

# Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu



## Plan d'urbanisme

### Codification administrative

<b>Modifications au règlement</b>	
<b>Numéro de règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
2017-R-247	20-10-2017
2023-R-300	20-10-2023

## 1. Introduction

La municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu fait partie de la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Tel que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), cette dernière a révisée son schéma d'aménagement, lequel est entrée en vigueur le 2 février 2007.

Ainsi, la municipalité se devait de réviser son plan d'urbanisme pour le rendre conforme aux orientations d'aménagement de la MRC. Par la même occasion, la municipalité désirait mettre ses Règlements d'urbanisme à jour, notamment à l'égard de la protection de l'environnement et de l'intégration harmonieuse des activités agricoles et non agricoles.

Le précédent plan d'urbanisme de la municipalité a été adopté en 2000. Depuis les dix dernières années, la municipalité s'est donc efforcée de mettre en œuvre ses objectifs d'aménagement. Certains de ces objectifs ont été atteints, d'autres restent encore aujourd'hui d'actualité.

De plus, l'accroissement démographique envisagé en 2000 au précédent plan d'urbanisme n'a pas été au rendez-vous. En effet, pour toutes sortes de raisons, la population entre 1996 et 2006 est plutôt stable, avec une baisse de population en 2000. Ce fait démographique fait en sorte que la plupart des orientations d'aménagement de 2000 demeurent, encore aujourd'hui, d'actualité.

Dans ce contexte, la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu a choisi de mettre à jour son plan d'urbanisme en fonction des nouvelles orientations de la MRC, plutôt que de refaire l'ensemble de l'exercice de planification qui a été effectué en 2000.

Néanmoins, le présent document demeure un exercice de planification qui devrait orienter l'aménagement du territoire et les décisions des conseils municipaux qui se succéderont.

## 2. Le contexte régional

Dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, il est plus qu'essentiel de prendre en considération le contexte régional dans lequel évolue la municipalité. Comme précisé en introduction, la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu fait partie du territoire de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

Cette dernière s'inscrit dans les basses terres du Saint-Laurent, c'est-à-dire sur les meilleures terres agricoles du Québec. Cette vocation agricole de la MRC est un des axes de développement majeur que l'on retrouve au schéma d'aménagement de cette dernière.

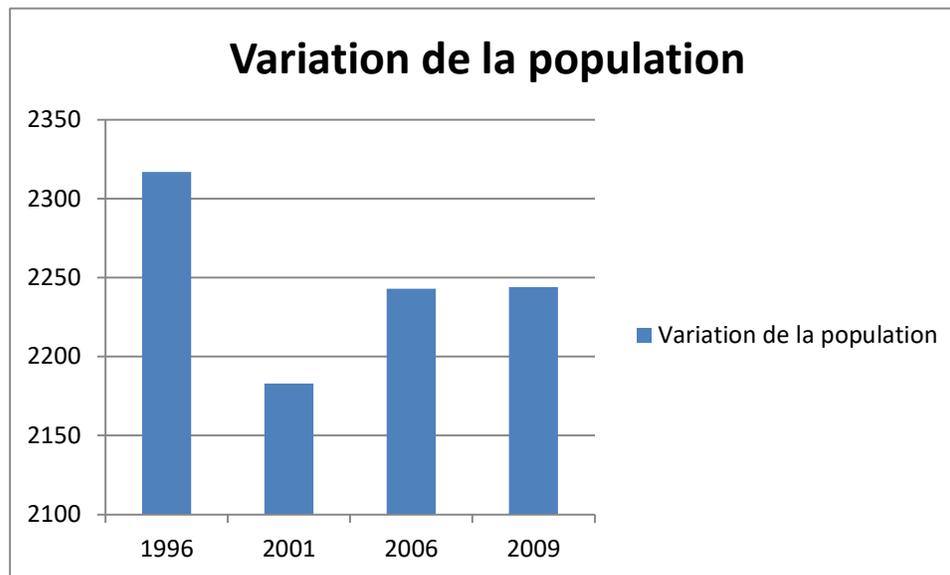
Outre sa vocation agricole, la présence de la rivière Richelieu en son sein définit le paysage de la MRC et de la municipalité. Cette rivière, d'une longueur de 125 km permet de relier le fleuve Saint-Laurent au lac Champlain et constitue le premier axe de développement historique de la municipalité. Toutefois, ces deux axes agricole et hydrique devront se développer ensemble, tout en assurant la pérennité des activités agricoles et la protection du milieu hydrique. Cette cohabitation constitue l'élément clef de la présente révision du plan d'urbanisme.

Finalement, on ne peut passer sous silence les liens très importants qui lient la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu avec les pôles urbains voisins que sont Beloeil-Mont-Saint-Hilaire et Saint-Hyacinthe. Cette dernière joue un pouvoir d'attraction certain au niveau social et économique.

### 3. Le contexte local

La municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu s'étend sur une superficie de 82,2 km<sup>2</sup>. En 1996, la population de la municipalité s'élevait à 2 317 personnes et le rythme de croissance se situait aux environs de 1 % par an. Le précédent plan d'urbanisme envisageait un maintien de ce rythme de croissance et évaluait la population en 2006 à 2 555.

Or, cette prévision ne s'est pas produite. En effet, la population entre 1996 et 2001 a plutôt chuté de 2 317 à 2 183 personnes, ce qui représente une diminution de l'ordre de 5,8 %. Heureusement, cette diminution ne s'est pas maintenue et nous avons constaté une hausse de la population de 2,8 % entre 2001 et 2006. Selon les données de la municipalité, la population est demeurée stable entre 2006 et 2009.



Dans ce contexte, il est pour le moins hasardeux d'évaluer la croissance dans un horizon de 5 ou 10 ans. Toutefois, cela indique que la municipalité doit redoubler d'ardeur pour, à tout le moins, maintenir sa population actuelle. Cela peut se faire de diverses manières, de la création de parcs et terrains de jeux à la mise en place d'incitatifs à la construction.

#### 3.1. Le milieu agricole

Tel que le confirme le schéma d'aménagement de la MRC, l'agriculture occupe toujours un rôle de premier plan sur le territoire de la municipalité. Le climat favorable de la région, la qualité exceptionnelle des sols et sa topographie peu accidentée offrent des caractéristiques des plus favorables à la production agricole.

Selon l'inventaire des Terres du Canada du ministère de l'Environnement du Canada (classement de l'ARDA), le potentiel agricole des terres de la municipalité sont compris entre des classes 2 et 4. Ces classes désignent des terres comportant très peu de limitation pour l'agriculture.

Ce potentiel agricole est par ailleurs pleinement exploité puisque plus de 97 % du territoire de la municipalité se trouve dans la zone agricole désignée et protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1). Les activités agricoles que l'on y retrouve sont diversifiées, passant des grandes cultures aux productions animales et maraîchères.

La cohabitation harmonieuse entre le milieu agricole et le milieu urbain constituera un défi pour les prochaines années. Le développement de l'agriculture devra se réaliser en respect du concept du développement durable, c'est-à-dire sans compromettre les générations à venir.

### 3.2. Le noyau villageois

Le noyau villageois constitue en fait le périmètre d'urbanisation de la municipalité. On y retrouve des développements résidentiels ainsi que des commerces et services de dessertes locales. Le noyau villageois constitue également le lieu de rassemblement et le siège de la vie politique, sociale et culturelle de la municipalité.

Le noyau villageois comporte plusieurs bâtiments patrimoniaux qui se doivent d'être protégés. Le présent plan d'urbanisme reconnaît le caractère patrimonial du noyau villageois et les Règlements d'urbanisme qu'adoptera la municipalité devront permettre la conservation des éléments architecturaux particuliers, tels que les revêtements, les ouvertures et les formes des toitures.

### 3.3. Les îlots déstructurés

Malgré qu'ils se trouvent à l'intérieur de la zone agricole décrétée, certains petits développements résidentiels linéaires ont vu le jour avec les années. Ces secteurs se retrouvent pour la plupart (4 sur 5) en bordure de la rivière Richelieu. Ils sont constitués de résidences et comportent peu de terrains vacants.

Ces îlots ne sont pas récupérables pour l'agriculture. Toutefois, leur extension n'est pas souhaitable, dans une perspective de développement harmonieux de l'agriculture. L'article 59 de la LPTAA prévoit un mécanisme permettant à une MRC de déposer une demande à portée collective pour de tels secteurs. Ces demandes visent à permettre l'utilisation des terrains vacants situés à l'intérieur de ces îlots, à des fins autres qu'agricole, soit à des fins résidentielles, sous réserve de certaines conditions imposées par la Commission de protection du territoire agricole.

Ainsi, la MRC a adressé une telle demande et a obtenu l'autorisation recherchée. Cette autorisation est sujette à des conditions, lesquelles doivent être intégrées à la réglementation municipale.

Pour mettre en œuvre les objectifs de développement de l'agriculture, tout en permettant une vitalité résidentielle de la municipalité, le Règlement de zonage devra inclure les conditions prévues dans la décision de la CPTAQ, dont notamment celle de prévoir que les nouvelles résidences en zones agricoles soient construites à l'intérieur des îlots déstructurés, soit rattachées à une ferme en exploitation en vertu de l'article 40 de la LPTAA, ou en remplacement d'une résidence existante en vertu des articles 101 ou 31 de la LPTAA.

#### 3.4. Le paysage et les éléments d'intérêt

Le paysage de la MRC de la Vallée-du-Richelieu est façonné par la présence de la rivière Richelieu et par les plaines agricoles. Le paysage de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu n'échappe pas à cette caractéristique. De plus, le noyau villageois regroupe un ensemble de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales uniques.

La rivière Richelieu est l'un des éléments prédominants du paysage de la Montérégie. Reliant le fleuve Saint-Laurent au lac Champlain, le Richelieu divise le territoire de la MRC en deux et parcourt le territoire de la presque totalité des municipalités de la MRC. La rivière Richelieu représente, en quelque sorte, la scène principale autour de laquelle se déploie le paysage champêtre de la vallée du Richelieu. Elle est à la fois un acteur et un témoin privilégié de l'évolution de la qualité du paysage.

La présence de la rivière est aussi déterminante dans l'histoire et le potentiel de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu. La présence d'un port offre un potentiel de développement de la navigation de plaisance et la rivière joue un rôle attractif certain. La préservation de cette ressource écologique et économique constitue un élément clef du plan d'urbanisme.

Le paysage agricole constitue une autre caractéristique paysagère de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu. Les terres agricoles offrent un paysage de vastes terres cultivées. Nous retrouvons également des boisés importants, lesquels jouent un rôle significatif au niveau de la qualité du paysage, mais également au niveau écologique et environnemental. La protection de ces boisés demeure une priorité.

Finalement, évoquer Saint-Denis-sur-Richelieu, c'est aussi éveiller de nombreux souvenirs historiques. La municipalité porte en elle les empreintes de ces événements à l'intérieur de certains sites et des caractéristiques

architecturales de certains bâtiments, principalement à l'intérieur de son noyau villageois. D'autres, comme la volumétrie des bâtiments, leur implantation et leur relation avec la rue, l'emprise réduite des rues et la mixité des usages, confèrent un environnement particulier au noyau villageois, un paysage distinct.

### 3.5. Les infrastructures

Au niveau de l'approvisionnement en eau, la majorité des propriétés est desservie par le réseau d'aqueduc municipal. La gestion de l'approvisionnement en eau est assurée par la Régie de l'aqueduc intermunicipal du Bas-Richelieu (AIBR). La prise d'eau se situe sur le territoire de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.

Les travaux d'assainissement des eaux usées ont été complétés en 2008. La presque totalité du noyau villageois est maintenant desservi par un réseau d'égout sanitaire et un réseau d'égout pluvial distinct. À l'extérieur du noyau villageois, les résidences doivent être desservies par un système de traitement des eaux usées conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8)*.

La municipalité ne gère pas actuellement la vidange des fosses septiques des résidences isolées. Ainsi, chaque propriétaire doit lui-même faire vidanger sa fosse septique à tous les deux ans pour les résidences utilisées à longueur d'année, et à tous les 4 ans pour celles qui sont occupées d'une manière saisonnière.

Au niveau incendie, la MRC de la Vallée-du-Richelieu a adopté un schéma de couverture de risques pour l'ensemble de son territoire. Ce schéma prévoit un partage des ressources incendie en cas de sinistre. Toutefois, des pourparlers ont actuellement lieu avec d'autres municipalités et villes, dans la MRC voisine, pour compléter et améliorer la couverture incendie.

Concernant les matières résiduelles, la municipalité organise une collecte des ordures, porte à porte, à toutes les semaines. L'entrepreneur chargé de la collecte, soit Camille Fontaine et Fils inc. se charge également de l'enfouissement des ordures par une entente entre ce dernier et un lieu d'enfouissement technique approuvé.

Au moment d'écrire ces lignes, les matières recyclables sont ramassées à un rythme d'une collecte à toutes les deux semaines. L'entrepreneur responsable de la collecte gère également un centre de tri. Ce dernier est situé à Boucherville.

#### 4. Le concept d'aménagement

Saint-Denis-sur-Richelieu fut le théâtre de nombreux faits historiques. Le plus significatif s'est déroulé le 23 novembre 1837, lors de la victoire des Patriotes sur l'armée Britannique. Le site de la bataille, les monuments, le parc, la fête annuelle et la Maison nationale en font foi. L'histoire continue de s'écrire et les événements du passé façonnent ce que nous sommes aujourd'hui comme société. Il est essentiel de préserver cette histoire et le plan d'urbanisme reconnaît l'importance de préserver ces traces du passé et d'en faire la valorisation.

Aujourd'hui, la municipalité se caractérise par l'omniprésence des terres et des activités agricoles, par sa relation avec la rivière Richelieu et par un noyau villageois abritant de nombreux bâtiments patrimoniaux, souvent plus que centenaires, qui témoignent du dynamisme, de la vitalité et de l'histoire de Saint-Denis-sur-Richelieu.

Par son plan d'urbanisme, la municipalité désire préserver son héritage agricole et son héritage historique, tout en favorisant son épanouissement pour les générations futures.

Le concept d'aménagement propose de soutenir le développement des activités agricoles à l'intérieur de la zone agricole, dans le respect du concept de développement durable. Il propose également de consolider les activités de nature urbaine à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, tout en favorisant l'épanouissement du caractère patrimonial de Saint-Denis-sur-Richelieu, surtout au niveau du secteur villageois.

Par ailleurs, le concept d'aménagement propose de maintenir la qualité du paysage de la municipalité. Conséquemment, des mesures seront adoptées afin de protéger l'intégrité des boisés d'intérêt écologique.

Finalement, le concept d'aménagement propose d'améliorer la protection de l'environnement, particulièrement les cours d'eau dont la rivière Richelieu. Cette protection accrue s'effectuera par l'adoption de règles de protection des rives et du littoral et de mesures de revégétalisation des milieux dégradés et artificialisés.

## 5. Les grandes orientations d'aménagement

Cœur même du plan d'urbanisme, les grandes orientations d'aménagement constituent en fait des énoncés politiques par lesquels la municipalité identifie ses priorités quant à la mise en valeur et au développement de son territoire. À la suite de l'élaboration du plan d'urbanisme précédent, la municipalité constate que les grandes orientations qu'elle s'était alors fixées demeurent d'actualité. Elle reprend donc ces trois grandes orientations qui sont :

- Favoriser l'épanouissement et la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales et historiques de Saint-Denis-sur-Richelieu;
- Préserver l'harmonie et l'équilibre entre les activités du milieu agricole, la qualité du paysage, les activités récréotouristiques et le noyau villageois;
- Assurer que les activités agricoles respectent le milieu naturel et l'environnement.

À ces trois grandes orientations, la municipalité désire démontrer l'importance qu'elle accorde à la protection de l'environnement et au concept de développement durable en ajoutant l'orientation suivante :

- Préserver et améliorer la qualité des cours d'eau et principalement de la rivière Richelieu.

### 5.1 Première grande orientation

#### **Favoriser l'épanouissement et la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales et historiques de Saint-Denis-sur-Richelieu**

Le concept d'aménagement et les plans en annexes identifient clairement que le noyau villageois possède de nombreux bâtiments de nature historique et patrimoniale. Il importe de protéger cet héritage qui témoigne du passé de Saint-Denis-sur-Richelieu, afin de le transmettre aux générations futures.

Par cette orientation, la municipalité confirme sa volonté de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments de nature historique du noyau villageois, tout en y favorisant le développement d'activités culturelles et touristiques. Également, elle désire mettre en valeur la trame urbaine particulière du noyau villageois.

Toutefois, ces activités devront s'intégrer harmonieusement à la fonction résidentielle prédominante du noyau villageois afin de préserver la qualité de vie des citoyens de la municipalité.

## 5.2 Deuxième grande orientation

### **Préserver l'harmonie et l'équilibre entre les activités du milieu agricole, la qualité du paysage, les activités récréotouristiques et le noyau villageois (#2023-R-300, 20-10-2023)**

Différents milieux et différentes activités occupent le territoire de Saint-Denis-sur-Richelieu. Bien qu'omniprésentes, les activités du milieu agricole cohabitent avec celles du noyau villageois et avec des activités récréotouristiques, dans un environnement naturel pittoresque, notamment par la présence de la rivière Richelieu et de boisés importants.

Par cette orientation, la municipalité reconnaît que les exploitations agricoles constituent le secteur d'activité économique prédominant de la municipalité; conséquemment, elle désire appuyer prioritairement la mise en valeur des terres agricoles à des fins et à des activités agricoles.

L'équilibre qui existe entre le milieu agricole, le noyau villageois, les activités récréotouristiques et l'environnement contribue directement à la qualité de vie qu'offre Saint-Denis-sur-Richelieu à ses citoyens. La municipalité affirme donc sa volonté de coordonner le développement et la mise en valeur de son territoire en préservant cet équilibre. Afin de contribuer à rencontrer ces objectifs, la Municipalité va se prévaloir des pouvoirs contenus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le biais de la réglementation sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE). Ce règlement s'appliquera à la zone à développer du périmètre d'urbanisation à l'endroit où le prolongement des avenues Cartier, Phaneuf et Saint-Germain aura lieu jusqu'à la rue Bousquet. (#2023-R-300, 20-10-2023)

Par cette orientation, la municipalité reconnaît également la nécessité de préserver le caractère panoramique du chemin des Patriotes, de mettre en valeur les percés visuelles en direction de la rivière Richelieu, et de conserver l'intégrité des boisés d'intérêt écologique et paysager.

## 5.3 Troisième grande orientation

### **Assurer que les activités agricoles respectent le milieu naturel et l'environnement**

Saint-Denis-sur-Richelieu est consciente de l'importance des activités agricoles sur son territoire. Par ailleurs, de par cette orientation d'aménagement, la municipalité indique clairement qu'elle accordera une attention particulière à l'ensemble des pratiques en milieu agricole, afin de s'assurer qu'elle respecte l'environnement, le milieu naturel et les boisés d'intérêt.

Depuis l'adoption du plan d'urbanisme précédent, le gouvernement du Québec a mis en place des mesures de protection environnementale que la municipalité mettra en œuvre dans ses Règlements d'urbanisme.

#### 5.4 Quatrième grande orientation

##### **Préserver et améliorer la qualité des cours d'eau et principalement de la rivière Richelieu**

Comme précisé dans le concept d'aménagement, la présence de la rivière Richelieu façonne le paysage de la municipalité. Elle constitue une source d'eau potable, une source de loisirs et un attrait touristique certain. Par cette orientation, la municipalité reconnaît l'importance de la préservation de cette ressource.

Au-delà de la rivière Richelieu, on retrouve également sur le territoire un grand nombre de cours d'eau, naturels ou non, qui se déversent à la rivière Richelieu. La préservation de la rivière passe donc inévitablement par la préservation de ses effluents.

Cette protection implique tous les acteurs et toutes les activités : respect de la bande de protection minimale en milieu agricole; attention particulière aux pratiques forestières, renforcement du sentiment d'appartenance de l'ensemble des Dionysiens et des Dionysiennes.

## 6. Les affectations du sol et les densités d'occupation

Les affectations du sol et les densités d'occupation constituent la traduction spatiale des orientations et des objectifs du plan d'urbanisme. Elles permettent d'identifier la destination actuelle projetée des différentes parties du territoire municipal. Elles reposent sur une analyse de la situation actuelle et des grandes affectations du schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu.

Les affectations du sol sont représentées au plan 1 joint au plan d'urbanisme.

Les affectations du sol retenues sont :

- L'affectation agricole;
- L'affectation résidentielle
- L'affectation noyau villageois
- L'affectation industrielle
- L'affectation protection;
- L'affectation îlot déstructuré;

### 6.1 L'affectation agricole

Cette affectation confirme la prédominance des activités reliées à l'agriculture à l'intérieur de ce territoire, permet également le développement d'usages et d'activités agricoles en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

Les productions animales seront assujetties à des normes de distance séparatrice relatives aux odeurs, et ce, dans un objectif de cohabitation harmonieuse entre ces activités importantes pour la municipalité et le noyau villageois. De plus, dans un esprit de développement durable, la pratique de l'agriculture devra s'exercer en respect des rives des cours d'eau circulant en milieu agricole.

Cette affectation autorisera les nouvelles résidences qu'en remplacement d'une résidence existante et protégée par un droit acquis reconnu par l'article 101 de la LPTAA. De plus, celles rattachées à un usage agricole et autorisées par l'article 40 de la LPTAA seront également permises.

De plus, suite à la décision 363352 sur la demande à portée collective adressée par la MRC, la construction de nouvelles résidences sera uniquement permise dans les îlots déstructurés résidentiels.

Cette affectation permettra également l'installation d'équipements, d'infrastructures publiques, d'industries agro-alimentaires en complément et indissociable à une exploitation agricole, d'activités récréatives du type légère et extensives le long du chemin des Patriotes, d'activités commerciales ou de services en support ou en complément à la fonction agricole, et finalement d'activités agrotouristiques et artisanale.

## 6.2 Affectation noyau villageois

L'affectation noyau villageois correspond aux limites du périmètre d'urbanisation tel que défini au schéma d'aménagement de La MRC de la Vallée-du-Richelieu, et où sont autorisés les usages des groupes résidentiel, commercial, institutionnel et industriel. Le Règlement de zonage qu'adoptera la municipalité précisera, pour chaque zone, le détail des usages spécifiquement autorisés.

### 6.2.1 Le groupe résidentiel (#2023-R-300, 20-10-2023)

Pour la fonction résidentielle, la municipalité désire maintenir la prédominance des habitations unifamiliales isolées, privilégiant ainsi une faible densité d'occupation du territoire. Toutefois, certaines zones permettront une densité plus importante, afin de répondre aux besoins d'une plus grande variété de ménages. Les projets devront s'harmoniser avec les caractéristiques des secteurs adjacents, tant au niveau de la typologie résidentielle et de ses caractéristiques qu'à l'implantation des bâtiments. Pour se faire, les projets de construction seront soumis à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et tout projet de développement du secteur à construire sera soumis à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble comme ce sera spécifié dans la section des principes réglementaires.

### 6.2.2 Le groupe commercial

Les usages de nature commerciale et les usages mixtes (c'est-à-dire commercial et résidentiel) seront autorisés essentiellement sur les axes du chemin des patriotes et de la rue Yamaska, dans les limites du périmètre d'urbanisation. Les usages commerciaux autorisés doivent être à une échelle local et conformément au schéma d'aménagement de la MRC, les établissements commerciaux d'envergure régionale de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de superficie ne sont pas autorisés.

Par ailleurs, la municipalité désire également favoriser le développement de commerces de nature récréotouristique tels que les restaurants, les auberges et hôtels qui s'intègrent à l'environnement historique et patrimonial de la municipalité. Ces activités, une fois bien encadrées par l'application d'un plan d'intégration et d'implantation architecturale,

pourront contribuer positivement à la mise en valeur du potentiel touristique de Saint-Denis-sur-Richelieu.

### 6.2.3 Le groupe institutionnel

Dans ce groupe, se retrouvent les usages publics, tels que les écoles, l'église, les services municipaux et autres. Ils sont concentrés principalement autour de deux sites distinctifs, un premier comprenant l'église et son environnement, et un deuxième, développé autour de la place publique.

Par ailleurs, afin de favoriser l'accessibilité à la rivière Richelieu, la municipalité désire aménager le site du quai fédéral, à titre de place publique, en respectant les caractéristiques et la capacité d'accueil de ce milieu.

## 6.3 Affectation industriel

L'affectation industrielle correspond aux terrains occupés par les étangs aérés de la municipalité et l'usine Bonduelle. Les usages industriels autorisés sont ceux reliés à l'agriculture. Aucun autre type d'industrie n'y sera permis.

## 6.4 Affectation protection

L'affectation protection attribuée aux territoires concernés la protection du couvert végétal. Ces secteurs sont identifiés en fonction de leur intérêt écologique et afin de préserver la qualité de leur paysage. En respect du schéma d'aménagement de la MRC, 26 secteurs se retrouvent sous l'affectation protection, soit 25 boisés et l'île de la Poterie (voir plan 1).

Considérant l'intérêt écologique de ces secteurs, cette affectation ne permet que les activités forestières assurant le maintien et l'amélioration des peuplements boisés, l'acériculture et des activités récréatives de nature légère et extensive.

## 7 Les territoires de contraintes (2017-R-247, 20-10-2017)

Il existe sur le territoire de la municipalité des secteurs présentant des contraintes à l'aménagement. Ces secteurs comportent des risques de dommages aux biens ou des risques pour la santé et la vie des citoyens. Il est donc important de bien identifier ces secteurs et de limiter au minimum les aménagements pouvant y être exercés.

Les contraintes à l'aménagement peuvent être de deux types : des contraintes naturelles ou des contraintes d'ordre anthropiques. On retrouve des secteurs de contraintes de ces deux types sur le territoire de la municipalité, soit des zones inondables et un site d'enfouissement désaffecté.

### 7.1 Les zones inondables

Depuis ce qu'on appelle le « Déluge du Saguenay », le gouvernement du Québec a renforcé d'une manière significative les prescriptions de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, de manière à éviter que de telle situation se répète. Ainsi, dans les zones inondables de récurrence 0-20 ans, aucune nouvelle construction ne sera permise.

Dans les zones de récurrence 20-100 ans, toutes les nouvelles constructions devront être immunisées, tel que prescrit par le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC.

L'ensemble des abords de la rivière Richelieu se trouve dans une zone inondable, ainsi qu'un tronçon de la rivière Amyot. Ces secteurs sont plus précisément identifiés au plan 2 joint au plan d'urbanisme. Les plans de zonage devront clairement identifier ces zones et y contrôler la construction.

#### 7.1.1 Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain (Ajouté par 2017-R-247, 20-10-2017)

La prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire constitue un des meilleurs moyens de prévention des sinistres. C'est dans ce contexte qu'un cadre normatif a été élaboré par le gouvernement du Québec afin de contrôler l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

Les leçons tirées des événements marquants qu'a connus le Québec et l'amélioration de l'expertise dans ce domaine ont conduit, principalement, à la révision de la méthode de cartographie et du cadre destiné à régir l'occupation du sol dans les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles.

La notion de risque implique la présence de deux éléments fondamentaux : un aléa potentiel et un milieu qui présente une vulnérabilité à celui-ci.

L'aléa est un phénomène, dans ce cas-ci, un glissement de terrain, susceptible d'occasionner des pertes de vies humaines ou des blessures, des dommages aux biens, des perturbations sociales et économiques ou une dégradation de l'environnement.

La vulnérabilité représente une condition résultant de facteurs physiques, sociaux, économiques ou environnementaux qui prédisposent la population et les autres éléments exposés à un aléa à subir des préjudices ou des dommages.

Le risque est donc le résultat de l'interaction entre un aléa potentiel et la vulnérabilité des éléments qui y sont exposés. Il correspond à la combinaison de la probabilité d'occurrence d'un aléa et des conséquences pouvant en résulter sur les éléments vulnérables d'un milieu donné (Ministère de la sécurité publique, 2008).

Le cadre normatif précise les interventions qui sont interdites dans les zones de contraintes identifiées sur les cartes ainsi que les critères à respecter pour permettre la levée de ces interdictions à la suite de la réalisation d'une expertise géotechnique.

Le règlement de zonage présente les catégories d'interventions régies par le cadre normatif, les normes applicables par type d'intervention et par type de zone de contraintes ainsi que les exigences quant à la réalisation d'une expertise géotechnique.

## 7.2 Le site du dépotoir

Les contraintes anthropiques sont celles causées par l'Homme. Il s'agit d'endroits qui, à cause d'une activité humaine existante, passée ou future, n'est plus propice à une utilisation variée.

Le site de l'ancien dépotoir correspond à cette définition. Il est situé sur le lot 531, en bordure de la route 137. Bien qu'il soit maintenant désaffecté, la municipalité désire restreindre les usages sur ce lot à des usages d'utilité publique.

## 7.3 La prise d'eau municipale

On retrouve sur le territoire de la municipalité une prise d'eau potable, gérée par la Régie intermunicipale de l'aqueduc du Bas Richelieu (RAIBR). Cette

prise d'eau est située au 737, chemin des Patriotes. Ce secteur se trouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, en affectation institutionnel.

Comme le prévoit le *Règlement sur le captage des eaux souterraines* (Q-2, r.1.3), une aire de protection immédiate de 30 mètres doit entourer cette prise d'eau. Dans ce rayon, aucune construction ne sera autorisée, à l'exception des équipements nécessaires à l'exploitation de la prise d'eau.

## 8 Les secteurs d'intérêt

La municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu est reconnue pour son caractère historique et pour la richesse de son patrimoine. Elle fut notamment étroitement associée au mouvement des Patriotes au cours des années 1837-1838. Nous retrouvons, à l'intérieur du noyau villageois, deux bâtiments classés monuments historiques, soit la maison Mâsse et l'église de Saint-Denis.

D'ailleurs, afin de préserver son histoire, la municipalité a aménagé un circuit patrimonial pédestre à l'intérieur des rues du noyau villageois. Ce circuit permet de s'imprégner de l'histoire de Saint-Denis-sur-Richelieu par la visite de nombreux bâtiments et sites historiques. Outre l'église et la maison Mâsse, on retrouve aussi de nombreux bâtiments témoins de l'architecture traditionnelle.

Le plan d'urbanisme reconnaît 4 secteurs d'intérêt particulier sur le territoire, soit l'ensemble villageois, l'ensemble patrimonial, les ensembles ruraux et les immeubles historiques. Les secteurs d'intérêt sont identifiés au plan 3 joint au plan d'urbanisme.

### 8.1 L'ensemble villageois

L'ensemble villageois correspond la presque totalité du périmètre d'urbanisation de la municipalité. On y retrouve une trame urbaine particulière et de nature ancienne qu'il faut préserver. Pour permettre une intégration harmonieuse des nouvelles utilisations des immeubles existants et futurs, la municipalité devra adopter un Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale pour ce secteur. Les objectifs et critères devront intégrer notamment :

- Les superficies du terrain et/ou des propriétés sont maintenues;
- Les caractéristiques d'implantation, propres au secteur, sont respectées;
- Les caractéristiques de volumétrie et de couleur des bâtiments du secteur sont respectées;
- La trame originale des rues et de la topographie du milieu sont conservées;
- L'affichage s'intègre visuellement au milieu sans le déguiser ou le masquer;
- L'aménagement paysager respecte les particularités du milieu.

De plus, les grilles des spécifications et les normes spécifiques à chaque zone devront permettre des usages conformes à l'affectation prévu au présent plan d'urbanisme, mais d'une envergure correspondant aux particularités du secteur.

## 8.2 L'ensemble patrimonial

L'ensemble patrimonial s'inscrit à l'intérieur de l'ensemble villageois et se distingue par une présence plus marquée de bâtiments anciens. On y retrouve pas moins de 7 bâtiments d'intérêt patrimonial, dont deux sont classés monuments historiques et un est reconnu comme tel.

En plus de reprendre l'approche retenue pour l'ensemble villageois, l'objectif retenu pour ce secteur est la conservation des éléments d'intérêt architectural et historique.

En plus de l'ensemble patrimonial identifié au plan 3, on retrouve sur le territoire de l'ensemble villageois des regroupements de bâtiments d'intérêt patrimonial, lesquels devront également être identifiés au Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale, et bénéficier de la même protection.

Dans l'élaboration de son Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale, en plus des critères et objectifs applicables à l'ensemble villageois, les critères suivants devront être évalués :

- Les matériaux de parement sont conservés, restaurés ou harmonisés;
- Les composantes et les caractéristiques architecturales visibles sont conservées ou intégrées;
- La fenestration et les ouvertures d'origine sont conservées et rétablies.

## 8.3 Les ensembles ruraux

Deux ensembles ruraux sont identifiés par le schéma d'aménagement de la MRC, soit une section du troisième Rang et la partie Nord du chemin des Patriotes (voir plan 3). L'identification des ces secteurs repose principalement sur la qualité de conservation de l'architecture ancienne des bâtiments principaux et accessoires et de leurs relations, ainsi que sur les caractéristiques d'implantation des bâtiments.

Le Règlement sur les PIIA devra prévoir des critères d'analyse des demandes de permis de construction qui permettront de conserver les éléments particuliers d'implantation ou d'apparence architecturale.

#### 8.4 Les secteurs d'intérêt esthétique ou paysager

Deux secteurs de la municipalité présentent des intérêts esthétiques ou paysagers, soit le chemin des Patriotes et la zone agricole. Afin de préserver ces milieux, les règlements d'urbanisme, incluant le Règlement sur les PIIA devront permettre de respecter les objectifs suivants :

Pour le chemin des Patriotes, les objectifs sont :

- Les alignements d'arbres et la végétation arbustive sont conservé le plus possible;
- L'affichage est sobre et d'image d'instinctive;
- Le tracé de la route est maintenu;
- Les caractéristiques d'implantation de type rural sont maintenues, selon les endroits, tant au niveau du recul, qu'au niveau de la position;
- Les exigences architecturales sont rigoureuses et visent à la fois une intégration au milieu et une conservation du cadre bâti ancien existant;
- Les percées visuelles intéressantes sont conservées et, dans la mesure du possible, accessibles;
- L'occupation du sol pour la portion du chemin des Patriotes qui est situé entre la rivière Richelieu et le chemin est maintenue au minimum.

Le Règlement sur les PIIA devra prévoir qu'il s'applique à la construction de tout nouveau bâtiment ou aux rénovations majeures des bâtiments utilisés à des fins autres qu'agricoles en zone agricole. Dans une optique de maintien des caractéristiques d'un paysage rural, les critères d'analyse devront notamment tenir compte des aspects suivants :

- De la volumétrie des bâtiments;
- Des matériaux de parement;
- De la fenestration;

- De la relation entre le bâtiment principal et le ou les bâtiments accessoires;
- Du recul par rapport aux voies de circulation;
- De l'éloignement par rapport aux bâtiments voisins;
- Des voies d'accès et des aires de stationnement ainsi que de l'aménagement paysager qui les accompagne;
- Du gabarit et des matériaux pour l'affichage.

## 9 Les principes réglementaires (#2023-R-300, 20-10-2023)

Cette section expose les principes réglementaires qui guideront l'élaboration des Règlements d'urbanisme de la municipalité. Ces règlements doivent permettre de concrétiser les orientations et les objectifs du plan d'urbanisme et de préserver la qualité de vie des citoyens.

Les Règlements d'urbanismes que la municipalité devra adopter sont :

- Règlement relatif à l'émission des permis et certificats;
- Règlement de lotissement;
- Règlement de zonage;
- Règlement de construction;
- Règlement sur les dérogations mineures;
- Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale.

En plus des règlements que la Municipalité doit adopter, elle se dotera d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) dans le but de planifier le développement du secteur qui prolongera les avenues Cartier, Phaneuf et Saint-Germain jusqu'à la rue Bousquet. (#2023-R-300, 20-10-2023) De plus, la municipalité pourra adopter, selon les besoins, un Règlement sur les usages conditionnels, un Règlement sur la démolition des bâtiments ou un Règlement sur les projets particuliers de construction ou d'occupation d'immeubles.

Tous ces règlements devront être conformes aux normes prescrites par le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu.

### 9.1 Règlement relatif à l'émission des permis et certificats

Ce règlement devra prévoir qu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation, selon le cas, est nécessaire pour réaliser toute nouvelle construction ou effectuer tout ouvrage ou changement d'usage sur le territoire de la municipalité. Il devra prévoir également les documents à soumettre au soutien d'une demande de permis pour permettre d'évaluer la conformité des projets à la réglementation d'urbanisme.

Finalement, ce règlement indiquera également les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment.

## 9.2 Règlement de lotissement

Le Règlement de lotissement devra prévoir les dimensions et les superficies minimales des terrains à construire, en respect des normes minimales prévues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC.

Il devra également comprendre des normes concernant le tracé des rues et de tenir compte de la protection des rives à l'intérieur des corridors riverains.

## 9.3 Règlement de zonage

Le règlement de zonage devra diviser le territoire en zones et indiquer pour chacune d'entre elles les usages qui y sont autorisés, en respect des affectations du sol prévues au plan d'urbanisme.

Il devra également prévoir la manière dont devront être implantés les bâtiments et la façon dont devront être aménagés les espaces libres.

Il comporte également les définitions des divers mots ou expressions utilisés dans les Règlements d'urbanisme. Finalement, il comportera des sections particulières sur notamment l'affichage, le stationnement, l'entreposage, la protection des rives et la gestion des droits acquis.

## 9.4 Règlement de construction

Le Règlement de construction indique les normes de solidité des constructions. Il indique qui applique le Code de construction du Québec et/ou le Code national du bâtiment et précise des règles de sécurité minimale.

## 9.5 Règlement sur les dérogations mineures

Le Règlement sur les dérogations mineures devra prévoir dans quelles zones il s'applique et quels sont les dispositions des Règlements de lotissement et de zonage pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Ces dispositions devraient être celles d'ordre arithmétique, qui ne comporte pas de grand principe. Les honoraires exigés devraient être suffisants pour créer un ticket modérateur.

## 9.6 Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale

Le Règlement sur l'intégration et l'implantation architecturale devra permettre d'évaluer certains types de projets à la lumière de critères qualitatifs. Certains de ces critères sont inscrits au plan d'urbanisme et devront par conséquent se retrouver au règlement.

La construction d'affiches devra être soumise à l'approbation d'un PIIA sur l'ensemble du territoire. Les zones et les types de travaux soumis au règlement devront respecter les dispositions du plan d'urbanisme et/ou du schéma d'aménagement de la MRC, selon le cas.

9.7 Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)  
(Ajouté par # 2023-R-300, 20-10-2023)

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble prévoit, lors d'une demande de modification au règlement d'urbanisme, que les propriétaires concernés doivent déposer un plan d'ensemble du secteur visé afin que celui-ci fasse l'objet d'une recommandation de la part du Comité consultatif d'urbanisme et qu'il soit ensuite approuvé par le Conseil municipal.

L'objectif d'une telle procédure est de permettre d'avoir une vue d'ensemble du développement projeté de manière à assurer une utilisation optimale de l'espace et une planification adéquate des infrastructures.

Les critères d'aménagement autour desquels s'articulera le PAE sont les suivants :

- a) Développer l'ensemble de la zone en assurant la desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- b) Veiller à ce que les rues projetées communiquent avec les rues existantes;
- c) Assurer une intégration harmonieuse du futur développement avec le milieu bâti existant;
- d) Favoriser l'intégration de logements locatifs à prix raisonnable afin d'améliorer l'offre en logement sur le territoire;
- e) Favoriser l'intégration des habitations multifamiliales en assurant une transition harmonieuse avec les secteurs déjà construits;
- f) Favoriser le transport actif;
- g) Favoriser l'efficacité énergétique;
- h) Offrir un milieu de vie confortable et sain;
- i) Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface.

10 Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

Tel qu'exigé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) le plan d'urbanisme doit comprendre une section concernant le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport prévus.

Considérant que la très grande majorité du territoire de la municipalité se situe en zone agricole désignée, aucune nouvelle voie de circulation n'est prévue à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

À l'intérieur de ce dernier, les nouvelles rues devront être tracées de manière à limiter au minimum les accès direct au chemin des Patriotes. Ces rues devront respecter le gabarit de celles déjà existantes dans ce milieu.