de la Municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry (Carte 1) et fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (Carte 2).

La Ville de Beauharnois comporte sur son territoire des éléments significatifs et distincts qui se doivent d'être mentionnés, car ils sont une partie intégrante de la ville et orientent son développement :

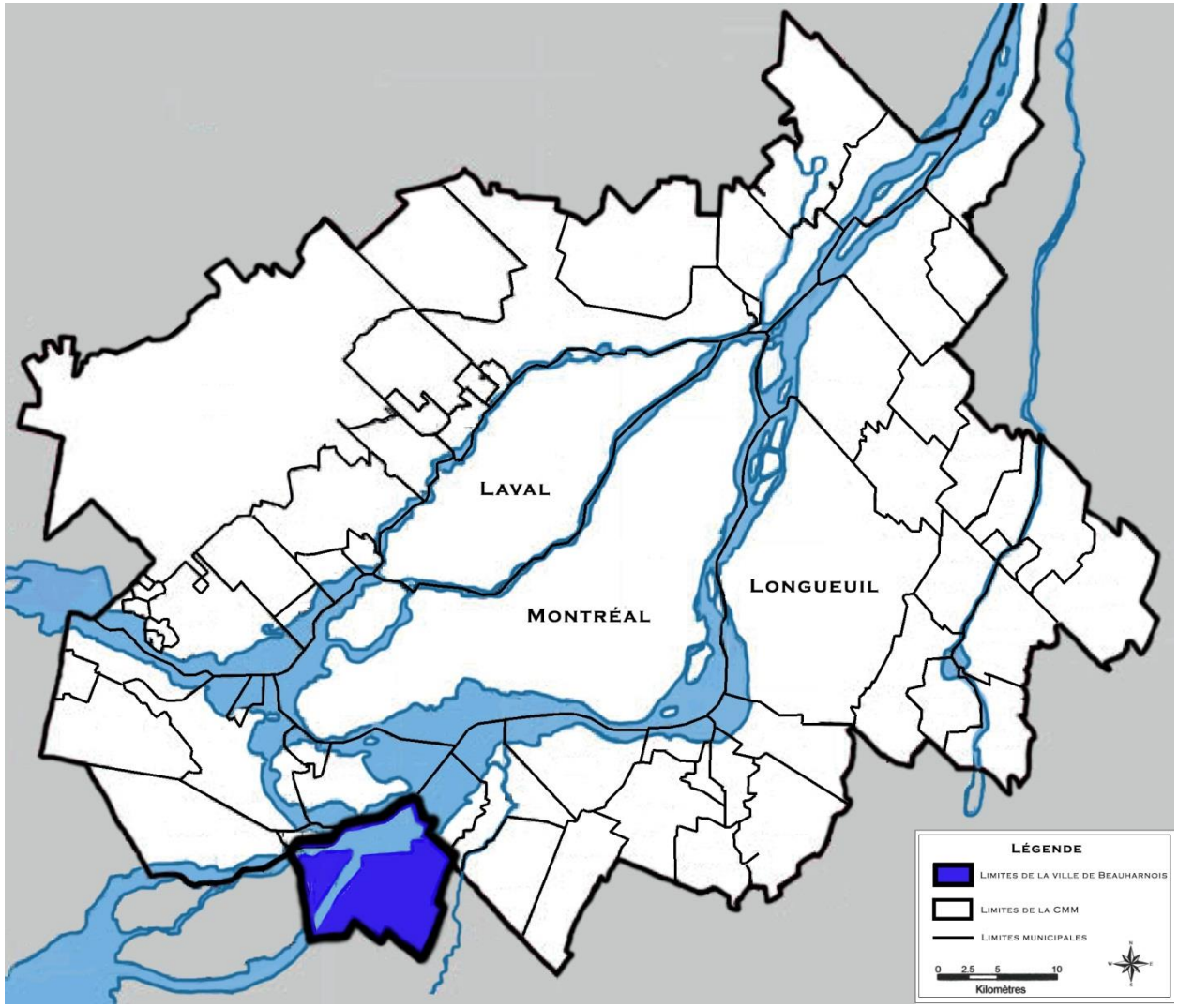
1. Lac Saint-Louis : Le Lac Saint-Louis est une contrainte naturelle, mais également un atout pour la ville de Beauharnois. En effet, ce lac est accessible pour les plaisanciers et convoité par les citoyens et promoteurs. Il est la limite nord du territoire de Beauharnois.
2. Canal de Beauharnois : Le canal est fort important, premièrement parce qu'il est un des symboles de la ville et qu'historiquement il a contribué à l'essor de la ville au 20e siècle. De plus, c'est un élément particulier puisqu'il sépare le territoire de la ville en deux. Ce canal fait également partie de la voie maritime du Saint-Laurent où transitent chaque année des centaines de navires de marchandises ainsi que des plaisanciers. Il alimente également la centrale hydroélectrique de Beauharnois.
3. Autoroute 30 : L'autoroute 30 est un élément clé pour le développement futur de la ville. En effet, l'autoroute est à la fois une contrainte puisqu'elle scinde en deux le territoire de Beauharnois divisant ainsi le milieu urbain du milieu agricole, mais favorisera la venue de nouveaux habitants et d'entreprises qui souhaitent s'installer à proximité de cette voie de transport. De plus, elle crée un deuxième lien routier entre la ville de Beauharnois et son secteur ouest.
4. Zone agricole : Une des caractéristiques de la ville est que la portion sud de l'autoroute 30 est composée principalement de l'activité agricole. La zone agricole de la Ville de Beauharnois représente plus de 60% de la superficie totale du territoire de la ville.

La Ville de Beauharnois a également sur son territoire plusieurs infrastructures de transport que ce soit l'autoroute 30, les routes 132 et 236 ainsi que le réseau ferroviaire et maritime. Suite à la venue de l'autoroute 30, la route 236 est déviée et passera dorénavant dans le secteur industriel de Beauharnois à proximité de l'autoroute 30. Ceci permettra de redonner à la rue St-Louis, sa vocation propre de route locale et d'y apaiser la circulation. Aussi, suite à l'arrivée de l'autoroute 30, la route 132 deviendra, tout comme la route 205, une route secondaire où davantage la population locale y circule. Concernant les projets à venir, le chemin du Canal dans le secteur ouest de la ville sera prochainement élargi dans le but de faciliter l'entrée et la sortie à l'autoroute. De plus, la piste cyclable sur la rue Richardson sera aménagée afin de faire le lien avec la piste cyclable régionale déjà existante au sud de l'autoroute 30 (Annexe F).

Carte 1 – La Ville de Beauharnois à l'intérieur de la MRC de Beauharnois-Salaberry



Carte 2 – La Ville de Beauharnois à l'intérieur du territoire de la CMM



CHAPITRE 3 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Les orientations d'aménagement et de développement correspondent aux lignes directrices ou au cadre de référence que s'est engagée à respecter Beauharnois d'ici 2020-2025. Elles établissent un consensus politique sur le rôle qu'entend jouer la ville et sur son niveau d'engagement, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de développement :

- se veulent une réponse au portrait et au diagnostic du territoire effectués par les consultants;
- découlent directement de la vision stratégique de développement (Chapitre 4);
- constituent un outil efficace de diffusion et de promotion du plan d'urbanisme, car elles synthétisent ses éléments essentiels en quelques idées maîtresses faciles à comprendre et à expliquer.
  (MAMROT, 2012)

Les grandes orientations 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 grande orientation comporte deux grands volets :

1. Un bilan de la situation ;
2. L'identification des orientations et objectifs d'aménagement ainsi que leurs moyens de mise en œuvre ;

Les grandes orientations ont été élaborées en fonction des thématiques suivantes :

- Développement résidentiel
- Développement commercial et de services
- Développement industriel
- Préservation des milieux naturels et des ressources agricoles
- Développement des infrastructures et équipements communautaires et environnementaux
- Transport des personnes, des biens et des ressources énergétiques
- Éléments d'intérêt patrimonial et esthétique
- Développement récréotouristique et culturel
- Zones et éléments de contrainte

3.1 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION

Les secteurs résidentiels de la Ville de Beauharnois se situent tous au nord de l'autoroute 30. Les différents quartiers ont été construits à partir du 19e siècle. Ces quartiers se sont principalement construits avec la venue des entreprises. Suite à la conjoncture économique des années 90, plusieurs entreprises ont dû fermer leurs portes et un certain déclin de la ville s'en est suivi. Cette situation a également eu un impact sur le secteur résidentiel de la ville. Il y a donc aujourd'hui à Beauharnois, quelques espaces encore disponibles permettant la construction résidentielle. Certains secteurs se doivent également d'être consolidés et requalifiés afin d'apporter un renouveau à la ville.

Secteurs à développer

Le territoire de la Ville de Beauharnois a atteint une certaine maturité en matière de développement urbain, mais certains secteurs peuvent encore accueillir de nouveaux résidants. Plus précisément, six nouveaux quartiers à court, moyen et long terme pourront être développés au sud de l'ancienne voie ferrée et au nord de l'autoroute 30 : les quartiers du Château-d'Eau, les Jardins du Canal, le secteur Cadieux, Vinet, Beauchâteau et de la Bisonnière (Annexe B). La priorisation des développements vise à optimiser l'utilisation des terrains compris dans le périmètre d'urbanisation avant de déborder vers les terres agricoles. La ville cherche ainsi à désenclaver les différents lotissements monofonctionnels existants au profit de la mise en place d'une continuité structurelle composée de milieux de vie complets.

En ce qui concerne le développement des trois principaux secteurs à développer (Château-d'Eau, Jardins du Canal et Cadieux), l'objectif est le même, soit de favoriser la diversité et la mixité au niveau de la typologie des bâtiments tout en assurant une continuité avec le cadre bâti existant. La densité prônée à l'intérieur de ces quartiers est plus importante que celle présente dans les quartiers existants. Cette volonté est en lien avec la volonté exprimée dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM. Le quartier du Château-d'eau, par exemple pourrait offrir une densité d'habitation supérieure à 24 logements à l'hectare (objectif du PMAD pour 2031). Donc, plusieurs types d'habitation peuvent s'y retrouver : des immeubles multifamiliaux, en copropriété et en location, de petites conciergeries, des quadruplex, des triplex, des duplex, des maisons de ville et même des maisons individuelles très compactes. Cette diversité permet de répondre en un seul et même lieu aux besoins de différents modes de vie et d'offrir une qualité de vie exceptionnelle à plus d'une classe de résidents. De plus, malgré que les bâtiments soient plus compacts (leur emprise au sol est réduite au profit de la hauteur), les espaces intérieurs qu'ils recèlent ne sont pas moins spacieux et confortables (grâce à la superposition de l'espace sur plus d'un étage). L'étroitesse des parcelles et la mitoyenneté des bâtiments sont encouragées tout en évitant de sacrifier l'existence et l'intimité des espaces privés extérieurs dont profitent les résidents.

Bref, le développement de ces secteurs vise la densification des espaces disponibles par la mixité d'habitations ainsi que la création d'un milieu de vie enviable et sain, tout en respectant l'environnement dans lequel il est situé et en favorisant l'aménagement d'espaces verts.

Secteur à consolider

Un secteur déjà développé fut identifié comme étant un secteur à être consolidé et amélioré. Celui-ci est situé aux abords du centre-ville de Beauharnois et limité au nord par le Lac Saint-Louis. Cette portion du territoire doit être dynamisée et offrir à la population à la fois des services ainsi que certaines percées visuelles donnant vue sur le lac Saint-Louis. L'objectif est de donner un second souffle à ce secteur et de maximiser son potentiel de redéveloppement. Avec la proximité à l'eau, au centre-ville, ainsi qu'à la route 132, ce secteur a les atouts afin de mieux se définir. L'urbanisation et les efforts de la Ville de Beauharnois doivent être orientés vers la consolidation du centre-ville et l'optimisation de l'utilisation des concentrations de services existants.

Le secteur du centre-ville de Beauharnois doit être voué à la fois à la diversification commerciale, à la consolidation des activités existantes tout en permettant la venue de nouveaux logements. Le tout se traduira par une densification élevée de ce secteur qui se matérialisera par l'insertion de nouvelles dispositions au règlement de zonage touchant les normes sur le nombre d'étages permis, la hauteur des bâtiments, la mixité des usages et des seuls minimaux de densité.

Secteur à redévelopper

La ville prévoit également concentrer ses efforts afin de diminuer la pression sur la zone agricole en identifiant certains secteurs appelés à être redéveloppés. Une première identification des secteurs présentant un potentiel de requalification a été réalisée conjointement avec la MRC.

Ces secteurs se concentrent principalement dans le centre-ville et notamment sur le bord du Lac Saint-Louis et de la rivière du même nom. Un seuil de densité minimal moyen sera établi pour l'ensemble des secteurs à être redéveloppés.

Influence du PMAD dans la gestion de l'urbanisation de la Ville de Beauharnois

Dans un contexte de saine gestion de l'urbanisation et de protection du territoire agricole et des milieux naturels, la CMM demande aux MRC et aux municipalités locales de poser des gestes concrets afin de réduire leur consommation d'espace et, par conséquent, de hausser la densité des projets d'aménagement projetés. Ainsi, la CMM, par l'intermédiaire de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), a établi des seuils minimaux de densité modulables pour les différentes parties du territoire métropolitain, qui tiennent compte des caractéristiques spécifiques et des visions de développement régionales et municipales (CMM, 2011).

Ces seuils ne s'appliquent pas seulement aux secteurs de développement potentiels ou futurs, mais également à certains secteurs existants déjà desservis, qui disposent déjà d'infrastructures.

Les densités d'occupation du sol offrent différentes configurations physiques d'un territoire, c'est-à-dire qu'elles en influencent l'image. « En effet, pour un même espace donné, les usages résidentiels de haute densité n'auront pas le même impact sur la forme urbaine que ceux de faible densité : volumétrie de constructions, espaces libres entre les constructions, ligne de fuite du paysage, ensoleillement » (MAMROT, 2012).

L'accroissement de la densité et de la compacité s'affirme comme une alternative durable à l'étalement urbain. La densification et la compacité peuvent s'appliquer autant aux secteurs existants disposant déjà d'infrastructures et de services qu'aux secteurs de développement potentiels ou futurs. Elles peuvent donc emprunter une multitude de formes selon les possibilités et les conditions de l'endroit visé.

L'arrimage de la planification locale avec celles de la MRC et 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.

Évaluation des besoins en espaces résidentiels pour la Ville de Beauharnois

L'établissement des besoins en espaces résidentiels se base obligatoirement sur les projections démographiques établies pour la population et les ménages tout en les liant aux nouveaux principes amenés par le PMAD en terme de densification du milieu. Si l'on tient compte des prévisions démographiques conservatrices mentionnées au schéma d'aménagement de la MRC, la ville de Beauharnois devra combler les besoins en espaces que nécessiteront quelques 1200 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 métropolitaine ne soit identifiée sur le territoire de la Ville de Beauharnois, le projet de voie Express le long de l'autoroute 30 préconisé par le 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, à proximité 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 au pourtour de celui-ci suivrait les principes attribués aux aires TOD métropolitaines et devra accueillir une densité de 30 logements à l'hectare dans un rayon de 500 mètres.

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 brute 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 sous la forme du tableau suivant :

Tableau 1 : 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 présent plan d'urbanisme. 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 1200 logements prévus d'ici 2031. Cette capacité d'accueil devra tenir gain net de nouveaux logements dans les espaces à développer et à redévelopper. L'ensemble des espaces à développer et à redévelopper ainsi que leur seuil de densité minimal à respecter sont illustrés sur la carte de l'annexe B.

Tableau 2 : Capacité d'accueil de nouveaux logements

Type d'espace disponible	Superficie en hectares	Seuil de densité minimal brute 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	1337	0	1337
Hors TOD - Espaces à redévelopper	28,7	24	689	460	229
Total					**1675**

À la lumière des projections démographiques de l'ISQ pour l'horizon 2011 à 2031 et de la capacité d'accueil inscrite au tableau 2, il semble que la Ville de Beauharnois disposerait de suffisamment d'espaces pour accueillir environ 1675 nouveaux logements. La ville se tiendra à l'affût de nouvelles statistiques qui lui permettront de réévaluer, le cas échéant, ses besoins 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 telle que définies au PMAD, au Schéma de la MRC et dans le règlement de zonage de la ville.

Beauharnois 20/20

La Ville de Beauharnois se permet ici de réitérer ses objectifs d'atteindre une population d'environ 20 000 habitants d'ici une dizaine d'année en lien avec la prétention que les données de l'ISQ ne tiennent pas compte des retombées qu'aura l'autoroute 30 sur le développement de son territoire. Ainsi, tout sera mis en œuvre par la ville pour démontrer que ce ne sont que des statistiques qui ne tiennent pas la route, que les bénéfices seront beaucoup plus importants que ne le laisse entendre le gouvernement et que la Ville de Beauharnois a clairement sa place sur l'échiquier métropolitain.

3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 1
Gérer adéquatement le développement résidentiel dans un contexte métropolitain
OBJECTIF 1
Optimiser le développement urbain dans les espaces à développer et à redévelopper
Moyens de mise en œuvre
• 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; • Définir des seuils de densité minimaux pour l'aire TOD régionale et les espaces Hors TOD à développer et à redévelopper conformément aux dispositions du schéma d'aménagement révisé de la MRC; • Contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain de concentrer 40 % de la croissance des ménages à l'intérieur des aires TOD; • Élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU) dont l'objectif sera de planifier de manière détaillée l'aire TOD régionale située sur son territoire; • Planifier le développement à l'aide d'outils de gestion de l'urbanisation.
OBJECTIF 2
Délimiter et consolider le territoire d'urbanisation de la ville selon un aménagement durable
Moyens de mise en œuvre
• Délimiter le périmètre métropolitain; • 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 métropolitain; • Indiquer, au règlement de zonage, les modalités de modification du périmètre urbain et métropolitain; • 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.

ORIENTATION 2
S'orienter vers l'implantation d'une collectivité viable, axée sur la création de quartiers durables et de qualité
OBJECTIF 1
Établir de nouveaux quartiers durables denses et mixtes dont les types d'habitation sont diversifiés
Moyens de mise en œuvre
• Effectuer le calcul des densités résidentielles brutes et nettes actuelles et les mettre à jour au fur et à mesure de la réalisation du phasage des aménagements et des développements des nouveaux quartiers; • Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser la densification dans des secteurs ciblés; • Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser une cohérence pour les aménagements de rues, de voies cyclables et piétonnières; • Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de favoriser la mixité des usages et de la diversité dans les types d'habitations et le mode de tenure; • Favoriser le travail à domicile pour les bureaux de professionnels et de services privés dans une habitation; • Élaborer et mettre en œuvre une stratégie règlementaire ou incitative favorisant l'accroissement du nombre de logements sociaux et abordables et facilitant l'accès à un logement abordable; • Élaborer et mettre en œuvre une stratégie règlementaire ou incitative supportant l'établissement de logements ou de centres spécialisés pour personnes âgés; • Élaborer des clauses dans le règlement de zonage pour les quartiers du Château d'eau et des Jardins du Canal.
OBJECTIF 2
Consolider les quartiers existants en veillant à préserver leur identité propre
Moyens de mise en œuvre
• Effectuer un inventaire cartographique et numérique détaillé des terrains vacants déjà desservis par les réseaux d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution; • Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser la densification douce (dispositions à moduler selon les zones) sous différentes formes; • Instaurer un programme incitatif supportant la densification douce; • Élaborer et mettre en œuvre un programme de rénovation résidentielle pour accroître la qualité des logements; • Faire la promotion des secteurs de développement résidentiel; • Revitaliser les vieux quartiers.
OBJECTIF 3
Favoriser la construction et la rénovation des bâtiments
Moyens de mise en œuvre
• Élaborer et mettre en œuvre un plan d'actions de rénovation et de construction écologiques de bâtiments municipaux; • Élaborer et mettre en œuvre un programme incitatif et/ou de reconnaissance et/ou de sensibilisation pour la rénovation et la construction de bâtiments écologiques résidentiels, commerciaux et industriels.

3.2 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

3.2.1 BILAN DE LA SITUATION

Secteurs commerciaux

Le centre-ville de Beauharnois est désigné par la MRC comme un territoire d'intérêt. Il est certes, vestige du passé, mais se doit maintenant de s'assurer de répondre aux besoins de la population et d'assurer son rôle de centre-ville. De plus, par l'arrivée de l'autoroute 30, la circulation qui transitait autrefois sur la route 132 ne passera plus, ou du moins, nettement moins, par le centre-ville. Les services et commerces présents au centre-ville devront se tourner vers la population de Beauharnois afin de répondre à leurs besoins. Aussi, afin d'attirer des gens de l'extérieur à venir à Beauharnois, le centre-ville doit offrir des attraits, services et commerces pour cette clientèle.

Ce secteur doit faire l'objet d'une requalification et d'une consolidation des activités. L'objectif est d'offrir à la population de Beauharnois des services de proximité de qualité et diversifiés afin qu'elle ne soit pas obligée de se déplacer dans une autre ville pour trouver ce dont elle a besoin.

De plus, avec l'achèvement de l'autoroute 30, des commerces s'installeront potentiellement aux abords des sorties d'autoroute. Il faudra s'assurer que ces commerces soient complémentaires et qu'ils ne se développent pas au détriment des commerces que l'on retrouve au centre-ville. Les commerces près de l'autoroute seront de type *commerces de transit* et s'adresseront principalement à des personnes qui sont de passage.

La MRC identifie la Ville de Beauharnois comme étant un pôle commercial et de services et en affecte le centre-ville d'une affectation « urbaine centre-ville » afin d'y autoriser des usages spécifiques et exclusifs. La ville devra donc respecter la politique attitrée à cette fonction contenue au schéma d'aménagement.

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 3

Reconnaître le rôle spécifique du centre-ville

OBJECTIF 1

Renforcer les structures commerciales et de services du centre-ville, et assurer leur complémentarité

Moyens de mise en œuvre

- Doter la ville d'une stratégie de revitalisation de son centre-ville.
- Favoriser sur la rue Ellice la mixité des usages (logements, commerces, services et bureaux) de manière à soutenir l'animation des lieux et les activités de socialisation.
- Favoriser une harmonisation de l'implantation des bâtiments, du cadre bâti, des activités (entreposage), de l'affichage au centre-ville et du stationnement afin de la limiter en cour avant.
- Maintenir un programme de rénovation de façades commerciales et patrimoniales.
- Élaborer et mettre en place un programme de rénovation intérieure, afin de favoriser l'installation de commerces au rez-de-chaussée et de logements et de bureaux aux étages supérieurs.
- Mettre en place des mesures pour inciter la construction de logements sur des terrains vacants ou utilisés à des fins de stationnement.
- Élaborer une stratégie d'acquisition visant à remembrer les terrains vacants et à favoriser le redéveloppement des îlots au centre-ville.
- Affecter « Urbaine centre-ville » le centre-ville et en déterminer les usages autorisées en fonction des attentes régionales et locales

OBJECTIF 2

Améliorer la structure d'accueil du centre-ville et créer des rues d'ambiance

Moyens de mise en œuvre

- Élaborer et mettre en place un concept de design urbain pour l'ensemble du centre-ville.
- Au centre-ville, procéder à la rénovation de certaines rues (Richardson, Saint-Catherine, Ellice) et de leurs intersections.
- Assurer au centre-ville un environnement agréable et confortable pour les piétons et les cyclistes en favorisant, particulièrement sur les rues Saint-Laurent, Ellice, Richardson et Sainte-Catherine et les chemins Saint-Louis et de la Beauce :
    - les aménagements paysagers et la plantation d'arbres sur rue;
    - l'implantation des bâtiments ou de basilaire sur rue
    - l'installation de mobilier urbain en cour avant et sur rue;
    - l'éclairage à échelle humaine;
    - l'aménagement de terrasses sur rue.
- Élaborer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée au centre-ville afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes.
- Élaborer des stratégies de signalisation directionnelle et de stationnement claires, efficaces et originales.
- Élaborer un programme d'activités, d'animation et de festivités sur les rues Ellice et Saint-Laurent permettant de renforcer les liens entre le pôle du Parc Riverain et de la marina du Secteur Centre, le Parc Sauvé et la Place du Marché.
- Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de revitalisation des entrées du centre-ville.

ORIENTATION 4

Consolider les activités commerciales localisées en dehors du centre-ville
OBJECTIF 1
Réorganiser les concentrations commerciales existantes et établir de nouvelles concentrations commerciales qui s'intègrent harmonieusement aux quartiers existants et à venir.
Moyens de mise en œuvre
• Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de développement commercial. • Effectuer et mettre à jour régulièrement un inventaire cartographique et numérique des commerces et des services installés sur le territoire de la ville et hors du centre-ville (nature et localisation). • Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage pour modifier la classe Commerce et préciser de nouvelles catégories et sous-catégories d'usages plus précises. • Établir des concentrations commerciales et de services de proximité complémentaires et de tailles variées le long de la route 132, au cœur de chaque quartier et selon le phasage de développement et d'aménagement des nouveaux quartiers. • Établir des concentrations commerciales et de services à des emplacements spécifiques, le long de l'autoroute 30. • Réviser les dispositions relatives à la densification commerciale inscrites au règlement de zonage en permettant et en favorisant : - la réduction des marges de recul avant et latérales; - la réduction de la superficie des lots (frontage et profondeur); - l'accroissement des coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) et des coefficients d'emprise au sol (C.E.S.); - le partage entre les commerces et les aires de stationnement.
OBJECTIF 2
Assurer la complémentarité des vocations entre les concentrations commerciales situées au centre-ville et celles prévues en bordure de la route 132 et de l'autoroute 30
Moyens de mise en œuvre
• Préciser la nature des activités qui peuvent s'implanter le long de l'autoroute 30 et de la route 132. • Ajouter une nouvelle aire d'affectation « commercial de transit » à l'intérieur du plan d'urbanisme pour les secteurs commerciaux localisés le long de l'autoroute 30. • Préserver les activités, commerces et services qui se retrouvent au centre-ville afin de continuer à desservir les besoins de la population de Beauharnois.

3.3 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

3.3.1 BILAN DE LA SITUATION

Secteurs industriels

Les secteurs industriels de Beauharnois se concentrent principalement en deux parcs localisés de part et d'autre du Canal de Beauharnois.

Parc industriel à l'Est du Canal

Bien qu'il y ait présence d'usines désaffectées dans ce secteur dû à la conjoncture économique des années 90, quelques entreprises sont toujours en opération telles que Rio Tinto Alcan, OVH, Transflo, Axiall, Canexus et Chloretec. Bref, ce secteur industriel est orienté principalement dans les créneaux touchant la chimie, la métallurgie et la logistique des transports. De plus, un nouveau projet tenant compte des énergies durables devrait s'y installer soit un centre de données informatiques de renommée internationale. [1]

Parc industriel à l'Ouest du Canal

Ce parc industriel est différent en termes d'activités du parc localisé à l'Est du Canal. En effet, ce secteur comporte une section de carrières qui sont toujours en opération. Il y a également présence d'une entreprise en environnement. Puis, une portion du secteur où il y a eu extraction de matière par le passé fera l'objet d'une requalification.

Il va sans dire que Beauharnois est un emplacement de choix pour les entreprises. En effet, la ville est située près de la frontière américaine ainsi que de la province de l'Ontario. De plus, la Ville de Beauharnois est munie d'un réseau ferroviaire intéressant pour les entreprises. Suivant cette optique, la ville a acquis des terres (14 M p^2) qui appartenaient à Hydro-Québec afin de libérer de l'espace supplémentaire dans le secteur centre pour la venue de nouvelles entreprises sur le territoire. L'ouverture de l'autoroute 30 devrait également attirer des entreprises à venir s'implanter dans la ville. Autant dans les secteurs industriels centre que le secteur ouest, la superficie de terrain alloué à l'usage industriel sera agrandie.

Pour redynamiser son économie, la Ville de Beauharnois a besoin de nouveaux emplois. Elle doit, dans un premier temps, compenser les pertes subies à la suite des fermetures d'usines qui, comme mentionné précédemment, ont cessé leurs opérations dans la mouvance de la mondialisation. Autant que possible, la ville doit privilégier la création d'emplois stables et bien rémunérés, potentiellement liés à la nouvelle économie ou aux économies traditionnelles qui ont pris le virage des technologies nouvelles.

[1] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 5
Assurer la vitalité des concentrations industrielles existantes et projetées
OBJECTIF 1
Développer de façon cohérente les espaces à vocation industrielle et la venue d'emplois de qualité
Moyens de mise en œuvre
• Favoriser les entreprises qui offrent des emplois de qualité et diversifiés permettant d'accueillir davantage de citoyens de Beauharnois. • S'assurer d'une disponibilité à long terme d'espaces destinés des fins industrielles • 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 • Poursuivre la stratégie de développement du secteur industriel sur les terres acquises à Hydro-Québec au pourtour de l'autoroute 30. • Bénéficier de la localisation avantageuse de la ville par rapport au Canal de Beauharnois et du réseau ferroviaire de CSX. • Privilégier les activités industrielles génératrices d'emplois de qualité et ayant peu d'impacts négatifs sur l'environnement. • Favoriser la venue d'entreprises qui créent une valeur ajoutée (image et rayonnement de Beauharnois, recherche et développement, secteur de pointe, etc.). • Relocaliser, si besoin, les entreprises créant des nuisances à proximité de milieux de vie à l'intérieur du nouveau parc industriel, contrôler l'occupation du sol à proximité des carrières • Inclure au règlement de zonage des dispositions relatives à l'aménagement de zones tampons pour les industries à proximité d'usages sensibles. • Faire un inventaire des terrains et bâtiments inoccupés et en assurer leur réutilisation. • Développer de façon cohérente les espaces à vocation industrielle et la venue d'emplois de qualité.[2] • Faire du parc industriel un pôle de développement enviable pour l'industrie en relation avec l'informatique infonuagique.[3]
OBJECTIF 2
Trouver une nouvelle vocation pour le secteur des carrières
Moyens de mise en œuvre
• Évaluer les perspectives industrielles potentielles du secteur • Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage en conséquence • Demander à la MRC, le cas échéant, une nouvelle délimitation des affectations touchées par le secteur des carrières • Assurer la réhabilitation des sites d'extraction.
OBJECTIF 3
Diversifier le type, la taille et les secteurs d'activités des entreprises
Moyens de mise en œuvre

[2] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

[3] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

- Définir en collaboration avec le Centre local de développement (CLD) une vision d'avenir pour le nouveau parc industriel et afin d'attirer des entreprises de qualité et de diversifier l'offre industrielle sur le territoire
- Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage pour modifier la classe industrielle et préciser de nouvelles catégories et sous-catégories d'usages plus précises.

3.4 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES RESSOURCES AGRICOLES

3.4.1 BILAN DE LA SITUATION

Ceinture verte le long de l'autoroute 30 et des cours d'eau voisins

À l'instar des autres villes de la Rive-Sud de Montréal, Beauharnois est séparée de la majeure partie de la zone agricole par une autoroute. Cependant, pour assurer le maintien d'une véritable interface ville-campagne et éviter toute rupture à vif entre les résidents et la nature, Beauharnois souhaite se doter d'une « ceinture verte », mise en place à l'intérieur même de son périmètre d'urbanisation, qui sépare et protège les quartiers résidentiels de l'autoroute.

Cette ceinture verte prend la forme d'un véritable réseau d'espaces verts à vocation publique ou semi-publique qui met en relation les différentes parties et composantes de la ville : les quartiers, les parcs, les aires naturelles, les établissements publics (églises, écoles, centres communautaires, etc.), ainsi que les concentrations de services de proximité.

Aussi, en englobant le tracé des ruisseaux et des milieux sensibles, ses ramifications s'insèrent entre les différents ensembles d'habitations des nouveaux quartiers de Beauharnois. La ceinture s'intègre même au pôle de services autoroutiers de façon à en faire une composante indissociable. Ainsi, la ceinture verte est pour les résidents un synonyme de proximité : un milieu qui peut être parcouru et vécu tant à pied qu'à vélo, d'une extrémité à l'autre de la ville.

Protection et mise en valeur des milieux naturels et des habitats fauniques

En milieu urbanisé, les écosystèmes sont une mosaïque complexe, composée de plusieurs éléments qui interagissent les uns avec les autres. Parmi les services écologiques que rend la nature à Beauharnois, certains sont particulièrement attrayants en ce qui a trait à la valeur économique qu'ils représentent. En effet, la disparition d'écosystèmes peut obliger une municipalité et ses citoyens à trouver des substituts aux fonctions qu'ils occupaient.

Moins bien connus que les forêts et les milieux boisés, les milieux humides constituent « l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation » (Boucher et Fontaine, 2010b).

De plus, on recense dans le couloir fluvial du Saint-Laurent, face au territoire du secteur 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 1980, 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. Toutefois des mesures de protection, incluant de nouveaux aménagements visant à freiner l'érosion de l'archipel, ont été complétées en 2013.

La Ville de Beauharnois 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. 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).

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.

Tant qu'à elle, 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. C'est en assurant la protection de ces différents éléments que la Ville de Beauharnois contribue à maintenir ses espaces verts au profit des générations futures.

Enfin, La Communauté métropolitaine de Montréal s'est fixée 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. En ce sens, plusieurs actions doivent être prises par la ville, en lien également avec le PMAD et le schéma d'aménagement et de développement de la MRC. Elle doit également tenir compte du potentiel forestier et de mise en valeur du Bois Robert et de l'espace boisé présent sur le site du Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson.

Les activités agricoles

Le milieu agricole occupe une partie importante du territoire de la Ville de Beauharnois. C'est en effet plus de 50% du territoire qui comprend des activités agricoles. Cette activité agricole est constituée principalement de grandes cultures que ce soit le maïs-grain, les céréales et les légumes. La production laitière est également présente sur le territoire. Avec l'arrivée de l'autoroute 30, celle-ci crée à certains endroits une division des terres, bien que la très grande majorité des terres agricoles demeurent au sud de la 30. Il est donc important de consolider la zone agricole actuelle au sud de la 30, mais cela peut engendrer une division trop importante au sein de la ville. Afin que les résidents de Beauharnois prennent conscience que leur ville est également une ville où la présence de l'agriculture est importante, des activités entourant les produits locaux, la visite de fermes, etc. devraient être mises en place.

Gestion optimale des eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies dans une ville engendre plusieurs bienfaits non seulement sur la qualité de l'eau des cours d'eau, mais également sur l'environnement. En effet, la réduction du volume des eaux de ruissellement permet de mieux contrôler le phénomène d'érosion du sol et l'érosion potentielle du cours d'eau récepteur. Il permet également de réduire le transport des sédiments. Cette diminution assure aussi la réduction des matières en suspension présentes dans l'eau. Afin de contrer le ruissellement des eaux pluviales, plusieurs mesures peuvent être prises :

- l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme et d'un registre d'exploitation et d'entretien des ouvrages mis en place, tels que les jardins de pluie, les noues (baissières) gazonnées, les îlots végétalisés, l'aménagement de toitures végétales (toits verts) et l'emploi de revêtement poreux ou perméable dans les aires de stationnement.

Tableau 3.7.1 – Les territoires d'intérêt écologique

Nom du territoire d'intérêt	Localisation du territoire
Bassins aménagés du canal de Beauharnois (Canards illimités du Canada)	Rives sud et nord du canal
Aire de repos du canal de Beauharnois (désignée «ZIC» : zone d'interdiction de chasse)	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)
Îles et milieux d'eaux vives du fleuve St-Laurent	
• Barrage de Beauharnois	
• Secteur vis-à-vis la Pointe-du-Buisson	
• Secteur vis-à-vis le barrage de Pointe des Cascades	
Frayères et aires d'alevinage	
• Écluse du canal de Beauharnois	
• Barrage de la Pointe des Cascades	
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

Nom du territoire d'intérêt	Localisation du territoire
Zone de conservation de la rainette faux-grillon, tel que convenue 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

Les principaux éléments sont identifiés à l'annexe D du présent règlement.

3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 6

Limiter l'empreinte écologique de la ville de manière à assurer la pérennité de son caractère naturel

OBJECTIF 1

Mettre en place une ceinture verte le long de l'autoroute 30 et des cours d'eau voisins

Moyens de mise en œuvre

- Inventorier les milieux naturels existants (milieux boisés, milieux humides et bandes riveraines) à protéger le long de l'autoroute 30 et des cours d'eau voisins. Procéder, s'il y a lieu, à la restauration des milieux naturels existants
- Procéder à l'évaluation et à l'acquisition des terrains souhaités par la ville
- Délimiter les espaces à reboiser ou à naturaliser et procéder aux travaux
- Dans le cas où la ceinture verte se trouve dans les zones dont les classes sont Habitation, Commerce, Public et Institutionnel ou Industrie, réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre la bonification des aménagements paysagers situés en cours arrière des propriétés publiques, l'augmentation de la plantation et la minimisation de l'abattage d'arbres et l'aménagement d'îlots végétalisés et la plantation d'arbres et d'arbustes dans les aires de stationnement publics et privés.
- Réviser les dispositions inscrites au règlement de lotissement concernant la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

OBJECTIF 2

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les habitats fauniques, les parcs et espaces verts et contribuer à l'objectif métropolitain de protéger 17 % de son territoire

Moyens de mise en œuvre

- Compléter la cartographie et la caractérisation des milieux naturels notamment les bois et corridors forestiers métropolitains, les Aires protégées inscrites au registre du MDDEFP et 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.
- Adopter un plan de protection et de conservation des milieux naturels qui respecte la démarche proposée par le MDDEFP
- Appliquer une affectation récréative ou de conservation sur les milieux naturels à protéger
- Inscrire au règlement de zonage des dispositions relatives à l'abattage d'arbre dans les milieux à protéger et conserver dont notamment le bois et corridor forestier métropolitain de Beauharnois-Léry
- Promouvoir auprès d'organismes, le potentiel de mise en valeur des territoires d'intérêt écologique du Parc Régional de Beauharnois-Salaberry
- Protéger les rives, le littoral et la plaine inondable en appliquant la règlementation en vigueur
- Réviser les aires de conservation identifiées au plan d'urbanisme, s'il y a lieu
- Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage concernant la protection et la restauration des bandes riveraines en milieu urbain. Évaluer la possibilité de réviser la largeur minimale des bandes en milieu urbain à 20 mètres
- Élaborer et mettre en œuvre un programme incitatif de restauration des bandes riveraines privées et des trois coulées naturelles du secteur Ouest
- Élaborer et mettre en œuvre un plan de foresterie urbaine et de verdissement

ORIENTATION 7

Protéger et mettre en valeur le territoire et les activités agricoles
OBJECTIF 1
Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole permanente
Moyens de mise en œuvre
• Affecter « agricole » la zone agricole permanente • Inscrire au règlement de zonage les usages compatibles à cette affectation
OBJECTIF 2
Assurer, en zone agricole, une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles
Moyens de mise en œuvre
• Appliquer les normes de distances relatives à la gestion des odeurs. • Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole.
OBJECTIF 3
Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles dans une perspective de conservation de la ressource et de développement durable.
Moyens de mise en œuvre
• Reconnaître un droit acquis aux usages autres qu'agricoles déjà établis. • Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus à la LPTAA • 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. • Circonscrire localement les îlots déstructurés en milieu agricole, en tenant compte des critères déterminés au schéma d'aménagement révisé. • Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles. • Permettre, à certaines conditions, l'agrandissement d'usages autres qu'agricoles bénéficiant de droits acquis. • Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles dans une perspectives de conservation de la ressource et de développement durable.[4]
OBJECTIF 4
Faire connaître le territoire agricole et intégrer l'agriculture à la stratégie de développement économique
Moyens de mise en œuvre
• Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de mise en valeur des activités agricoles locales • Participer à l'élaboration du Plan de développement de la zone agricole de la MRC et en assurer sa mise en œuvre localement • Promouvoir les produits agricoles et les attraits en milieu agricole. • Donner localement une valeur ajoutée aux produits agricoles en implantant les infrastructures de transformation sur le territoire de la ville.
OBJECTIF 5
Contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter de 6 % la superficie des terres cultivables en zone agricole
Moyens de mise en œuvre
• Réaliser un inventaire des terres en friches en zone agricole et en évaluer les possibilités de retour à l'agriculture

[4] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

- Mettre en valeur les terres en friche
- Contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter de 6% la superficie des terres cultivables en zone agricole[5]
- Intégrer le contenu du décret du gouvernement du Québec 599-2021 assurant l'implantation d'un centre de données informatiques en tenant compte des compensations requises.[6]

[5] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

[6] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

3.5 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX

3.5.1 BILAN DE LA SITUATION

Réseaux d'aqueduc et d'égout

La desserte en eau potable est effectuée par deux réseaux distincts composés de deux usines de filtration. La première, située sur la rue Saint-Laurent, s'alimente en amont du barrage d'Hydro-Québec. Celle-ci dessert la population des zones urbanisées des secteurs situés à l'Est du canal ainsi que les installations d'Hydro-Québec. La seconde localisée dans le secteur ouest du Canal, sur la 4e Avenue, s'approvisionne à l'aide de deux puits artésiens situés sur le terrain de l'usine. Elle couvre le secteur urbanisé de ce secteur. Fait à noter, les deux usines ne possède aucune station de pompage.

Les eaux usées sont pompées dans les deux réseaux d'égout qui desservent l'ensemble du territoire urbanisé, à l'exception de la zone industrielle du secteur Est du canal. Les deux réseaux sanitaires fonctionnent à l'aide d'intercepteurs, de stations de pompage et de conduites forcées vers les deux usines d'épuration. L'une d'entre elle se trouve dans la zone industrielle régionale sur la rive est du canal de Beauharnois. L'usine d'épuration du rang Sainte-Marie fonctionne à l'aide de deux stations de pompage. Elle traite les eaux usées de manière biologique c'est-à-dire à l'aide d'étangs aérés. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales se jettent dans le fleuve Saint-Laurent, le lac Saint-Louis et dans la rivière Saint-Louis.

De plus, Il existe dans le secteur de la Pointe Hébert un réseau privé d'aqueduc et d'égout qui est raccordé au réseau public. Certaines usines du côté ouest du canal de Beauharnois ne sont pas desservies par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout.

Le territoire agricole de la ville n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Les bâtiments dans ces secteurs possèdent des installations septiques et des puits qui sont soumis à l'application du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22) et du *Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6).*

Santé et des services sociaux

La ville est desservie par un réseau de santé et des services sociaux comprenant le point de service du centre local de services communautaires Seigneurie de Beauharnois (CLSC) et des établissements de ressources privées et d'hébergement pour personnes âgées. Les caractéristiques socio-économiques de la population, en particulier celle résidant à l'intérieur des deux pôles du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry, Salaberry-de-Valleyfield et Beauharnois, justifient la localisation du CLSC. Même si le vieillissement de la population concerne l'ensemble de la population, le phénomène est, de beaucoup, plus marqué dans ces deux villes.

Équipements communautaires et espaces verts

Plusieurs autres équipements sont mis à la disposition des citoyens de Beauharnois dont la marina, le centre communautaire, la bibliothèque, l'aréna André-Richard, le Bois Robert et le Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson. On dénote également la présence de plusieurs parcs et équipements récréatifs.

Usine de biométhanisation

« Le 13 février 2012, les MRC de Beauharnois-Salaberry et de Roussillon ont fait l'annonce officielle de leur partenariat pour la mise en place d'une usine de biométhanisation et compostage devant être en opération vers la fin de 2014 dans le nouveau parc industriel de Beauharnois. Le projet, d'une valeur totale de 38M$, est financé dans une proportion de 60% par les gouvernements provincial et fédéral et permettra de répondre aux exigences environnementales du Québec ainsi qu'aux orientations de développement durable.

De fait, dans sa Politique de gestion des matières résiduelles, le gouvernement du Québec annonce qu'il vise la valorisation de 60% des matières organiques d'ici 2015 et indique son intention d'en interdire complètement l'enfouissement d'ici 2020. Qui plus est, son Plan d'action sur les changements climatiques prévoit une réduction des GES. La biométhanisation permettra de détourner de l'enfouissement des matières qui produisent plus de 7% des GES au Québec pour en faire un carburant, le biogaz, beaucoup moins polluant que les énergies fossiles comme le pétrole. » - Site Internet MRC

La ville entend donc être un collaborateur de premier plan dans la réalisation du projet mais également dans la mise en œuvre des orientations et des objectifs découlant du plan d'action de la Régie chargée de mener à bien le tout.

Gestion des matières résiduelles

« Par le biais de la MRC Beauharnois-Salaberry, elle voit à promouvoir l'adoption de saines habitudes auprès de ses citoyens et des organismes du milieu en les sensibilisant aux préoccupations environnementales. La MRC de Beauharnois-Salaberry a le mandat de mettre en œuvre les actions prévues à l'intérieur d'une planification qu'elle élabore selon les orientations provinciales et de son côté, la Ville de Beauharnois s'engage à fournir des services de collecte à ses citoyens, quant aux différentes matières rebutées.

En secteur résidentiel, cela s'articule essentiellement autour des ordures ménagères, composées de matières recyclables, de matières organiques (nourritures, plante, etc.), de résidus domestiques dangereux (RDD), de textiles, d'encombrants (meubles, matelas, électroménagers), des résidus résidentiels de construction, rénovation et démolition (CRD) (bois, plâtre, métal, brique, etc.)

La Ville de Beauharnois met à la disposition de ses citoyens des conteneurs pour les matériaux secs, les résidus domestiques dangereux (RDD) et les surplus de carton. Seuls les produits de source résidentielle sont acceptés; les entrepreneurs ne peuvent bénéficier de ce service. » - Site Internet, Ville de Beauharnois

La ville compte poursuivre ses engagements environnementaux à l'égard de la gestion des matières résiduelles.

3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 8
Maintenir et améliorer la qualité des services aux citoyens
OBJECTIF 1
Garantir la capacité de support des infrastructures de traitement municipales de l'eau potable et des eaux usées
Moyens de mise en œuvre
• Mettre en œuvre la stratégie québécoise d'économie d'eau potable: réduction de 20 % de la consommation totale • Mettre à niveau les installations et équipements de production d'eau potable et de traitement des eaux usées • Assurer la desserte en égout et aqueduc de tout nouveau secteur de développement • Assurer la substitution progressive des égouts unitaires par des conduites séparatives • Finaliser les études EPIC (eau-parasites-infiltration-captage) pour l'ensemble du territoire • Assurer la protection des prises d'eau potable
OBJECTIF 2
Assurer la disponibilité de services médicaux appropriés
Moyens de mise en œuvre
• Favoriser la mise sur pied d'une clinique médicale multi-service
OBJECTIF 3
Assurer la disponibilité d'équipements sportifs adéquats pour la population
Moyens de mise en œuvre
• Évaluer les besoins de la population en équipements sportifs • Compléter le réseau de pistes cyclables urbaines • Obliger les promoteurs à prévoir des espaces verts et des parcs au sein de leurs développements résidentiels

ORIENTATION 9
Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire
OBJECTIF 1
Encourager la récupération des résidus domestiques dangereux
Moyens de mise en œuvre
• Procéder, en partenariat avec le milieu, à une opération de collecte de résidus domestiques dangereux • Sensibiliser la population et faciliter l'accès à des sites de dépôt des résidus domestiques dangereux
OBJECTIF 2
Poursuivre et accentuer le programme de collecte sélective des matières recyclables domestiques
Moyens de mise en œuvre
• Sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération • Analyser la possibilité d'implanter de nouvelles façons de faire à l'intérieur des secteurs de plus haute densité • Assurer la conformité de la Ville aux objectifs de la Politique québécoise des matières résiduelles 2011-2015
OBJECTIF 3
Soutenir la mise en place d'infrastructures et d'équipements régionaux destinés en matière de gestion des matières résiduelles
Moyens de mise en œuvre
• Poursuivre la gestion et l'amélioration de l'écocentre du secteur Ouest • Modifier la réglementation d'urbanisme afin de permettre l'implantation de la nouvelle usine de Biométhanisation dans le parc industriel de la ville • Mettre en place, conjointement avec la MRC, la collecte de matière organique sur le territoire de la ville

3.6 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT DES PERSONNES, DES BIENS ET À L'ÉGARD DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

3.6.1 BILAN DE LA SITUATION

Transport en commun

La Ville de Beauharnois est desservie par le Conseil Intermunicipal de Transport du Sud-Ouest (CITSO) qui, depuis 1984, vise à promouvoir et à développer le transport collectif durable de concert avec les municipalités membres, de façon à améliorer la qualité de vie de l'ensemble des collectivités desservies. Le CITSO représente quatre municipalités membres (Châteauguay, Léry, Beauharnois et Salaberry-de-Valleyfield) et quatre municipalités clientes (Coteau-du-Lac, Les Coteaux, Kahnawake et Saint-Zotique) avec une population totale de près de 129 000 personnes.

Afin d'améliorer la performance de son service, le CITSO s'est doté 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.

Ce service répondrait à une demande de la part de la clientèle actuelle du 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.

Dans sa volonté de faciliter l'accessibilité au transport collectif et d'attirer de nouveaux utilisateurs, l'Agence métropolitaine de transport (AMT), en partenariat avec la Ville de Beauharnois, a aménagé un tout nouveau stationnement incitatif sis au 170, rue Saint-Laurent, à l'angle de la rue Mills, à Beauharnois.

Les 50 nouvelles places de stationnement assurent aux citoyens de Beauharnois un accès privilégié au service de transport en commun du Conseil intermunicipal de transport du Sud-Ouest (CITSO), plus particulièrement au circuit d'autobus 1 (Valleyfield-Montréal). En plus des places pour les voitures, ce nouvel aménagement met à la disposition des usagers une aire d'attente avec abribus et des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

Un nouveau point d'accès pourrait également voir le jour en bordure de l'autoroute 30 afin de permettre au projet de circuit rapide le long de l'A-30.

Réseau routier

Depuis le mois de décembre 2012, la Ville de Beauharnois 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 avec optimisme et notamment aux niveaux économique et démographique.

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'emplois. De plus, il favorisera l'émergence du terminal intermodal qui assurera le transbordement des marchandises entre le réseau ferroviaire de la compagnie CSX vers le réseau autoroutier maintenant à proximité.

La route 132 était, jusqu'à l'arrivée de l'autoroute 30, le principal axe de développement de la ville. Cet axe longe le fleuve et traverse le centre-ville de la Ville de Beauharnois. 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).

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. Il est également prévu un projet de réaménagement complet de la section de la route 132 localisée entre la rivière Saint-Louis et la centrale de Beauharnois.

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 pour faire passer les bateaux de marchandises sur le canal. Le canal de Beauharnois fait donc partie intégrante d'un axe majeur de transport maritime donnant accès aux Grands Lacs.

Réseau ferroviaire et terminal intermodal

La compagnie américaine CSX dessert le territoire de la ville et sert au transport des marchandises, ce qui permet un accès direct à plus des 2/3 des différents marchés américains. Notons également que cette voie ferroviaire permet également de bien positionner la ville dans un contexte de marché canadien Est-Ouest. 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.

Dans la zone industrielle de Beauharnois, la compagnie a récemment investi dans l'implantation d'un centre intermodal et l'installation de nouvelles voies dans le parc industriel, à proximité de la nouvelle route 236.

Intermodalité des transports

Le positionnement stratégique de la ville conjugué à la diversité des modes et infrastructures de transport, soit le réseau routier, le réseau ferroviaire et le réseau maritime 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.

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.

Le tracé projeté des principales voies de circulation

Cette section concerne uniquement le réseau routier et la Ville entend s'assurer que les secteurs de développement soient soumis à l'obligation de respecter le tracé projeté. Ce tracé est illustré à l'annexe F du présent document.

Réseaux électriques et les énergies renouvelables

Les barrages, tout comme la Centrale Beauharnois, sont des ouvrages d'importance qui pourraient occasionner des risques de danger en cas de rupture. Les impacts d'un tel sinistre pourraient engendrer des dommages matériels et environnementaux importants, voire même des pertes de vies humaines. Cinq postes de distribution d'Hydro-Québec occupent le territoire de la Ville de Beauharnois, soit : les postes Léry, Beauharnois, Beauharnois Ouest, Beauharnois Est et Saint-Louis. Les activités reliées à l'opération de ces postes peuvent générer des perturbations sonores et des nuisances visuelles.

En plus des barrages et des postes, de nombreuses lignes de transport d'énergie traversent le territoire de la ville. La ville désire travailler conjointement avec Hydro-Québec afin que ces équipements s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage et avec le moindre impact possible sur l'environnement.

Tant qu'aux énergies renouvelables, la Ville de Beauharnois se tient à l'affût de projets structurants en la matière et notamment à l'implantation d'un parc éolien sur son territoire et en bordure du canal de Beauharnois. Elle tentera quelques approches avec Hydro-Québec afin de connaître les intentions de la société étant donné qu'elle est propriétaire des lieux. La ville s'engage également à consulter la population sur tout projet de ce genre.

Il ne faut pas oublier le projet d'implantation de l'usine de biométhanisation qui prévoit une redistribution de l'énergie produite dans le réseau de gaz naturel et dont la localisation pourrait influencer les types d'entreprises qui pourraient s'implanter à proximité afin de bénéficier des extrants énergétiques provenant de l'usine.

Réseaux de gaz naturel

Les compagnies TransCanada PipeLines et Gaz Métro possèdent chacune un réseau de pipeline de transport de gaz naturel qui traverse le territoire de Beauharnois. Le pipeline de TransCanada PipeLines arrive de Vaudreuil-Soulanges, traverse le canal de Beauharnois et bifurque vers Sainte-Martine et Saint-Rémi. La compagnie possède un point de distribution sur la route 236. À partir de ce point de distribution, Gaz Métro transporte du gaz naturel dans des conduites de 2 400kpa vers les municipalités de Beauharnois, Sainte-Martine et Huntingdon dans la MRC Le Haut-Saint-Laurent.

Actuellement, le réseau de distribution de Gaz Métro dessert uniquement les terrains du centre de la ville. Par contre, les terrains des secteurs Est et Ouest du territoire ne sont pas desservis par le réseau de distribution de gaz naturel.

Les principaux éléments sont identifiés à l'annexe F du présent règlement.

3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 10
Assurer une desserte adéquate du transport collectif et actif
OBJECTIF 1
Mettre en place 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
Moyens de mise en œuvre
• 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. • Assurer l'implantation d'un parcours optimal pour la desserte locale en transport collectif • Évaluer la faisabilité d'optimiser les services alternatifs de transport sur le territoire de la Ville • 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
OBJECTIF 2
Favoriser la mobilité active
Moyens de mise en œuvre
• Définir le Réseau vélo métropolitain • 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 • Élaborer et mettre en œuvre un plan de circulation locale et de déplacements à pied et à vélo. • Élaborer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, particulièrement au centre-ville, afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes. • Analyser la possibilité d'implanter un réseau de transport collectif à deux vitesses : local et régional/métropolitain (points de rabattement) • Réviser les dispositions au règlement de zonage afin de favoriser l'aménagement d'abribus, s'intégrant de façon harmonieuse à la rue, au cadre bâti et au mobilier urbain • Réviser les dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser l'aménagement, en fonction du type de voies de circulation et des quartiers, d'infrastructures permettant et encourageant les modes de transport actifs • Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de rénovation des trottoirs existants, particulièrement dans les quartiers les plus anciens et à proximité des établissements scolaires. • Contrôler et moduler le stationnement sur rue en fonction des types de voies de circulation. • Assurer un environnement agréable et confortable aux piétons et aux cyclistes. • Élaborer et mettre en œuvre une stratégie incitative ou règlementaire favorisant l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos, lorsque nécessaire. • Mettre en place un programme encourageant les déplacements actifs vers les établissements scolaires primaires et secondaires, notamment en favorisant l'aménagement de corridors ou de parcours scolaires balisés reliant les quartiers résidentiels aux écoles;

ORIENTATION 11
Planifier et harmoniser adéquatement les différents modes de transport du territoire
OBJECTIF 1
Maintenir une desserte ferroviaire sur le territoire
Moyens de mise en œuvre
• Conserver et mettre en valeur la desserte ferroviaire du secteur industriel • Caractériser le niveau de service rendu aux entreprises du territoire par CSX, les besoins des entreprises et les potentiels de développement du réseau ferroviaire
OBJECTIF 2
Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire.
Moyens de mise en œuvre
• Limiter et réduire (si possible), localement, les accès directs et les intersections avec le réseau supérieur. • Développer des normes d'aménagement pour les principales voies de circulation régionales • Assurer la cohérence de l'ensemble du réseau de camionnage lourd.
OBJECTIF 3
Favoriser l'émergence d'un pôle de logistique régional (activités liées à la distribution, entreposage et traitement de marchandises)
Moyens de mise en œuvre
• Concrétiser le parachèvement d'un terminal intermodal localisé dans le secteur industriel de la ville à la jonction du nouveau tracé de la route 236 et du réseau ferroviaire de la compagnie CSX. • Identifier la localisation du pôle logistique en y intégrant les critères prévus au schéma d'aménagement de la MRC • S'assurer de la complémentarité avec les installations intermodales présentes à Salaberry-de-Valleyfield • Initier des démarches avec la CMM afin de reconnaître ce pôle comme étant métropolitain
OBJECTIF 4
Favoriser l'efficacité et la sécurité sur le réseau routier
Moyens de mise en œuvre
• Encourager la correction des configurations des entrées qui ne respectent pas les normes de visibilité et de distance de sécurité. • Apporter des corrections aux intersections des axes routiers qui forment des angles aigus. • Assurer l'harmonisation de la vitesse autorisée, particulièrement sur la route 132. • S'assurer que le transport des matières dangereuses se fasse de façon sécuritaire.
OBJECTIF 5
Développer un lien cyclable Hors route vers les villes de Léry et de Châteauguay
Moyens de mise en œuvre
• Réaliser une étude de faisabilité du projet • Amorcer les discussions avec la compagnie ferroviaire propriétaire de l'emprise de la voie ferrée longeant la route 132 • Inventorier les sources possibles de financement
OBJECTIF 6
Optimiser et compléter le réseau routier pour soutenir les déplacements des personnes et des marchandises sur le territoire métropolitain
Moyens de mise en œuvre
• Identifier le réseau routier métropolitain. • Prendre en considération le Réseau artériel métropolitain.

ORIENTATION 12
Planifier et encadrer l'implantation et le transport des ressources énergétiques
OBJECTIF 1
Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire
Moyens de mise en œuvre
• Circonscrire l'implantation d'éoliennes commerciales aux affectations entraînant de plus faibles perturbations et fixer des normes d'implantation; • Contrôler l'implantation des éoliennes domestiques de manière à limiter les impacts négatifs sur le voisinage
OBJECTIF 2
S'assurer que les nouvelles infrastructures de transport de l'énergie s'implantent de manière respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie des citoyens
Moyens de mise en œuvre
• Établir, dans le règlement de zonage, des normes d'encadrement de l'implantation des infrastructures de transport de l'énergie • Établir des partenariats avec les compagnies et sociétés concernées lors des projets d'implantation de nouvelles infrastructures • Sensibiliser la population aux divers projets et infrastructures en place sur le territoire de la ville.

3.7 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE

3.7.1 BILAN DE LA SITUATION

Par son histoire remontant même à l'époque seigneuriale et même avant selon des fouilles archéologiques, la Ville de Beauharnois a sur son territoire certains bâtiments et secteurs d'intérêt patrimonial qui se doivent, d'être mis en valeur et même restaurer. Même si la Ville de Beauharnois est résolument tournée vers l'avenir, c'est par son passé que son identité propre fut forgée. Il est donc important pour la ville de préserver et de mettre en valeur certains vestiges du passé dont ceux de l'ancien Canal de Beauharnois.

En plus des éléments patrimoniaux, sur le plan métropolitain, le PMAD identifie des composantes paysagères localisées sur le territoire de la ville à préserver. Celles-ci ont été sélectionnées en fonction de l'échelle des paysages, leurs valeurs esthétiques, patrimoniales et esthétiques, les paysages typiques et singuliers ainsi que l'accès aux panoramas et aux points de vue d'intérêt. En effet, le territoire de Beauharnois fait partie de l'unité paysagère dite « Montérégienne ». De plus, la MRC ajoute à cette unité celles du Fleuve Saint-Laurent et du Lac Saint-Louis. À l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement, il est également identifié pour la Ville de Beauharnois que le bois Robert est une composante paysagère du Grand Montréal.

En plus des composantes paysagères, 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 actions découlant de cette orientation dans le plan d'urbanisme tiennent compte de ces éléments paysagers d'importance de la ville qui sont à conserver. La ville a la responsabilité de s'assurer de la préservation par la reconnaissance de leur valeur identitaire, du maintien de leurs accès, de la reconnaissance de leurs avantages socioéconomiques et de leur contribution à la biodiversité.

Les principaux éléments sont identifiés à l'annexe E du présent règlement.

Tableau 3.7.1 – Les territoires d'intérêt esthétique

Nom du territoire d'intérêt	Localisation du territoire
Canal de Beauharnois	Rives sud et nord du canal de Beauharnois
Rivière Saint-Louis	Du boisé Robert au lac Saint-Louis
Site du Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson	333, rue Émond
Îles de la Paix	Lac Saint-Louis, face au territoire municipal
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
Réserve naturelle du Boisé-Virginia[7]	Ayant front sur le rang Sainte-Anne

Les principaux éléments sont identifiés à l'annexe E du présent règlement.

[7] Règlement numéro 700-05, entrée en vigueur le 2 décembre 2021

3.7.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 13
Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt historique, esthétique et culturel
OBJECTIF 1
Protéger le cachet particulier du centre-ville
Moyens de mise en œuvre
• Se doter de normes de protection et d'outils de planification. • Réaliser et diffuser, localement, un inventaire des bâtiments présentant une valeur historique ou architecturale particulière. • Encourager, localement, la rénovation des bâtiments présentant un intérêt élevé.
OBJECTIF 2
Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale, régionale et métropolitaine
Moyens de mise en œuvre
• Effectuer des travaux d'inventaire et de caractérisation patrimoniale pour l'ensemble de la ville et évaluer le potentiel de reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel (LRQ, c. P-9.002)*; • Évaluer la possibilité d'inclure une annexe au plan d'urbanisme identifiant les zones à restaurer ou à protéger. • Encourager la restauration des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale. • Élaborer et diffuser un guide pratique ou des fiches conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la Ville de Beauharnois. • Offrir des formations sur le patrimoine bâti et paysager aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU). • Optimiser le développement des rives publiques de la ville et préserver les accès aux plans d'eau • Étant donné que la route 132 est considérée comme une route panoramique, conserver certaines percées visuelles (ex : Parc du Drapeau du Québec) • Conserver les paysages se retrouvant au Bois Robert, dans le corridor forestier Beauharnois/Léry et à la Pointe du Buisson • Sensibiliser la population locale aux éléments d'intérêt culturel et patrimonial du territoire régional. • 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 • Sensibiliser la population locale aux éléments d'intérêt culturel et patrimonial du territoire régional.
OBJECTIF 3
Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt régional et métropolitain ainsi que les percées visuelles sur les plans d'eau.
Moyens de mise en œuvre
• Réglementer l'utilisation du sol aux sites d'intérêt. • Identifier les paysages d'intérêt régional et métropolitain et les intégrer au réseau récréatif régional. • 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 • Mettre en valeur la percée visuelle du Parc Sauvé et établir un lien avec la Place du marché

3.8 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET CULTUREL

3.8.1 BILAN DE LA SITUATION

Infrastructures récréotouristiques

La ville possède plusieurs atouts importants, que ce soit au niveau des attraits naturels ou encore de sa présence avantageuse le long du corridor de l'autoroute 30 et du fleuve Saint-Laurent.

Le Lac Saint-Louis est certes l'atout sur lequel devra capitaliser la ville au cours des prochaines années. Beauharnois a tout intérêt à arrimer l'aménagement et la revitalisation de son centre-ville avec le développement des activités nautiques. D'ailleurs, elle planifie l'aménagement d'une nouvelle marina privée de 250 places à quai dont une portion serait réservée à la clientèle de passage. Celle-ci serait localisée sur le site d'une ancienne marina et inclurait en autres un centre nautique pour petites embarcations et un service de navette et d'excursion sur le lac Saint-Louis. La ville a demandé au Centre local de développement de la soutenir dans ses démarches (recherche de promoteur) afin d'arrimer le projet.

« *Autre attrait important est celui de la présence du Parc régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry. Le Parc régional a été constitué en 1996 dans le but premier mettre en valeur les berges du canal de Beauharnois. Pour ce faire, la MRC de Beauharnois-Salaberry, en collaboration avec la Corporation de gestion de la voie maritime du Saint-Laurent et Hydro-Québec, a constitué un plan d'aménagement permettant de redonner les berges du canal à la population et de créer ainsi un lieu unique, attractif, propice à la pratique d'une activité récréative ou sportive en plein air en toute sécurité et favorable à la conservation de la faune et de la flore.*

Nous y retrouvons une offre de service récréotouristique de premier plan. Le Parc régional de Beauharnois-Salaberry c'est 70 km de pistes multifonctionnelles, des haltes d'interprétation, des emplacements d'escale nautique ainsi que des rampes de mise à l'eau. Il constitue également un milieu naturel important avec la présence de 2 marais majeurs protégés par Canards Illimités, 1 héronnière unique au Québec ainsi qu'un territoire propice à la protection et la conservation d'espèces menacées dont la rainette faux-grillon, la couleuvre brune et le petit blongios. » Site Internet – MRC Beauharnois-Salaberry

La ville souhaite également bonifier l'offre locale en matière de pistes cyclables et planche actuellement sur la réalisation d'un parcours local qui sera ramifié aux principaux pôles d'emplois et principaux attraits touristiques.

Infrastructures culturelles

À la fois considéré comme élément d'intérêt historique et comme site touristique, le site Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson, a été classé en 1974 par le ministère de la Culture et des Communications. Son musée fut fondé en 1986 et reconnu dans le Nord-Est du continent pour sa collection de référence. Il s'agit d'un espace exceptionnel composé de 17 sites archéologiques en forêt, où ont été découvert plus de 2 millions d'objets.

Étant donné que ce dernier remplit le critère de musée d'une superficie de 1000 m^2 ou plus, excluant les salles de spectacle, pour les installations d'intérêt métropolitain actuelles tel que définit au PMAD, la ville et la MRC ont convenu de l'identifier comme tel dans leur document de planification respectif et d'y inscrire les critères de localisation pour les installations projetées.

Notons également la présence du musée Nicolas-Manny ainsi que de la galerie d'art Pierre et Marie Dionne située dans les locaux de la MRC de Beauharnois-Salaberry.

Événements

Au niveau des occasions de rassemblement, la ville fait la promotion d'événements de qualité. Certains événements font d'ailleurs partie du « patrimoine événementiel » de la ville tels que les Régates de Beauharnois, le Beauventois (qui célèbre en 2013 son 10e anniversaire) ainsi que le concours d'élégance de voitures anciennes.

Tableau 3.8.1 – Les sites d'intérêt culturel

Nom du territoire d'intérêt	Localisation du territoire
Musée Nicolas-Manny	187, chemin Saint-Louis (Église Saint-Clément)
Centre d'interprétation d'Hydro-Québec	80, boul. Edgar Hébert
Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson	333, rue Émond
Bibliothèque Dominique Julien	600, rue Ellice

Les principaux éléments sont identifiés à l'annexe E du présent règlement.

3.8.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 14
Dans une perspective écologique et récréotouristique, reconnaître et préserver les espaces culturels, naturels et patrimoniaux comme des parties indissociables du territoire
OBJECTIF 1
Mettre en réseau les espaces naturels et culturels et accroître l'accessibilité des milieux riverains
Moyens de mise en œuvre
• Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de développement récréotouristique. • Mettre en place un parcours piétonnier et cyclable récréotouristique continu le long des milieux riverains qui se connectent aux divers espaces naturels et parcs et aux différentes zones récréatives, commerciales et institutionnelles qui ponctuent la ville et la ceinture verte. • Mettre en place des équipements pour cyclistes, en particulier au centre-ville. • Adopter une Politique culturelle inspirée de celle de la MRC de Beauharnois-Salaberry • Connecter, lorsqu'il est possible, le parcours piétonnier et cyclable à des promenades riveraines à aménager en bordure du lac Saint-Louis en priorisant le domaine public. • Bonifier et dynamiser les milieux riverains, naturels et culturels
OBJECTIF 2
Mettre en valeur les composantes de la Trame verte et bleue du Grand Montréal
Moyens de mise en œuvre
• 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; • Mettre en place des services de transport en commun pour desservir les points d'accès aux composantes retenues; • Développer le réseau cyclable et navigable métropolitains et en assurer la connectivité; • Augmenter les points d'accès à l'eau à des fins récréatives.

ORIENTATION 15
Promouvoir et développer le potentiel culturel et touristique
OBJECTIF 1
Dynamiser les grands événements culturels et touristiques
Moyens de mise en œuvre
• Rétablir le festival « Salut Beauharnois ! » • Assurer la pérennité des Régates de Beauharnois, du festival « Le BeauVENTois » et du Concours d'élégance des voitures anciennes • Rétablir la Place du Marché comme évènement culturel phare de la Ville
OBJECTIF 2
Promouvoir la navigation de plaisance
Moyens de mise en œuvre
• Optimiser le potentiel des marinas présentes sur le territoire; • Évaluer la possibilité de mettre en place une nouvelle marina en lien avec les Îles-de-la-Paix; • Effectuer des efforts de prospection de partenaires privés pour l'implantation et la gestion des marinas et des stations nautiques dans une perspective quatre saisons;
OBJECTIF 3
Promouvoir les infrastructures touristiques et culturelles régionales
Moyens de mise en œuvre
• Soutenir la MRC dans le développement et la promotion des infrastructures touristiques et culturelles régionales

3.9 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE

3.9.1 BILAN DE LA SITUATION

Contraintes naturelles

À l'intérieur du territoire de la Ville de Beauharnois, on dénote certaines contraintes au développement, notamment des zones de contraintes naturelles. De cette catégorie de contraintes, les zones à risque d'inondations et d'érosion ainsi que les coulées naturelles doivent être considérées dans la planification afin d'assurer la protection des citoyens et ainsi améliorer la qualité de vie.

Tel que cartographié à l'annexe C, les secteurs de la municipalité situés en bordure du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Saint-Louis sont partiellement localisés à l'intérieur de zones de contraintes naturelles et plus particulièrement à risques d'inondation. En fonction de la topographie, les zones inondables peuvent recouvrir une partie ou la totalité de la rive. Ces zones que l'on qualifie de « plaine inondable » varient beaucoup d'un endroit à l'autre selon la topographie mais aussi selon l'altitude atteinte par la crue de récurrence de 20 ou 100 ans. La « plaine inondable » inclut également le littoral du Fleuve Saint-Laurent et de la rivière Saint-Louis.

Dans certains cas, le risque d'inondation et le phénomène érosif peuvent parfois être menaçants pour la sécurité publique. Il est donc nécessaire de prévoir des normes d'aménagement strictes afin d'orienter le développement de la municipalité vers d'autres secteurs plus sécuritaires.

Concernant les risques d'érosion, le milieu argileux favorise le ruissellement diffus et la solifluxion (glissements de terrains). La détérioration des versants peut aussi être accentuée par le déboisement et par l'absence de végétation au sol.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Beauharnois-Salaberry identifie des risques d'instabilité du sol (zone à risques d'érosion) pour un secteur du territoire, en bordure de la voie ferrée, dans la partie est de la ville, tel qu'illustré à l'annexe C. Dans les terrains argileux de la ville, ces risques d'instabilité sont provoqués par l'érosion et par la fluctuation de la nappe phréatique. En plus d'être actifs et perturbant, ces processus géodynamiques sont menaçants et nécessitent un contrôle de la construction et de l'utilisation du sol.

Sur le territoire, 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. Tel que prévu au schéma d'aménagement révisé, ces coulées doivent être préservées principalement pour des raisons de protection environnementale. Dans le but d'assurer leur protection, la ville prévoit insérer un certain nombre de mesures à sa réglementation d'urbanisme.

Contraintes anthropiques

Les zones de contraintes anthropiques localisées sur le territoire de Beauharnois doivent être prises en considération. Elles correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou 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 publique, santé publique ou de bien-être général des citoyens. Ces aires comprennent les anciens lieux d'élimination de déchets et de déchets dangereux, l'ancien dépôt de matériaux secs, les installations d'Hydro-Québec, certains aspects du transport routier et ferroviaire ainsi que les entreprises potentiellement à risque. Ces activités sont davantage localisées dans des secteurs actuellement voués à l'industrie.

Les anciens lieux d'élimination de déchets sont au nombre de deux sur le territoire de Beauharnois et sont fermés. L'ancien dépotoir du secteur Ouest, lieu de réception des déchets domestiques ainsi que des déchets solides d'Alcan, doit faire l'objet de restauration. En fait, il est aussi considéré comme un ancien lieu d'élimination de déchets dangereux mais sa contamination ne menace pas la santé des gens.

Outre ce dernier, trois sites sont identifiés comme anciens lieux d'élimination de déchets dangereux. Il s'agit de PPG Canada inc. dont le site a reçu des boues et autres objets contaminés par le mercure, l'ancien site de la compagnie Chromasco, fermée depuis 1991 et également l'ancien site de la compagnie Elkem, aujourd'hui fermée Cette dernière a également déposé des poussières, boues et scories de silico-magnèse et autres rebuts divers dans son ancienne carrière.

Par ailleurs, l'ancien site d'Elkem est aujourd'hui occupé par la compagnie Les investissements St-Pierre et a fait l'objet d'un projet de décontamination pour lequel, sur demande de la ville, une audience publique tenue par le BAPE a mené à un rapport préconisant la décontamination complète du site. La ville suit donc de prêt le dossier et met tout en œuvre pour réaffecter ce site à des fins récréatives.

Les barrages, tout comme la Centrale Beauharnois, sont des ouvrages d'importance qui pourraient occasionner des risques de danger en cas de rupture. Les impacts d'un tel sinistre pourraient engendrer des dommages matériels et environnementaux importants, voire même des pertes de vies humaines. Cinq postes de distribution d'Hydro-Québec occupent le territoire de la Ville de Beauharnois, soit : les postes De Léry, Beauharnois, Beauharnois Ouest, Beauharnois Est et Saint-Louis. Les activités reliées à l'opération de ces postes peuvent générer des perturbations sonores et des nuisances visuelles.

En plus des barrages et des postes, de nombreuses lignes de transport d'énergie traversent le territoire de la ville. La ville désire travailler conjointement avec Hydro-Québec afin que ces équipements s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage et avec le moindre impact possible sur l'environnement.

De toute évidence, la récente ouverture de l'autoroute 30 permettra, entre autres, d'améliorer la desserte et la sécurité des usagers sur la route 132, 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 dans le règlement de zonage. De plus, le fait que la route 236 a été relocalisée dans le secteur industriel permettra de désengorger la rue Saint-Louis qui mène directement au centre-ville.

Les mesures correctrices et d'atténuations des risques et des nuisances engendrés par le réseau routier devront être mises en place conjointement par le MTQ et la municipalité. Les actions à adopter devront tenir compte des caractéristiques spécifiques du milieu et répondre aux attentes formulées par la CMM et la MRC dans leur document de planification.

Le transport ferroviaire présente également des risques, surtout pour les secteurs résidentiels à proximité. Actuellement, la compagnie CSX, par sa filiale Transflo, opère une cour de triage au cœur du noyau urbain. Des effets sur la circulation automobile du chemin Saint-Louis, sur les secteurs résidentiels existants à proximité (bruit et vibrations) se font sentir. De plus, cette infrastructure contraint le développement résidentiel à proximité. La ville a donc demandé à la compagnie CSX Transflo de relocaliser la cour de triage à l'intérieur du parc industriel, ce qui a été réalisé en 2011. Le bail avec le CN pour l'occupation de l'ancienne cour de triage devrait également prendre fin prochainement.

Bien que plusieurs actions sécuritaires et correctives soient mises en place autant par la ville que par les compagnies ferroviaires, plusieurs objectifs opérationnels sont à mettre de l'avant 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.

Les contraintes anthropiques comprennent également quelques entreprises dont les activités impliquent des produits chimiques potentiellement à risque. Le risque encouru peut provenir autant des activités de l'entreprise que du transport de produits chimiques. L'ampleur et l'intensité des risques encourus par le milieu et la population sont tributaires de leur vulnérabilité et des activités de l'entreprise. Les types d'accidents possibles sont : des fuites de gaz, des incendies ou des déversements. Ces accidents pourraient causer des dommages irréversibles pour l'environnement.

À proximité des sites industriels, on note la présence de secteurs résidentiels et de zones sensibles tels le bois Robert, des sites floristiques, des refuges d'oiseaux migrateurs, des frayères réelles et potentielles ainsi que des îles et le milieu d'eau vive que constitue le fleuve. Des mesures préventives telles que l'aménagement d'une zone tampon, devront être inscrites au règlement de zonage.

3.9.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION 16
Planifier l'aménagement du territoire en tenant compte des zones des contraintes naturelles
OBJECTIF 1
Poursuivre le contrôle des conditions d'implantation dans les zones sujettes aux inondations
Moyens de mise en œuvre
• Prévoir des normes d'aménagement afin d'orienter le développement de la ville vers d'autres secteurs plus sécuritaires. • Intégrer à la réglementation d'urbanisme les mesures de protection prévues au schéma d'aménagement révisé. • Intégrer au plan d'urbanisme une carte précise délimitant les zones inondables (géomatique).
OBJECTIF 2
Analyser la possibilité de permettre la construction dans certains secteurs de la zone inondable
Moyens de mise en œuvre
• Analyser l'opportunité de revoir la délimitation les secteurs d'inondation en fonction des possibilités de financement. • Valider les différentes étapes de réalisation d'un plan de gestion et de l'élaboration de nouvelles cartes.
OBJECTIF 3
Contrôler les conditions d'implantation dans les zones sujettes à l'érosion.
Moyens de mise en œuvre
• Contrôler l'utilisation du sol et les constructions à proximité des zones d'érosion. • Prévoir à la réglementation d'urbanisme des normes empêchant de creuser dans le talus de la voie ferrée.
OBJECTIF 4
Protéger les coulées naturelles pour des raisons environnementales et de drainage des terres agricoles.
Moyens de mise en œuvre
• Intégrer des mesures de protection dans la réglementation d'urbanisme. • Assurer l'intégration des nouveaux secteurs de développement au milieu.

ORIENTATION 17
Planifier l'aménagement du territoire en tenant compte des contraintes anthropiques
OBJECTIF 1
Intégrer certaines dispositions pour minimiser les inconvénients et les risques pour la population.
Moyens de mise en œuvre
• Cartographier les contraintes anthropiques. • Contrôler les usages à proximité de ces sites. • Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques. • Introduire à la réglementation d'urbanisme des dispositions relatives aux sites de carcasses automobiles. • Travailler à mettre en place un plan de sécurité civile uniformisé pour l'ensemble du territoire.
OBJECTIF 2
Réduire les impacts dus à l'utilisation et à la présence de voies ferrées.
Moyens de mise en œuvre
• 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. • Identifier les éléments du milieu près des voies ferrées où circulent des marchandises dangereuses. • Prioriser les mesures préventives et d'atténuation à mettre en place.
OBJECTIF 3
Atténuer les nuisances engendrées par l'utilisation du réseau routier.
Moyens de mise en œuvre
• Préciser et hiérarchiser les mesures d'atténuation à mettre en place et notamment en bordure de l'autoroute 30.
OBJECTIF 4
Concilier le développement industriel aux objectifs de sécurité publique, de planification de l'aménagement et de protection de l'environnement.
Moyens de mise en œuvre
• Examiner la vulnérabilité du territoire en regard des risques associés à la fonction industrielle. • Identifier les établissements présents sur le territoire de la ville dont la présence et/ou l'exploitation peuvent générer des dangers inacceptables sur les usages à proximité; • Planifier et contrôler, localement, l'utilisation du sol à proximité des industries à potentiel de risque élevé. • Examiner la sensibilité des usages à proximité des industries jugées à risque; • Contrôler l'utilisation future du sol aux alentours des sources de risques dont le danger est inacceptable; • 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).
OBJECTIF 5
Limiter et prévenir les nuisances et les risques associés aux anciens lieux d'élimination des déchets et autres lieux contaminés
Moyens de mise en œuvre
• Faire un suivi de la restauration des anciens lieux d'élimination des déchets et des autres lieux contaminés • Contrôler, localement, l'occupation du sol à proximité des lieux de déchets. • Examiner l'opportunité de réutilisation de ces sites • Affecter à des fins récréatives l'ancien site d'Elkem Métal

OBJECTIF 6
Cerner les risques inhérents aux ouvrages de retenu d'eau d'Hydro-Québec
Moyens de mise en œuvre
• Dresser le bilan des ouvrages en exploitation sur/ou à proximité du territoire de la ville, pour lesquels les risques en cas de rupture sont significatifs. • Estimer l'intensité et la portée ainsi que les conséquences d'une éventuelle rupture. • Examiner la vulnérabilité de l'utilisation du sol à proximité des ouvrages. • 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.
.OBJECTIF 7
Contrôler l'occupation du sol aux abords des sites d'extraction
Moyens de mise en œuvre
• Prévoir des zones tampons et des mesures visant l'amélioration du cadre esthétique
OBJECTIF 8
Réduire les risques et les nuisances associés à l'exploitation des carrières
Moyens de mise en œuvre
• Déterminer des mesures correctrices et d'atténuation des nuisances suscitées par les activités des carrières sur le milieu récepteur. • 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.
OBJECTIF 9
Concilier les objectifs de rendement des postes et autres équipements d'Hydro-Québec aux aspects esthétiques et environnementaux ainsi qu'à la fiscalité municipale
Moyens de mise en œuvre
• Tenir compte de la portée sur le milieu des impacts négatifs pouvant être inhérents à l'exploitation et à la présence des postes et autres. • Contrôler l'implantation de nouveaux usages à proximité des postes et des autres équipements. • Favoriser l'insertion harmonieuse des ouvrages du réseau électrique dans le paysage avec le moindre impact. • Examiner l'intérêt d'implanter des pylônes à apparence visuelle améliorée (AVA) dans le cadre des nouveaux projets.

CHAPITRE 4 VISION D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE BEAUHARNOIS

Une vision est en fait une image de ce que souhaite devenir la ville dans un avenir plus ou moins rapproché, soit 10 à 15 ans. Se doter d'une vision est indispensable, car c'est par elle que découle les orientations, mais également les objectifs et les moyens de mise en œuvre. La vision ici décrite pour le plan d'urbanisme permet d'orienter le changement qui est souhaité (MAMROT, 2012).

Beauharnois souhaite tirer profit de son nouveau positionnement géographique suite au parachèvement de l'autoroute 30 afin d'atteindre un niveau d'intensité urbaine qui fait envie : une intensité qui est ici synonyme de rehaussement de la qualité de vie ainsi que de densification et de réaménagement des tissus urbains en vue de façonner une ville plus diverse, vivante et attractive. C'est une vision d'avenir durable. Beauharnois souhaite se positionner comme la collectivité la plus viable et devenir un modèle pour les autres villes de la CMM.

La vision est décomposée en quatre éléments qui sont interreliés :

1. Une destination incontournable du réseau métropolitain des villes riveraines
   - Un réseau de milieux riverains publics valorisés : Favoriser l'accès aux berges des différents points d'eau pour les citoyens de la ville en aménageant entre autre des espaces piétonniers.
   - Un centre-ville dynamique doté d'un accès privilégié au lac Saint-Louis, de milieux naturels uniques et d'une économie variée et vivante

2. Une ville unie qui sait tirer profit de son identité multiple et qui sert de vitrine au savoir-faire et au dynamisme de sa population
   - Des milieux de vie (secteurs et quartiers) variés disposant d'une identité propre.
   - Des entrées de ville aménagées de façon exemplaire à l'image de sa population que ce soit en arrivant de l'autoroute 30 ou de la route 132.
   - Un centre-ville consolidé, réinventé et dynamique.
   - Une cohabitation harmonieuse des quartiers avec l'autoroute.

3. Une ville qui maîtrise sa croissance et limite son empreinte écologique
   - Des terres et des activités agricoles protégées et valorisées.
   - Un environnement naturel conservé.
   - Un environnement aux limites et capacités respectées.
   - Une gestion des rejets naturelle, simple et peu coûteuse.
   - Une implantation des bâtiments compacte et économe en sol.
   - Des bâtiments économes en énergie.

4. Une ville favorisant les transports collectifs et actifs
   - Une typologie diversifiée d'habitations.
   - Des voies de circulation de qualité et à l'échelle du piéton.
   - Un partage équilibré des espaces publics et privés sur le territoire.
   - Des milieux de vie complets et à usages mixtes.
   - Un développement efficace des transports collectifs.

CHAPITRE 5 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL, DENSITÉS ET PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

5.1. Périmètre d'urbanisation

La délimitation du périmètre d'urbanisation de la Ville de Beauharnois correspond à la portion du territoire où se concentre une diversité de fonctions. Il délimite majoritairement le territoire urbanisé de la zone agricole permanente. Toutefois, nous avons la particularité de retrouver des terres publiques localisées de part et d'autre du Canal de Beauharnois qui constituent des zones blanches mais non incluses dans le périmètre d'urbanisation. Il dicte les besoins, mais également les possibilités pour le développement urbain. Il est à noter qu'en vertu de la planification métropolitaine, le périmètre d'urbanisation de la ville correspond à la notion de périmètre métropolitain au sein de la CMM.

Notons également que la partie du territoire localisée en zone agricole permanente est assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LRQ., chapitre P-41.1)*.

Notons précisément qu'il n'est pas considéré à l'intérieur du périmètre d'urbanisation les lots inclus au décret 599-2021 du gouvernement du Québec. La liste des lots est la suivante : 4 717 442, 4 717 443, 4 717 444, 4 717 445, partie du 4 717 417, partie du 4 717 418, partie du 4 717 419, partie du 4 717 423, partie du 4 717 424, partie du 4 717 425, partie du 4 717 436, partie du 4 717 437, partie du 4 717 439 et partie du 4 717 441. Ces lots sont désignés en zone blanche.[8]

5.2. Grandes affectations et densités

Les grandes affectations font référence à l'attribution à une partie du territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elles déterminent donc, par le fait même, les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés. Quant aux activités et aux usages complémentaires, ils ne relèvent que du règlement de zonage.

Les grandes affectations du sol :

- indiquent de quelle manière Beauharnois entend utiliser les parties de son territoire;
- permettent de bien harmoniser et d'agencer les utilisations les unes avec les autres, et ce de manière ordonnée;
- prennent en considération les acquis de certains milieux déjà bâtis et les contraintes de développement et de conservation préconisées par la ville.
- répondent à la vision stratégique, aux orientations d'aménagement et de développement et au concept d'organisation spatiale
  (MAMROT, 2012)

10 affections ont été attribuées sur le territoire de la Ville de Beauharnois :

- Affectation agricole
- Affectation agroforestière
- Affectation commerciale de transit
- Affectation de conservation
- Affectation industrielle
- Affectation industrielle extractive

[8] Règlement numéro 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

- Affectation publique
- Affectation récréative
- Affectation urbaine
- Affectation urbaine centre-ville

<u>Le plan des grandes affectations du sol est illustré à l'annexe A du présent document.</u>

5.2.1 Affectation agricole

Description
Cette affectation correspond à la portion du territoire de la ville incluse dans la zone agricole permanente. Cette désignation sur le territoire permet d'assurer et de protéger le caractère agricole et les activités qui s'y déroulent; Ces activités se doivent d'être respectueuses des milieux naturels et des milieux habités localisés à proximité. Une demande d'inclusion à la zone agricole par le gouvernement du Québec sera inscrite et elle sera considérée également à l'intérieur de l'affectation agricole. Les lots inclus à la compensation du projet de centre de données informatiques visés sont ceux-ci : 4 717 416, 4 717 415, 4 717 413, 4 717 411, 4 717 409, 4 717 453, 4 717 431, 4 716 660, 4 717 408, 4 717 407, 4 717 406, 4 717 404, 4 717 403, 4 717 452 et 4 717 395, 4 716 866 et 4 717 454.[9] L'objectif principal est d'assurer la pérennité de ces activités à long terme. Cette partie de la ville doit être conforme à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).* L'affectation agricole couvre plus de 50% du territoire de la Ville de Beauharnois. Elle regroupe les usages dont l'utilisation est reliée à l'agriculture. Elle comprend la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale et de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage d'animaux et à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments. Il est à noter que des utilisations commerciales et industrielles ayant un lien direct avec l'agriculture (vente de produits agricoles, réparation de machinerie agricole, vétérinaire, industrie de transformation des matières agricoles, etc.) sont également permises. Toutefois, certaines entreprises, à vocation autre qu'agricole, déjà implantées participent au développement économique de la ville en termes de production de biens, de services et d'emplois. La Ville se réserve donc le droit de reconnaître ces bâtiments et usages afin de permettre une gestion autrement que par droits acquis. La ville souhaite ainsi reconnaître des usages industriels et commerciaux existants en leur accordant une vocation identique à celle existante et prévoir des changements d'usages et agrandissements possibles. La présence d'usages non agricoles à l'intérieur de l'affectation agricole peut venir nuire à la cohabitation harmonieuse des activités agricoles. À cet égard, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et le schéma d'aménagement de la MRC fournie des opportunités à la ville de pouvoir reconnaître certains de ces usages et notamment en vertu de l'article 59 de la loi concernant les îlots déstructurés. La règlementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.
Usages compatibles
Les principaux groupes d'usages autorisés sont : • culture et activités agricoles avec ou sans élevage; • habitations (faible densité) (en vertu des droits et privilèges prévus à la LPTAA); • commerces et services associés à l'agriculture; • activités agrotouristiques (ex : restauration à caractère champêtre, gîtes du passant, auberges, cabanes à sucre); • industries associées à l'agriculture; • activités récréatives extensives (aménagements et équipements légers) (ex : sentiers de randonnée, aires de pique-nique, belvédères); • parcs et espaces verts. Font exception les usages protégés par des droits acquis et privilèges reconnus par la LPTAA et la CPTAQ.
Densité d'occupation du sol

[9] Règlement 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

Nombre de logements à l’hectare : moins de 10.

5.2.2 Affectation commerciale de transit

Description
Un seul secteur de la Ville de Beauharnois porte l'affectation « commerciale de transit ». Celui-ci est situé à la jonction de l'autoroute 30 et du nouveau tracé de la route 236, le long de la rivière Saint-Louis. Il est donc situé directement près de l'autoroute 30, à une bretelle d'accès. Le positionnement de cet emplacement est idéal afin de développer des activités commerciales destinées aux personnes qui se déplacent par l'autoroute 30. Les activités commerciales serviront à répondre aux besoins de ces personnes en plus des véhicules de tourisme et de transport lourd. La fonction dominante est donc commerciale.
Usages compatibles
<u>Usages commerciaux de transit</u> Les stations-services, les restaurants, les établissements d'hébergement et les services aux véhicules lourds font notamment partie de cette fonction. **<u>Services et commerces reliés aux activités industrielles</u>** 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. **<u>Fonction complémentaire</u>** Commerces de vente de véhicules. Cette fonction ne doit pas occuper plus de trente pour cent (30 %) de l'aire d'affectation commerciale de transit.
Densité d'occupation du sol
Non applicable

5.2.3 Affectation de conservation

Description
L'affectation « conservation » vise à maintenir et à protéger des environnements naturels de qualité au cœur même des milieux urbains. Quelques endroits sur le territoire de la Ville de Beauharnois ont été identifiés en affectation de conservation. L'objectif est d'assurer la préservation de ces milieux naturels et autres territoire d'intérêt écologique dont les marais des Pointes Hébert et Goyette de la ville. Très peu d'activités sont permises dans ces milieux. Seules les activités suivantes peuvent être autorisées sur ces sites; selon l'évaluation de la compatibilité de chacun des milieux : la pêche, l'observation et l'interprétation de la faune et de la flore, les sentiers de randonnée. Sont compatibles également les activités reliées aux services d'utilité publique. Il est à noter que selon la spécificité de chacun des milieux, les usages ici mentionnés seront autorisés ou non. Il est important également de souligner qu'il sera possible de reconnaître les usages existants.
Usages compatibles
Les principaux groupes d'usages autorisés sont les activités récréatives extensives (ex : pêche, chasse, observation et interprétation de la faune et de la flore, sentiers de randonnée, centre d'interprétation, etc.).
Densité d'occupation du sol
Non applicable

5.2.4 Affectation agroforestière

Description
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. Afin d'assurer la protection du couvert forestier, des dispositions spécifiques à l'abattage d'arbre dans le bois et corridor forestier métropolitain sont inscrites au règlement de zonage.
Usages compatibles
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.
Densité d'occupation du sol
Non applicable

5.2.5 Affectation industrielle

Description
L'affectation «industrielle» désigne les vastes espaces pour le moment occupés à des fins industrielles ou voués à ce type de développement. Ces espaces peuvent, notamment accueillir des industries lourdes, manufacturières légères, 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 principalement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.[10] 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. Les entreprises para-industrielles dont les activités sont entre autres reliées au transport, à l'entreposage ou engagées dans des productions impliquant une technologie de pointe sont acceptées. De plus, elles peuvent aussi être constituées de bâtiments polyvalents ou 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. Deux secteurs sont identifiés au plan des affectations du sol soit un situé dans la partie centre de Beauharnois, à l'est du Canal et l'autre située dans le secteur ouest de la ville, à l'ouest du canal. Dans le secteur centre, toutes les activités mentionnées ci-dessus sont admises. Dans le cas où certaines industries, déjà présentes et entourées de résidences ou autres usages, la ville pourra assurer leur conformité à ses instruments de planification et inclure des mesures d'atténuation. Ces dernières pourront être mises en œuvre pour réduire les impacts qu'ont ces industries sur le milieu qui les entoure.
Usages compatibles
Les activités industrielles et para-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*. 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. Notons également que sont compatibles les activités liées au domaine de la production environnementale d'énergie et du recyclage et de la mise en valeur des matières résiduelles. **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.

[10] Règlement 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

L'activité centre de données informatiques Seules les activités de centre de données informatiques sont autorisées dans l'aire du décret 599-2021.[11] **Les activités agricoles** Les activités agricoles de grande culture sans bâtiment, reconnues en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, sont autorisées afin d'éviter la création de friches sur un terrain non construit dans l'aire du décret 599-2021.[12]
Densité d'occupation du sol
Non applicable

5.2.6 Affectation industrielle extractive

Description
L'affectation «industrielle de nature extractive» désigne le site d'extraction actuellement en exploitation. Un seul secteur de la ville comporte cette affectation. Cette affectation est localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'affectation industrielle de nature extractive vise à limiter le nombre de carrières au sein du territoire.
Usages compatibles
Cette affectation autorise les activités reliées à l'extraction, à l'industrialisation et au recyclage des agrégats ainsi qu'à l'entreposage de sols. Du à sa localisation, les impacts sur le milieu naturel et bâti sont moins présents.
Densité d'occupation du sol
Non applicable

5.2.7 Affectation publique

Description
L'affectation publique désigne des terrains situés de part et d'autre du canal de Beauharnois en plus d'un secteur connexe à la zone industrielle environnementale. Cette affectation est localisée exclusivement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Les terrains sont occupés par des équipements et infrastructures affectés à des fins hydroélectriques, de navigation.
Usages compatibles
Cette affectation 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. Sont également autorisés les infrastructures et équipements publics.
Densité d'occupation du sol
Non applicable

[11] Règlement 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022
[12] Règlement 700-06, entrée en vigueur le 25 janvier 2022

5.2.8 Affectation récréative

Description
L'affectation récréative vise à maintenir et à mettre en place des espaces et des équipements récréatifs, des parcs et des espaces verts à vocation locale et régionale dédiés à la pratique des sports et des loisirs, à la détente et à la récréation. Elle répond aussi aux engagements formulés par la ville en ce qui a trait au maintien et au développement d'environnements naturels et de milieux de vie de qualité. Les aires d'affectation récréative pour la Ville de Beauharnois se retrouvent à la fois dans le périmètre d'urbanisation et à l'extérieur. Ce sont pour la plupart de vastes superficies pouvant englober des activités récréatives, des équipements, des attraits récréatifs et des secteurs ayant un attrait touristique. La fonction dominante est donc reliée aux activités de récréation. Cette affectation englobe des activités tels que les terrains de golf, le Musée québécois d'archéologie de la Pointe-du-Buisson, le Bois Robert, le parc de la Centrale, le parc régional du canal de Beauharnois ainsi que le parc linéaire de la MRC.
Usages compatibles
Les équipements communautaires, les commerces de support à l'activité récréative ainsi que les infrastructures d'utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante. À l'intérieur du Parc régional de la MRC de Beauharnois-Salaberry plusieurs activités et équipement sont permis : les voies cyclables, les sentiers de randonnée, les pistes de ski de fond, les centres de la nature intégrés, etc. En plus de ces activités récréatives, sont autorisés, les aménagements, bâtiments et équipements connexes à ces activités.
Densité d'occupation du sol
Non applicable

5.2.9 Affectation urbaine

Description
L'affectation « urbaine » désigne les secteurs urbains où prédomine la fonction résidentielle. 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, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante. 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. 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.
Usages compatibles
Les principaux groupes d'usages autorisés sont : • habitations; • commerces et services desservant le quartier ou la ville (incluant la restauration et l'hébergement); • bureaux; • équipements publics, institutionnels et communautaires et desservant le quartier ou la ville ou de services publics; • activités récréatives extensives (loisirs et sports); • parcs et espaces verts; • utilités publiques et infrastructures.
Densité d'occupation du sol
Seuil de densité établi pour les espaces à développer et à redévelopper : 24 logements / hectare

5.2.10 Affectation urbaine centre-ville

Description
L'affectation « urbaine à caractère de centre-ville » vise à encourager la consolidation et la diversité des usages implantés dans la partie centrale de la ville et d'en faire, toute l'année, une destination animée, agréable, sécuritaire et accessible par des transports actifs et collectifs pour les citoyens et les visiteurs. En raison de ses particularités et de son potentiel de revitalisation, certaines parties de l'affectation ont été identifiées comme des secteurs à redévelopper. Cette affectation désigne souvent l'emplacement d'un point focal au niveau institutionnel, administratif et culturel et comme pôle majeur d'attraction. L'aire « centre-ville » est considérée comme la concentration de services tels des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver tels des commerces de vente au détail et des activités de restauration. Elle est reconnue également 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. La fonction dominante dans l'affectation urbaine « centre-ville » est donc la fonction commerciale. Par ailleurs, les fonctions résidentielle, institutionnelle, récréative, touristique et culturelle ainsi que les usages et activités reliés à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.
Usages compatibles
Les principaux groupes d'usages autorisés sont : • Habitations de haute densité dont les bâtiments peuvent atteindre plusieurs étages et dont la moyenne de ces étages sera comptabilisée sur l'intégralité de chaque bâtiment; • commerces et services desservant le quartier ou la ville (incluant la restauration et l'hébergement); • bureaux; • Bâtiments mixtes (commerces, habitations et services) • équipements publics, institutionnels et communautaires et desservant le quartier ou la ville ou de services publics; • activités récréatives extensives (loisirs et sports); • utilités publiques et infrastructures.
Densité d'occupation du sol
Seuil de densité établi pour les espaces à développer et à redévelopper : 24 logements / hectare

BIBLIOGRAPHIE

BÉLANGER, Pierre et NAULT, Marc-André (2010). « Positionnement de marché. Volet résidentiel. Ville de Beauharnois », 16 p.

BÉLANGER, Pierre (2011). « Positionnement de marché et perspectives de développement. Beauharnois, 2012-2025 », Volet socio-résidentiel, 66 p.

BOUCHER, Isabelle (2010a). La gestion durable des eaux de pluie. Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

BOUCHER, Isabelle et Nicolas FONTAINE (2010b). La biodiversité et l'urbanisation, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), coll. «Planification territoriale et développement durable», 178 p. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010c). Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

BOUCHER, Isabelle et Nicolas FONTAINE (2011). L'aménagement et l'écomobilité, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), coll. « Planification territoriale et développement durable », 232 p. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

BLAIS, Pierre, Isabelle BOUCHER et Alain CARON (2012). L'urbanisme durable : Enjeux, pratiques et outils d'intervention, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), coll. « Planification territoriale et développement durable », 93 p. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

CHOAY, Françoise et Pierre MERLIN (1988). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris, Presses universitaires de France, 723 p.

CITSO (2011). « Nouveau Plan de TRANSPORT CITSO », 11 p.

CMM (2012). « Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable. Plan métropolitain d'aménagement et de développement », 194 p.

Laflamme CONVERCITÉ (2010). « Étude commerciale de Beauharnois », 8 p.

DEMARCOM (2011). « Perspective de développement de la fonction commerciale. Pour la ville de Beauharnois », Demarcom, 44 p.

DEMARCOM (2012). « Planification commerciale. Pour la ville de Beauharnois », 12 p.

GENIVAR (2009). « Plan de développement stratégique de la Ville de Beauharnois », 273 p.

GENIVAR (2011). « Analyse préliminaire sur la gestion de l'eau. Étude sectorielle dans le cadre du Plan directeur Beauharnois 20/20 ». 35 p.

GENIVAR (2012a). « Analyse des berges et des bandes riveraines des secteurs du lac Saint-Louis, de la rivière Saint-Louis et du canal de Beauharnois », 72 p.

GENIVAR (2012b). « Analyse des problématiques et des dynamiques du régime hydrique – Eaux de ruissellement – Ville de Beauharnois », 74 p.

GENIVAR (2012c). « Modalités de développement dans les bassins versants de la municipalité de Beauharnois. Manuel de référence », 125 p. et annexes.

MAMR (2007). L'industrie à l'heure du développement durable : Les stratégies de développement éco-industriel, Gouvernement du Québec : document de veille, 7p.

MAMROT (s. d.). Guide La Prise de décision en urbanisme, version électronique. [www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-duterritoire/ guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos/] (consulté en 2011 et 2012)

MDDEFP (2012). À propos du développement durable, version électronique. [http://www.mddep.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm] (consulté en 2012)

MDDEFP et MAMROT. « Guide de gestion des eaux pluviales. Stratégies d'aménagement, principes de conception et pratiques de gestion optimales pour les réseaux de drainage en milieu urbain », 86 p.

MRC DE BEAUHARNOIS-SALABERRY (2000). « Schéma d'aménagement révisé. Seconde version, version mise à jour », entrée en vigueur le 28 juin 2000, 237 p. et annexes.

NAQ (2010a). « Cartographie et description des milieux naturels du territoire de la Ville de Beauharnois », 29 p.

NAQ (2010b). « Plan d'action de développement durable », diagnostic, 122 p.

SCHL (2004). « Études de cas sur la densification résidentielle », Série sur la maison et les collectivités saines, 153 p.

Ville de Beauharnois (2004). « Plan d'urbanisme. Règlement n° 600 », entré en vigueur le 21 décembre 2004, 165 p. et annexes.

VIVRE EN VILLE (2010a). « Beauharnois…un portrait à larges traits. Analyse et énoncé de la problématique urbanistique », Partie I, 30 p.

VIVRE EN VILLE (2010b). « Beauharnois…sur la voie du changement. Énoncé de la vision d'avenir », Partie II, 20 p.

VIVRE EN VILLE (2010c). « Beauharnois…maître d'ouvrage de son avenir. Proposition d'un concept de collectivité viable », Partie III, 8 p.

VIVRE EN VILLE (2010d). « Beauharnois…ce vers quoi conduit le plan. Analyse du Plan d'urbanisme », Partie IV, 27 p.

VIVRE EN VILLE (2010e). « Beauharnois…se doter d'outils pour l'avenir. Devis de révision du plan d'urbanisme », Partie V, 30 p.

VIVRE EN VILLE (2012). « Concept de «quartier viable » du Château-d'Eau. Beauharnois », 52 p.

ANNEXE A - Plan des grandes affectations du sol

ANNEXE B – Espaces à développer et à redévelopper

ANNEXE C - Éléments et zones de contrainte

ANNEXE D - Les territoires d'intérêt écologique

ANNEXE E - Les territoires d’intérêt esthétique, patrimonial et culturel

ANNEXE F – Équipements, Réseaux et infrastructures de transport des personnes, des marchandises et des ressources énergétiques