



**MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL**

**PLAN D'URBANISME NUMÉRO 435-2009**

**(MODIFICATION N<sup>o</sup> 1 – 6 novembre 2012, Règl. de concordance  
214-12 (Art 8.1.2))**

**(MODIFICATION NO 2 – 27 JUIN 2013, Règl. secteur central)**

**(MODIFICATION NO 3 – 6 SEPTEMBRE 2016, Règl. PAE)**



**DAA**

460, rue McGill  
Montréal (Québec) H2Y 2H2



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b> .....	<b>3</b>
2.1	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
2.2	ABROGATION .....	3
<b>3</b>	<b>DOSSIER URBAIN</b> .....	<b>5</b>
3.1	PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE .....	5
3.1.1	Évolution de la population selon le sexe.....	5
3.1.2	Évolution de la population selon le groupe d'âge : 1996, 2001 et 2006 .....	6
3.1.3	Évolution de la population de la MRC Pierre-De Saurel : 1985 à 2005.....	7
	PROFIL DU CADRE BÂTI RÉSIDENTIEL.....	8
3.1.4	Évolution du parc de logement de 1996 à 2001 .....	8
3.1.5	Évolution du nombre de propriétaires et locataires : 1996 à 2001.....	9
3.1.6	Période de construction du stock de logement .....	9
3.1.7	Conditions du stock de logements.....	9
3.1.8	Profil des émissions de permis de construction de 2003 à juillet 2007 .....	10
3.2	BÂTIMENTS HISTORIQUES.....	11
3.3	PROFIL AGRICOLE .....	12
3.3.1	Profil des cultures et de l'élevage sur le territoire de Sainte-Anne-de-Sorel en 2006. 12	
3.4	INFRASTRUCTURES : AQUEDUCS ET ÉGOUTS.....	13
3.4.1	Réseau d'aqueduc.....	13
3.4.2	Conduites d'égouts et d'installation sanitaires et pluviales.....	14
3.5	SOMMAIRE DE L'UTILISATION DU SOL .....	15
<b>4</b>	<b>DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>17</b>
4.1	LES POTENTIELS.....	17
4.2	LES CONTRAINTES .....	18
4.3	LES ENJEUX.....	19
<b>5</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE</b> .....	<b>21</b>
5.1	ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	21
5.2	ORIENTATIONS SECTORIELLES ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE .....	21
5.2.1	Orientation 1 : Assurer une gestion efficace du développement résidentiel .....	22
5.2.2	Orientation 2 : Préserver l'authenticité de l'environnement naturel.....	23
5.2.3	Orientation 3 : Consolider les activités commerciales .....	24
5.2.4	Orientation 4 : maintenir et accroître l'efficacité du réseau des institutions et des équipements communautaires.....	24
5.2.5	Orientation 5 : consolider et développer les activités récréatives et touristiques .....	25

5.2.6	Orientation 6 : améliorer l'efficacité du réseau de voirie et de transport.....	26
5.2.7	Orientation 7 : mettre en valeur les activités agricoles existantes.....	27
5.2.8	Orientation 8 : Protéger le patrimoine bâti et le paysage de la Municipalité.....	28
<b>6</b>	<b>VOIES PROJETÉES ET CLASSIFICATION DU RÉSEAU ROUTIER .....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>CONTRAINTES PARTICULIÈRES.....</b>	<b>31</b>
7.1	TERRAINS CONTAMINÉS.....	31
<b>8</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET DENSITÉ D'OCCUPATION .....</b>	<b>33</b>
8.1	LES AIRES D'AFFECTATION .....	33
8.1.1	La division du territoire en aires d'affectation .....	33
8.1.2	Identification des aires d'affectation .....	33
8.1.3	L'affectation « urbaine (U) » .....	34
8.1.4	L'affectation « villégiature » (V) .....	34
8.1.5	L'affectation « agricole (A) » .....	34
8.1.6	L'affectation « agro-écologique (AÉ) » .....	34
8.1.7	L'affectation « rurale-riveraine (RR) » .....	34
<b>9</b>	<b>MOYENS DE MISE EN ŒUVRE ET SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE.....</b>	<b>35</b>
9.1	PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....	35
9.2	COMITÉ DE DÉMOLITION.....	35
9.3	PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME .....	36
9.4	PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE .....	40
<b>10</b>	<b>RECOMMANDATIONS DE LA MRC PIERRE-DE SAUREL.....</b>	<b>40</b>
<b>11</b>	<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....</b>	<b>42</b>
11.1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	42
	<b>ANNEXE A : DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>44</b>
	<b>ANNEXE B : AFFECTATIONS DU SOL .....</b>	<b>45</b>
	<b>ANNEXE C : ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS POTENTIELS .....</b>	<b>46</b>
	<b>ANNEXE D ; CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>46</b>

# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 CONTEXTE RÉGIONAL

La Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel se distingue par sa situation privilégiée aux abords du fleuve Saint-Laurent. La Municipalité, d'une superficie de 36,51 km<sup>2</sup>, se situe dans la portion nord de la municipalité régionale de comté Pierre-De Saurel. Elle est bordée par la Ville de Sorel-Tracy à l'ouest, par la Paroisse de Saint-Robert et la Municipalité de Yamaska au sud et par la Municipalité de Saint-François-du-Lac à l'est (MRC Nicolet-Yamaska). La municipalité est accessible via le chemin du Chenal-du-Moine, route collectrice qui longe la municipalité. Cette voie est reliée aux corridors autoroutiers des routes nationales 132 et 133 et de l'autoroute nationale 30.



## 1.2 LE CADRE MÉTHODOLOGIQUE DU PLAN D'URBANISME

En conformité avec les pouvoirs qui lui sont dévolus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)*, la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel adoptait en 1990 son premier plan d'urbanisme. Depuis, la Municipalité a jugé nécessaire le besoin d'ajuster ses orientations en fonction de l'évolution des enjeux du développement territorial, ce qui l'a mené à amorcer un processus de révision de son plan. Depuis quelques années, de nouvelles dispositions législatives sont venues baliser les interventions notamment en matière de protection des milieux naturels et des plaines inondables. Le schéma d'aménagement et de développement de la municipalité régionale de comté Pierre-De Saurel a récemment été modifié afin d'intégrer de nouvelles dispositions risquant d'affecter de manière significative le développement de Sainte-Anne-de-Sorel. Le plan d'urbanisme a ainsi été révisé afin de rendre ce dernier conforme aux orientations, aux objectifs ainsi qu'aux éléments contenus dans le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement.

### 1.3 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA PLANIFICATION TERRITORIALE

Le plan d'urbanisme de Sainte-Anne-de-Sorel privilégie les actions orientées vers le principe de développement durable. Le développement durable se définit comme un «modèle de développement qui puisse répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité à répondre aux besoins des générations futures. (Commission mondiale de l'environnement et du développement, Rio de Janeiro, 1992). Le développement durable touche plusieurs aspects regroupés autour de trois grands axes, à savoir le développement économique, la protection de l'environnement et l'amélioration de la qualité de vie.

Le plan d'urbanisme reconnaît le rôle de la ville à plusieurs échelles d'enjeux et conséquemment à plusieurs niveaux de planification territoriale. Le plan d'urbanisme est non pas un document unique et indépendant, mais il s'inscrit plutôt dans une démarche de planification intégrée.

## **2 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

### **2.1 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel.

### **2.2 ABROGATION**

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 242-1990 concernant le plan d'urbanisme et tous ses amendements.

### **2.3 TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tous les mots et les termes ont le sens et la signification qui leur sont attribués ci-après. Si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement défini ci-après, il s'emploie au sens usuel du dictionnaire.

#### **Périmètre d'urbanisation**

Le périmètre d'urbanisation comprend l'ensemble du territoire, excluant la zone agricole permanente et l'île à la Pierre.

#### **Usage agricole**

Cette catégorie d'usage regroupe toutes les activités reliées à la culture du sol, à la sylviculture et à l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux et ouvrages.

#### **Zone agricole**

Partie de territoire qui correspond à l'aire retenue pour fin de contrôle en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1)*, soit à la partie du territoire de la Municipalité décrite aux plan et description technique élaborés et adoptés conformément aux articles 49 et 50 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

#### **Zone blanche**

Partie du territoire municipal qui ne fait pas partie de la zone agricole. Cette zone exclue également les inclusions agricoles situées à l'intérieur du périmètre de la zone blanche délimité par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).



### 3 DOSSIER URBAIN

#### 3.1 PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Afin de comprendre les problématiques et les besoins de la population pouvant influencer le développement du territoire, il s'avère pertinent d'étudier les variables socio-économiques à savoir : l'évolution de la population et la répartition de la population par groupe d'âges. L'ensemble des données recueillies provient à la fois de Statistiques Canada et de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

##### 3.1.1 Évolution de la population selon le sexe

<b>TABLEAU 1 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL SELON LE SEXE (1996, 2001 ET 2006).</b>			
<b>RÉPARTITION DE LA POPULATION</b>	<b>1996</b>	<b>2001 (variation)</b>	<b>2006 (variation)</b>
<b>POPULATION TOTALE</b>	2 795	2 680 (-4,11%)	<b>2 745</b> (+2,43%)
<b>HOMMES</b>	1 390	1 335 (-3,96%)	<b>1 380</b> (+3,37%)
<b>FEMMES</b>	1 400	1 345 (-3,93%)	<b>1 370</b> (+1,86%)

De 1996 à 2001, la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel a diminuée de près de 4% et ce autant chez les hommes que chez les femmes. De 2001 à 2006, le nombre de résidents a légèrement augmenté pour se rapprocher du niveau de 1996.

### 3.1.2 Évolution de la population selon le groupe d'âge : 1996, 2001 et 2006

Entre 1996 et 2001, nous assistons à une baisse de la population chez les plus jeunes, et ce, jusqu'au groupe d'âge des 35 à 44 ans. La tendance se renverse à partir de 45 ans, où l'on observe une hausse de la population chez les personnes plus âgées.

<b>TABLEAU 2 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL SELON LES GROUPES D'ÂGES, 1996-2001-2006</b>			
<b>GROUPES D'ÂGES</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>
<b>0 À 4 ANS</b>	140	95 (-32,00%)	110 (+15,78%)
<b>5 À 19 ANS</b>	525	440 (-16,19%)	405 (-7,95%)
<b>20 À 24 ANS</b>	160	145 (-9,37%)	130 (-10,34%)
<b>25 À 34 ANS</b>	345	265 (-23,19%)	280 (+5,66%)
<b>35 À 44 ANS</b>	570	460 (-19,30%)	390 (-15,22%)
<b>45 À 54 ANS</b>	450	515 (+14,00%)	550 (+6,80%)
<b>55 À 64 ANS</b>	295	415 (+40,68%)	490 (+18,07%)
<b>65 À 74 ANS</b>	225	210 (-6,66%)	245 (+16,66%)
<b>75 ANS ET +</b>	85	120 (+41,18%)	150 (+25,00%)
<b>GROUPES D'ÂGE DOMINANTS</b>	<b>35 à 44 ans</b>	<b>45 à 54 ans</b>	<b>45 à 54 ans</b>

<b>TABLEAU 3 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES JEUNES À SAINTE-ANNE-DE-SOREL DE 2001 À 2006</b>		
<b>Groupes d'âges</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>
<b>0 À 4 ANS</b>	95	110 (+ 15,8%)
<b>5 À 9 ANS</b>	145	115 (-20,7%)
<b>10 À 14 ANS</b>	135	150 (+ 11,1%)
<b>15 À 19 ANS</b>	160	140 (- 12,5%)
<b>20 À 24 ANS</b>	145	130 (-10,3%)

Tel que démontré aux tableaux précédents, nous constatons une hausse générale de l'âge de la population de Sainte-Anne-de-Sorel. En effet, depuis les dix dernières années, les groupes d'âge présents en majorité sur le territoire de la ville se composent de personnes âgées entre 45 et 74 ans, avec une prédominance pour les personnes âgées entre 45 et 54 ans. D'ailleurs, il est à noter que le nombre de 45 ans et plus a augmenté de 36% de 1996 à 2006.

Une hausse de la population âgée de plus de 75 ans se manifeste également. À l'inverse cependant, les jeunes se font moins présents sur le territoire. De façon plus marquée, les 5 à 24 ans sont de moins en moins nombreux à Sainte-Anne-de-Sorel. Cependant, malgré une baisse du nombre de jeunes de 5 à 9 ans (-20%), on note une hausse des enfants âgés de 0 à 4 ans (+15%).

### 3.1.3 Évolution de la population de la MRC Pierre-De Saurel : 1985 à 2005

<b>TABLEAU 4 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL ET DES VILLES DE LA MRC Pierre-De Saurel DE 1981 À 2005</b>		
<b>TERRITOIRES</b>	<b>1981</b>	<b>2005</b> (variation)
<b>MRC Pierre-De Saurel</b>	<b>53 043</b>	<b>50 910</b> (-4,02%)
<b>SAINTE-ANNE-DE-SOREL</b>	<b>2 573</b>	<b>2 801</b> (+8,86%)
MASSUEVILLE	671	553 (-17,58%)
SAINT-AIMÉ	610	527 (-13,60%)
SAINT-DAVID	1 033	834 (-19,26%)
SAINTE-VICTOIRE-DE-SOREL	2 123	2 403 (+13,18%)
SAINT-GÉRARD-MAJELLA	330	259 (-21,52%)
SAINT-JOSEPH-DE-SOREL	2 545	1 850 (-27,31%)
SAINT-OURS	1 719	1 657 (-3,61%)
SAINT-ROBERT	1 828	1 813 (-0,82%)
SAINT-ROCH-DE-RICHELIEU	1 650	1 858 + 12,61%
SOREL-TRACY	37 961	34 663 - 8,69%
YAMASKA	1 766	1 692 - 4,19%

Source : Institut de la Statistique du Québec, 2006

Le tableau précédent permet de constater que, contrairement à la tendance générale au sein de la MRC Pierre-De Saurel, la population de Sainte-Anne-de-Sorel a connu une augmentation de sa population de 1981 à 2005 (+8,86%). La population de l'ensemble de la MRC a en effet diminuée de plus de 4% passant de 53 043 à 50 910 individus. D'ailleurs, il est à noter que seulement trois municipalités présente une évolution démographique positive, soit Sainte-Anne-de-Sorel, Saint-Roch-de-Richelieu et Sainte-Victoire-de-Sorel. Ces trois territoires sont d'ailleurs tous situés à proximité de Sorel-Tracy.

## PROFIL DU CADRE BÂTI RÉSIDENTIEL

### 3.1.4 Évolution du parc de logement de 1996 à 2001

<b>TABLEAU 5 : RÉSERVE DE LOGEMENTS HABITÉS À SAINTE-ANNE-DE-SOREL POUR 1996 ET 2001.</b>		
<b>TOTAL / TYPOLOGIES</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>
<b>TOTAL DES LOGEMENTS PRIVES OCCUPÉS</b>	1 080	1 100
<b>UNIFAMILIALES</b>	960	985
<b>SEMI-DÉTACHÉES</b>	35	40
<b>AUTRES TYPOLOGIES</b>	80	85
<b>VALEUR MOYENNE DU LOGEMENT</b>	\$86 483	\$90 470

Le tableau précédent permet de constater que le type d'habitation le plus répandu à Sainte-Anne-de-Sorel est la maison de type unifamiliale. Les autres types de logements sont peu nombreux ou carrément absent du paysage de la municipalité. Représentant près de 90% du stock total de logement, la prépondérance de l'habitation unifamiliale entraîne notamment des carences en ce qui a trait à l'offre en logements locatifs. Ces carences peuvent se traduire par une émigration des jeunes vers l'extérieur de la ville et une capacité d'accueil des personnes âgées limitée.

Malgré le peu de variation observé, il faut tout même noter une légère augmentation du nombre de demeures individuelles détachées.

Également, d'un point de vue général, la valeur des habitations a connu une légère hausse entre 1996 et 2001.

Selon la Municipalité, environ 25% des habitations se veulent des résidences saisonnières.

### 3.1.5 Évolution du nombre de propriétaires et locataires : 1996 à 2001

<b>TABLEAU 7 : Nombre de propriétaires et de locataires à Sainte-Anne-de-Sorel de 1996 à 2001.</b>				
<b>TYPE DE PROPRIÉTÉ</b>	<b>1996</b>	<b>PROPORTION</b>	<b>2001 (VARIATION)</b>	<b>PROPORTION</b>
<b>LOGEMENT POSSÉDÉ</b>	930	86%	960 (+3,23%)	87%
<b>LOGEMENT LOUÉ</b>	150	14%	145 (-0,9%)	13%

Les données observées nous démontrent également que la majorité des habitants de Sainte-Anne-de-Sorel sont propriétaires de leur domicile.

### 3.1.6 Période de construction du stock de logement

<b>TABLEAU 8 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION EN 2001</b>	
<b>TOTAL / PÉRIODES DE CONSTRUCTION</b>	<b>2001</b>
<b>NB. TOTAL DE LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS</b>	1100
<b>AVANT 1946</b>	160
<b>1946-1960</b>	135
<b>1961-1970</b>	175
<b>1971-1980</b>	365
<b>1981-1990</b>	170
<b>1991-1996</b>	65
<b>1996-2001</b>	30

Les logements occupés ont été construits pour la majorité entre 1971 et 1980, comme le présente le tableau ci-dessus. De plus, il est à noter qu'une quantité non négligeable de résidences ont été construites avant 1960.

D'autre part, nous remarquons que très peu de logements ont été réalisés depuis 1991. Il est à noter que la diminution du nombre de construction résidentielle correspond avec l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire agricole (1978). Le développement résidentiel semble limité par l'espace apte au développement disponible à l'extérieur de la zone agricole.

### 3.1.7 Conditions du stock de logements

<b>TABLEAU 9 : ENTRETIEN ET RÉPARATION DES LOGEMENTS, SAINTE-ANNE-DE-SOREL, 1996 ET 2001</b>		
<b>NATURE DES TRAVAUX</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>
<b>ENTRETIEN RÉGULIER</b>	730	710
<b>RÉPARATIONS MINEURES</b>	255	355
<b>RÉPARATIONS MAJEURES</b>	95	40

La majorité des habitations font l'objet d'un entretien régulier et de réparations mineures. Toutefois, ces réparations mineures ont connu une hausse entre 1996 et 2001. Quant aux réparations majeures, ces dernières ont subies une baisse entre 1996 et 2001.

### 3.1.8 Profil des émissions de permis de construction de 2003 à juillet 2007

TABLEAU 10 : PERMIS DE CONSTRUCTION DECERNES ENTRE 2003 ET 2007 A SAINTE-ANNE-DE-SOREL.						
ANNEES	*NOMBRE DE PERMIS MAJEURS	MONTANT TOTAL DES TRAVAUX-PERMIS MAJEURS	**NOMBRE DE PERMIS MINEURS	MONTANT TOTAL DES TRAVAUX-PERMIS MINEURS	NOMBRE TOTAL DE TOUS LES PERMIS	MONTANT TOTAL DES TRAVAUX-TOUS LES PERMIS
2003	8	1 418 000\$	53	314 900\$	61	1 732 900\$
2004	11	1 012 000\$	55	362 461\$	66	1 374 461\$
2005	12	1 128 000\$	136	926 167\$	148	2 054 167\$
2006	22	4 568 600\$	169	961 491\$	191	5 530 091\$
2007	12	2 374 500\$	64	414 975\$	76	2 789 475\$

\* Un permis majeur comprend tous les travaux d'une valeur de moins de 250 000\$, incluant les rénovations, transformations, additions et nouvelles constructions.

\*\* Un permis mineur se dit des travaux à caractère de rénovation, de moins de 50 000\$.

Les demandes de permis pour des travaux majeurs ont connu une hausse depuis 2003, plus particulièrement pour l'année 2006. C'est aussi cette même année que la ville enregistre le total le plus élevé en ce qui a trait au montant des travaux exécutés. Quant aux demandes de permis pour des travaux mineurs, c'est de façon consécutive en 2005 et en 2006 que l'on observe le plus grand nombre de demandes. Le montant de ces travaux est également le plus élevé pour ces deux années.

Au total, l'année 2006 aura été celle où le plus grand nombre de permis auront été octroyés et également celle où le montant des travaux aura été le plus élevé. La hausse observée dès 2006 s'explique par l'application prochaine des mesures de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. Plusieurs propriétaires ont voulu ainsi accélérer la mise en œuvre de leurs projets de construction et de rénovation avant qu'ils ne soient limités par la nouvelle réglementation.

### 3.2 BÂTIMENTS HISTORIQUES

#### Relevé des bâtiments à caractère historique- Sainte-Anne-de-Sorel

La Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel comprend plusieurs bâtiments à valeur historique. La majorité de ces constructions ont aujourd'hui une vocation résidentielle. Des mesures de protection permettraient de préserver ces bâtiments.

La liste suivante identifie les principaux bâtiments à valeur patrimoniale présents sur le territoire :

-  Phare de l'Île-du-Moine
-  Maison Provençal - 90, Île du moine (c. avant 1830)
-  Château du ministre Cardin - 39, rue de la Rive (c. 1920)
-  Maison Damase Paul - 112, rue de la Rive (1890)
-  Maison Louis Letendre - 280, rue de la Rive (1876)
-  Maison Jean-Baptiste Lavallée père - 312, rue de la Rive (1899)
-  Église de Sainte-Anne-de-Sorel (1879)
-  Ancien presbytère - 572, chemin du Chenal-du-Moine (1879)
-  Maison Régis Latraverse - 1050, chemin du Chenal-du-Moine (1917)
-  Maison de Nazaire Salvail - 1468, chemin du Chenal-du-Moine (1907)
-  Maison Pierre-Éno Millette - 1552, chemin du Chenal-du-Moine (c. 1850)
-  Maison Pierre Millette fils - 1602, chemin du Chenal-du-Moine (c. 1906)
-  Maison Louis Beauchemin - 148, Île d'Embaras (c. 1900)
-  Maison Berthe Beauchemin- 110, Île d'Embaras (c. 1900)



MAISON LOUIS LETENDRE - 280, RUE DE LA RIVE  
(c. 1876).



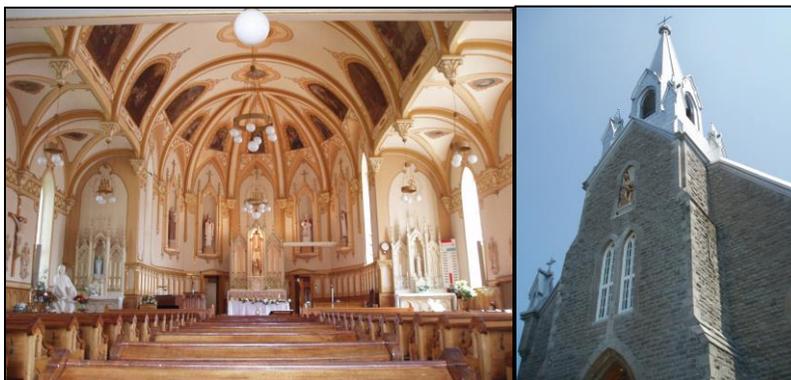
CHÂTEAU DU MINISTRE CARDIN - 39, RUE DE LA RIVE  
(c. 1920).



MAISON DAMASE PAUL - 112, RUE DE LA RIVE  
(c. 1890).



ANCIEN PRESBYTÈRE - 572, CHEMIN DU CHENAL-DU-MOINE  
(c. 1879).



ÉGLISE DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL



MAISON BERTHE BEAUCHEMIN- 110, ÎLE D'EMBARRAS (C. 1900)

### 3.3 PROFIL AGRICOLE

#### 3.3.1 Profil des cultures et de l'élevage sur le territoire de Sainte-Anne-de-Sorel en 2006.

TABLEAU 11 : PRODUCTIONS AGRICOLES VÉGÉTALES (2006)							
Nombre de producteurs	Céréales (hectares)	Fourrages et pâturages (hectares)	Mais (hectares)	Horticulture ornementale (hectares)	Érabièrre (hectares)	Soya (hectares)	Superficie totale des exploitations (hectares)
16	723.8	151.1	409.4	11.5	3.7	201.0	1 330.6

Les productions agricoles végétales de Sainte-Anne-de-Sorel s'étendent sur 1 330,6 hectares. Les céréales représentent la principale production, suivie de la culture de maïs et de celle du soya.

TABLEAU 12 : PRODUCTIONS AGRICOLES ANIMALES (2006)			
Total des productions agricoles animales (nb. de têtes)	Production laitière (nb. de têtes)	Boucherie (nb. de têtes)	Ovins (nb. de têtes)
329	64	15	250

Sur un total de 329 têtes, c'est l'élevage ovin qui représente l'élevage en importance.

À Sainte-Anne-de-Sorel, l'activité agricole se trouve presque entièrement dans la zone verte et les exploitations, représentant plus de 36 % du territoire de la municipalité, s'étendent sur plus de 1 330 hectares. En plus de l'agriculture, la zone verte regroupe notamment une bonne quantité de résidences et de chalets, quelques commerces, des équipements récréatifs et des boisés. La présence de certains de ces usages témoigne du fait que la zone verte de Sainte-Anne-de-Sorel est soumise à une pression de l'urbanisation.

Toutefois, par sa localisation en bordure du chemin du Chenal-du-Moine, la zone agricole comprend des atouts pas encore exploités. La proximité de secteurs développés, tant à Sainte-Anne-de-Sorel qu'à Sorel-Tracy, et l'achalandage sur les axes routiers pourraient représenter des atouts pour la mise en marché des produits agricoles par la vente directe.

Une planification détaillée est requise pour assurer l'intégralité de l'activité agricole sur le territoire. L'implication de la ville est aussi souhaitable afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des fonctions agricoles et urbaines. À ce sujet, même si la pollution olfactive d'origine agricole n'est pas une problématique actuelle à Sainte-Anne-de-Sorel, notons que la cohabitation harmonieuse entre les établissements de production animale et les habitations sera notamment assurée par l'application des distances séparatrices fixées selon des paramètres établis par le Gouvernement.

### **3.4 INFRASTRUCTURES : AQUEDUCS ET ÉGOUTS**

#### **3.4.1 Réseau d'aqueduc**

Le réseau d'aqueduc de Sainte-Anne-de-Sorel s'étend sur tout le territoire d'est en ouest, le long de l'axe principal constitué par le chemin du Chenal-du-Moine. Il dessert de part et d'autre la municipalité et divise la zone blanche comprise entre la partie nord-ouest et le centre de la ville de la zone verte, qui débute depuis le centre et s'étend jusqu'à l'extrémité est de cette dernière en s'étalant du nord au sud.

À l'ouest de la ville, la rue de la Rive possède les conduits les plus récents, ayant entre 2 ans et 22 ans d'usure. Les rues locales perpendiculaires au Chenal-du-Moine sont toutes dotées de leurs conduits. Certaines d'entre elles ont également connues une réfection à la même époque. La majorité de ces autres rues, localisées dans les secteurs résidentiels, possèdent des conduits datant de la première période d'installation (1945-1974) et pour lesquelles un remplacement serait éventuellement à prévoir. Ces rues se situent principalement dans le périmètre d'urbanisation, là où la majorité de la population se concentre. Un autre conduit d'aqueduc, d'âge intermédiaire, se trouve en zone agricole et s'occupe d'approvisionner en eau une grande partie des terres situées au centre de la zone.

Le nombre de conduits d'aqueducs tient compte du nombre d'habitants et, par conséquent, des besoins de la population.

La majorité des installations date de la période comprise entre 1945 et 1974 pour les conduits les plus âgés. L'axe principal, le long du Chenal-du-Moine, possède un conduit âgé d'au minimum 33 ans et d'au maximum 62 ans. Les autres installations, localisées dans les zones résidentielles, datent des périodes entre 1975 et 1984 ou 1985 et 2005.

Un remplacement des plus vieux conduits serait à prévoir pour les prochaines années, ces derniers ayant ou approchant les 62 ans d'usure.

### **3.4.2 Conduites d'égouts et d'installation sanitaires et pluviales**

Le réseau de conduits d'égouts et d'installations sanitaires reprend le même axe principal, en plus des mêmes rues situées en zone résidentielle.

La rue de la Rive possède des installations sanitaires datant de deux époques distinctes. Une partie de ces installations a moins de 22 ans d'usure. L'autre relève de la première génération d'installations. Les rues locales perpendiculaires au Chenal-du-Moine n'ont pas encore connu un remplacement de leur système et fonctionnent avec des installations âgées, pour les plus vieilles, de 62 ans. Ces rues sont toutes localisées dans des secteurs résidentiels construits.

Hormis pour la rue de la Rive, les installations sanitaires de Sainte-Anne-de-Sorel datent pour la majorité de 1945. La moitié d'entre elles font partie de la première génération d'installations sanitaires. Le reste des équipements a été renouvelé pour la dernière fois en 1984.

## 3.5 SOMMAIRE DE L'UTILISATION DU SOL

### **3.5.1 Zone agricole**

La zone agricole couvre une très grande partie de la Municipalité. Seul le périmètre d'urbanisation, incluant l'île aux Fantômes, et l'île à la Pierre est exclu du territoire protégé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1)*. Toutefois, il est à noter que, malgré l'inclusion de certaines activités agricoles en zone blanche, les exploitations agricoles sont principalement situées au sud du chemin du Chenal-du-Moine. Dans les îles, la plus importante utilisation à des fins agricoles se situe sur l'île du Moine où les terres sont utilisées comme commune pendant la période estivale.

Nous remarquons aussi la présence de plusieurs usages non agricoles en zone verte. Plusieurs des ces activités bénéficient de droits acquis ou ont fait l'objet d'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Les principales activités non agricoles implantées en zone verte sont de nature résidentielle.

### **3.5.2 Secteurs résidentiels et villégiature**

La majorité du périmètre d'urbanisation est dominée par des usages résidentiels. Tel que mentionné dans l'élaboration du profil concernant le cadre bâti résidentiel, la maison unifamiliale se veut la principale typologie résidentielle retrouvée dans la Municipalité.

Nous retrouvons également des usages de nature résidentielle à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, notamment dans certaines îles de Sainte-Anne-de-Sorel et en bordure du chemin du Chenal-du-Moine. Dans bien des cas, ces constructions relèvent davantage de la villégiature que d'une utilisation résidentielle continue. Toutefois, il est à noter que, au fil des années, plusieurs chalets ont été transformés en résidences permanentes, notamment en bordure du chemin du Chenal-du-Moine. La zone résidentielle mixte illustrée sur le diagnostic d'aménagement comprend à la fois des chalets, des résidences permanentes, des commerces (principalement des restaurants), des usages agricoles et des portions de secteur de conservation (maison du marais - accès à la Baie Lavallière).

### **3.5.3 Entrée de la Municipalité**

Le secteur désigné comme « porte d'entrée de la Municipalité » se situe le long du chemin du Chenal-du-Moine, à proximité de la rue du Quai. C'est d'ailleurs sans cette portion du territoire que les deux voies reliant Sorel-Tracy à Sainte-Anne-de-Sorel (chemin du Chenal-du-Moine et rue de la Rive) se rejoignent via la rue du Quai. Ce secteur comprend notamment l'église de Sainte-Anne-de-Sorel et l'école primaire Sainte-Anne-les-Îles. Le secteur contient également plusieurs bâtiments résidentiels.

### **3.5.4 Secteur récréatif (centre de loisirs Germaine-Guèvremont)**

Ce secteur, situé du côté sud du chemin du Chenal-du-Moine, à proximité de la rue Dupont Sud, regroupe les principales installations sportives et récréatives de la Municipalité. On y retrouve, entre autres, un terrain de balle-molle, un terrain de soccer,

des équipements pour le rouli-roulant ainsi que la maison des jeunes de Sainte-Anne-de-Sorel.

### **3.5.5 Secteur multifonctionnel**

Cette section, située au centre de la Municipalité regroupe une variété d'usages. Elle comprend notamment l'hôtel de ville de Sainte-Anne-de-Sorel, le théâtre du Chenal-du-Moine, quelques commerces, deux marinas ainsi que des installations récréatives incluant une toute nouvelle aire de jeux familiale. D'ailleurs, c'est à la limite de ce secteur, au sud du chemin du Chenal-du-Moine, que l'on retrouve l'entrée du camping du Chenal-du-Moine.

## 4 DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT

---

### 4.1 LES POTENTIELS

Le milieu possède plusieurs caractéristiques susceptibles d'influencer positivement sa mise en valeur, à savoir :

- La situation géographique de Sainte-Anne-de-Sorel, sur les abords du Fleuve Saint-Laurent. Cet aspect représente un attrait exceptionnel pour le développement d'activités récréo-touristiques;
- La présence en quantité de milieux naturels et de territoires d'intérêts identifiés au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Pierre-De Saurel dont la mise en valeur et la protection sont possibles. L'implantation d'aménagements récréo-touristiques pourrait notamment mettre en valeur les milieux naturels;
- La présence de secteurs de villégiature comprenant principalement des usages résidentiels intégrés aux milieux naturels. Ces portions du territoire comprennent également des usages commerciaux à saveur locale;
- La présence d'un secteur central regroupant des établissements institutionnels, récréatifs et commerciaux;
- La présence d'un secteur récréatif (installations sportives et récréatives);
- La présence de bâtiments à valeur patrimoniale;
- La présence de points de vue remarquables;
- La présence d'une piste cyclable, sur toute la longueur de la municipalité, qui peut se greffer aux points d'intérêts de la municipalité, aux milieux naturels, aux rives du fleuve Saint-Laurent, aux parcs et aux espaces récréatifs;
- La ville dispose de biens culturels classés et reconnus par le ministère de la Culture et des Communications (toiles de l'église);
- Le territoire est desservi par un réseau routier en bon état;
- Le territoire est presque entièrement desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts, pour les parties développables;
- La présence d'importantes exploitations agricoles;
- La présence d'arbres matures dans certains secteurs résidentiels;
- La proximité de Sorel-Tracy.
- La présence de terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

## 4.2 LES CONTRAINTES

À l'inverse, des structures externes et internes sont susceptibles de réduire la qualité de vie des résidents de Sainte-Anne-de-Sorel, à savoir :

- Présence de zones inondables (0-20 ans et 20-100 ans) sur une grande partie du territoire;
- Un espace limité pour le développement :
  - Périmètre d'urbanisation limité;
  - Interface entre la zone blanche et la zone verte;
  - Intégration des normes de protections des rives, du littoral et des plaines inondables;
- Présence d'usages et de structures bénéficiant de droits acquis;
- Une population vieillissante;
- Difficulté de rétention des jeunes et des jeunes familles;
- Un parc de logement peu diversifié;
- La dispersion des éléments structurants de la Municipalité;
- Circulation véhiculaire à grande vitesse dans les secteurs résidentiels;
- Érosion des berges;
- Conflit entre les pratiques agricoles et la protection des milieux naturels;

### 4.3 LES ENJEUX

Les observations ainsi que les potentiels et les contraintes identifiés révèlent des enjeux importants dans la planification de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel. Ces enjeux guideront la préparation des grandes orientations d'aménagement du territoire.

Ces principaux enjeux sont :

- Le vieillissement de la population;
- L'exode des jeunes et des jeunes familles;
- Les impacts du développement et de l'activité humaine sur les milieux naturels;
- Évolution des besoins et des tendances en termes d'habitation, de commerce et services, de récréation et de tourisme;
- Le développement des terrains résidentiels vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- Le développement des terrains vacants à l'intérieur des îlots résidentiels situés en zone agricole;
- L'automobile comme unique mode de transport;
- La protection du patrimoine bâti;
- La cohabitation entre les activités agricoles et les usages non agricoles.



## **5 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

---

### **5.1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

Les orientations générales mises de l'avant dans ce plan d'urbanisme sont les suivantes :

- Mettre en place les mesures nécessaires menant à la consolidation de la zone urbaine ;
- Assurer le maintien de la qualité de vie des citoyens ;
- Demeurer attentive à la capacité de support du milieu naturel en favorisant sa protection et sa mise en valeur.

### **5.2 ORIENTATIONS SECTORIELLES ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

Les orientations dressent les bases pour l'élaboration du plan d'urbanisme. Elles sont une réponse aux enjeux soulevés sur le territoire en proposant des directions à prendre à l'égard des différentes composantes de la municipalité à savoir :

- L'habitation;
- L'environnement naturel;
- Le commerce;
- Les institutions;
- Les activités récréatives et le tourisme
- Le transport;
- L'agriculture;
- Le patrimoine et le paysage.

Pour mener à terme ces orientations, chaque section comprend un ou plusieurs objectifs et moyens de mise en œuvre. Ces derniers sont de diverses natures et dépendent de divers intervenants. Certains impliquent des gestes concrets qui pourront être posés par les autorités municipales. D'autres requièrent l'implication des citoyens, des promoteurs, des gens d'affaires, dans une volonté commune de mener à bien les objectifs du plan d'urbanisme. Ainsi, certains moyens de mise en œuvre serviront de guide dans les actions de la municipalité auprès d'autres agents de développement et de changement.

### 5.2.1 **Orientation 1 : Assurer une gestion efficace du développement résidentiel**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Consolider le développement résidentiel.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adopter des mesures pour favoriser le développement des terrains résidentiels vacants.</li> <li>▪ Considérer une diversité de typologies, de valeurs, de densités et de clientèles dans la planification des projets de développement résidentiel.</li> <li>▪ Déposer des requêtes visant à identifier officiellement les îlots déstructurés de la Municipalité.</li> </ul>
<b>Élaborer un concept de développement de planification stratégique pour le secteur central de l'hôtel de ville et du théâtre.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adopter un programme particulier d'urbanisme.</li> </ul>
<b>Favoriser la rétention des jeunes et pourvoir aux besoins des personnes âgées en matière d'habitation.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter les produits d'habitation à l'évolution démographique en visant principalement le marché des ménages avec enfants, les jeunes ménages et les ménages vieillissant.</li> </ul>
<b>Favoriser la qualité des aménagements des terrains et la qualité de la construction des bâtiments résidentiels.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contrôler l'aménagement des développements résidentiels dans certains secteurs par l'application d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).</li> <li>▪ Favoriser l'homogénéité architecturale des constructions.</li> <li>▪ Encourager la plantation d'arbres et la conservation des arbres existants.</li> </ul>
<b>Encourager la rénovation des bâtiments dans les plus anciens secteurs, particulièrement dans la partie est du chemin du Chenal-du-Moine.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place une réglementation favorisant ces rénovations.</li> </ul>

### 5.2.2 **Orientation 2 : Préserver l'authenticité de l'environnement naturel**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Contrôler et mitiger les sources d'irritants pouvant affecter l'environnement.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre de l'avant différentes mesures visant à restreindre la pollution de l'eau et du sol sans compromettre le développement de la ville.</li> </ul>
<b>Protéger la rive et le littoral Protéger les milieux naturels fragiles.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégration de la réglementation basée sur la politique de protection des rives du littoral et des plaines inondables.</li> <li>▪ Un processus de sensibilisation et d'information du public sera nécessaire afin de faciliter l'application de ces nouvelles dispositions.</li> <li>▪ Protéger les percées visuelles sur le fleuve.</li> <li>▪ Poursuivre la réhabilitation, la renaturalisation et la stabilisation des rives.</li> <li>▪ Afficher les projets de réhabilitation, de conservation et d'intervention dans les milieux naturels (affichage des projets et des sources de financement).</li> <li>▪ Poursuivre la collaboration avec les organismes et associations intervenants dans les milieux naturels (ex : SABL, Ass. chasseurs et pêcheurs, etc.).</li> </ul>
<b>Préserver l'intégrité naturelle des Îles de Sainte-Anne-de-Sorel.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instaurer une réglementation visant à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de ce milieu.</li> <li>▪ Mettre en valeur le potentiel récréatif et récréo-éducatif de l'Île de Grâce et de l'Île Lacroix.</li> <li>▪ Poursuivre la réhabilitation, la renaturalisation et la stabilisation des rives.</li> </ul>
<b>Contrôler l'abatage d'arbres.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réviser la réglementation concernant l'abatage d'arbres.</li> <li>▪ Sensibilisation des citoyens à la conservation et aux procédures à suivre afin d'abattre un arbre en tout conformité (programme de sensibilisation, brochures d'information, <i>Le Phare</i>).</li> </ul>

### 5.2.3 **Orientation 3 : Consolider les activités commerciales**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Consolider le développement commercial dans le noyau villageois.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'implantation d'un commerce de proximité (commerce local) dans le noyau villageois et dans le secteur central.</li> <li>▪ Assurer une pérennité des activités commerciales, notamment à vocation culturelle au sein du secteur central.</li> </ul>
<b>Améliorer les interfaces.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre l'accent sur la qualité du cadre bâti.</li> <li>▪ L'affichage principal devra se faire en bordure du chemin du Chenal-du-Moine de façon collective.</li> <li>▪ Assurer une qualité des aménagements extérieurs des espaces commerciaux.</li> <li>▪ Assurer une transition adéquate entre les différentes zones et usages.</li> </ul>

### 5.2.4 **Orientation 4 : maintenir et accroître l'efficacité du réseau des institutions et des équipements communautaires**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Répondre aux besoins de la population.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter les équipements communautaires à l'évolution démographique (vieillesse de la population).</li> <li>▪ Miser sur des potentiels et les atouts qui composent l'environnement physique et qui permettent de générer une signature distincte.</li> </ul>
<b>Favoriser l'accueil des activités institutionnelles et communautaires.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir le développement des fonctions institutionnelles dans le secteur central et dans le noyau villageois.</li> </ul>

### 5.2.5 **Orientation 5 : consolider et développer les activités récréatives et touristiques**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Demeurer attentif au développement des Îles de Sainte-Anne-de-Sorel.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demeurer attentif à tout projet des divers paliers de gouvernement et des organismes oeuvrant dans la mise en valeur, la protection ou la conservation des milieux naturels.</li> <li>▪ S'assurer que l'aménagement et la mise en valeur des Îles de Sainte-Anne-de-Sorel respectent, d'une part, les usages résidentiels, agricoles et récréatifs existants et, d'autre part, leur caractère naturel.</li> </ul>
<b>Mettre en valeur les équipements récréatifs et les espaces d'intérêt récréotouristiques.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser des aménagements qui respectent et mettent en valeur la spécificité des espaces naturels et des parcs.</li> <li>▪ Étudier les possibilités d'expansion du réseau cyclable vers la Municipalité de Yamaska.</li> <li>▪ Consolider l'aménagement d'aires récréatives et d'aires d'interprétation et de détente en bordure du fleuve Saint-Laurent.</li> <li>▪ Améliorer les équipements existants.</li> </ul>
<b>Ajuster les aménagements et les équipements aux changements démographiques et aux nouvelles tendances récréatives, sportives et touristiques.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter les équipements de sports et de loisirs ainsi que les services culturels aux nouvelles tendances récréatives et sportives ainsi qu'à l'évolution démographique (vieillesse de la population).</li> <li>▪ Favoriser le développement d'aires de jeux familiales.</li> </ul>

### 5.2.6 **Orientation 6 : améliorer l'efficacité du réseau de voirie et de transport**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Réduire le flux de circulation et la vitesse sur la rue Paul, la rue Ménard et la rue du Quai.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entreprendre les études nécessaires pour diminuer les problématiques routières de la rue Paul (vitesse, achalandage).</li> </ul>
<b>Améliorer l'ambiance en bordure des principales artères.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En sus des entrées et des sorties de la Ville, prévoir des aménagements paysagers et du mobilier urbain attrayants aux intersections.</li> </ul>
<b>Rendre le réseau récréatif plus fonctionnel et accessible aux citoyens.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compléter l'aménagement de bandes cyclables et de sentiers cyclo-pédestres en prolongeant le réseau cyclable existant en lien avec la mise en valeur du milieu agricole et des milieux naturels.</li> <li>▪ Promouvoir l'utilisation du vélo comme mode alternatif de transport.</li> </ul>

### 5.2.7 **Orientation 7 : mettre en valeur les activités agricoles existantes.**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<p><b>Assurer une cohabitation harmonieuse des fonctions agricoles et urbaines.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'assurer que l'aménagement des interfaces contribue à l'amélioration du paysage rural et la cohabitation harmonieuse entre le milieu urbain et le milieu agricole.</li> <li>▪ Demeurer vigilant quant aux pratiques agricoles créant des inconvénients (bruit, poussière, odeur) pour le milieu urbain situé à proximité de la zone agricole par l'application des dispositions d'un règlement sur les distances séparatrices.</li> <li>▪ Maintenir le contrôle architectural des bâtiments agricoles (bâtiments principaux et accessoires).</li> </ul>
<p><b>Augmenter la visibilité des attraits agricoles en lien avec le développement récréotouristique local.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir la production locale (marchés publics, événements saisonniers, etc.).</li> <li>▪ Encourager le développement de tables champêtres.</li> </ul>

### 5.2.8 **Orientation 8 : Protéger le patrimoine bâti et le paysage de la Municipalité**

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui en découlent sont :

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<b>Faire la promotion des éléments patrimoniaux.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Approfondir les outils de connaissance sur les différents éléments patrimoniaux de la ville.</li> </ul>
<b>Protéger le patrimoine architectural.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étudier la possibilité d'application de mesures de protection de manière à conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural (ex : PIIA, Comité de démolition).</li> </ul>
<b>Améliorer le paysage des secteurs développés.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des mesures de plantation d'arbres le long des principales artères.</li> <li>▪ Améliorer le paysage des entrées principales de la ville.</li> </ul>
<b>Améliorer le paysage rural.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en valeur les composantes qui caractérisent le paysage rural (architecture, milieux naturels, boisés, activités agricoles, bâtiments, etc.).</li> </ul>

## **6 VOIES PROJETÉES ET CLASSIFICATION DU RÉSEAU ROUTIER**

---

Dans un horizon de cinq ans, la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel entend maintenir son réseau routier existant. À ce titre, le chemin du Chenal-du-Moine continuera de jouer le rôle de principale artère de la Ville.



## 7 CONTRAINTES PARTICULIÈRES

---

### 7.1 TERRAINS CONTAMINÉS

Selon la *Loi sur la qualité de l'Environnement (L.R.Q., chapitre Q-2)*, la Ville doit tenir à jour la liste des terrains contaminés. A ce sujet, en août 2007, on ne comptait aucun terrain contaminé sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel.



## 8 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET DENSITÉ D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol sont élaborées sur la base des orientations d'aménagement et de développement ainsi que sur les assises du concept d'aménagement, établies précédemment. Leur but est d'harmoniser l'utilisation du territoire en fonction des objectifs d'aménagement de la municipalité. Pour chacune des aires d'affectation, sont autorisés des usages faisant partie d'une fonction dominante et des usages faisant partie d'une fonction complémentaire.

### 8.1 LES AIRES D'AFFECTATION

#### 8.1.1 La division du territoire en aires d'affectation

Le territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel est divisé en aires d'affectation du sol. Ces dernières sont identifiées au plan joint à l'annexe B, par une affectation dominante. La localisation précise est toutefois décrite aux sections 8.1.3 à 8.1.7 inclusivement.

#### 8.1.2 Identification des aires d'affectation

Les aires d'affectation délimitées au plan sont identifiées par des lettres qui déterminent l'affectation dominante. Le plan d'urbanisme de la municipalité détermine quatre (4) grandes affectations du sol, soit :

AIRE D'AFFECTATION	AFFECTATION DOMINANTE
« U » URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MIXTE : résidentielle, commerciale, institutionnelle, espaces verts</li> </ul> Affectations complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Agricole.</li> </ul>
« V » VILLÉGIATURE (Île à la Pierre)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RÉSIDENTIELLE</li> </ul> Affectations complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conservation;</li> <li>○ Récréation</li> </ul>
« A » AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AGRICOLE</li> </ul> Affectations complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Résidentielle;</li> <li>○ Commerciale;</li> <li>○ Conservation;</li> <li>○ Institutionnel;</li> <li>○ Récréation.</li> </ul>
« A-É » AGRO-ÉCOLOGIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CONSERVATION</li> </ul> Affectations complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Résidentielle;</li> <li>○ Agricole;</li> <li>○ Récréation.</li> </ul>
« RR » RURAL-RIVERAIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RÉSIDENTIELLE</li> </ul> Affectations complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conservation;</li> <li>○ Agricole;</li> <li>○ Commerciale.</li> </ul>
« S » MILIEU DE CONSERVATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INTERPRÉTATION DU MILIEU</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nettoyage</li> <li>○ entretien</li> <li>○ ouvrage écologique</li> </ul>

### **8.1.3 L'affectation «urbaine (U)»**

Cette affectation occupe le territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel. Cette aire d'affectation mixte autorise les usages résidentiels, commerciaux, institutionnels et récréatifs ainsi que les parcs et espaces verts. À titre complémentaire, sont permis les usages agricoles.

Le milieu urbain de l'île aux Fantômes, en respect de son caractère spécifique, fait exception. Seul l'usage résidentiel peut y est autorisé.

#### **La densité d'occupation**

La densité maximale brute d'occupation du sol autorisée est de 35 logements à l'hectare. Toutefois, l'occupation du sol pour le milieu urbain de l'île aux Fantômes, devra demeurer de faible densité.

### **8.1.4 L'affectation « villégiature » (V)**

Cette aire d'affectation comprend la totalité de l'île à la Pierre. Cette île se distingue par son exclusion de la zone verte. Cette aire d'affectation autorise les usages résidentiels, récréatifs et agricoles ainsi qu'une utilisation à des fins de conservation.

### **8.1.5 L'affectation « agricole (A) »**

Cette affectation est destinée à la protection et à la mise en valeur de la zone agricole de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel. Elle s'applique au territoire compris dans la zone agricole située au sud de la plus vaste section du périmètre d'urbanisation et à 60 mètres au sud de Chemin du Chenal-du-Moine pour la portion de territoire située à l'est de cette section du périmètre d'urbanisation. À titre complémentaire, sont permis la conservation et à la mise en valeur du milieu naturel, les parcs et espaces verts ainsi que les usages résidentiels, commerciaux, récréatifs et institutionnels.

### **8.1.6 L'affectation « agro-écologique (AÉ) »**

Cette affectation est destinée à l'agriculture et à la conservation et à la mise en valeur du milieu naturel de l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel. Elle s'applique à l'ensemble des îles de Sainte-Anne-de-Sorel sauf pour l'île aux Fantômes, l'île d'Embaras et l'île à la Pierre. Toutefois la Baie de l'île à la Pierre est incluse dans cette aire d'affectation. À titre complémentaire, sont permis les usages résidentiels, les activités récréatives ainsi que les parcs et les espaces verts.

### **8.1.7 L'affectation « rurale-riveraine (RR) »**

Cette affectation est destinée aux usages résidentiels. À titre complémentaire, sont permis les usages agricoles, récréatifs et commerciaux ainsi que les parcs et les espaces verts. Cette aire d'affectation inclue le territoire situé de part et d'autre du chemin du Chenal-du-Moine à l'est de la principale section du périmètre d'urbanisation (affectation « U »). Dans cette section, la limite sud de l'affectation « rurale-riveraine » se situe à 60 m au sud du chemin du Chenal-du-Moine. Cette limite se veut parallèle à l'emprise de la voie publique.

## 9 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE ET SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

---

À titre de rappel concernant les moyens de mise en œuvre, la Ville prévoit utiliser, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), des outils réglementaires à caractère discrétionnaire.

### 9.1 PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est une approche souple d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes, ce qui favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs.

### 9.2 COMITÉ DE DÉMOLITION

Un comité de démolition pourrait être formé afin de protéger certaines constructions. Ce comité permettrait notamment d'empêcher la démolition, partielle ou totale, d'immeubles à valeur patrimoniale.

### 9.3 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

---

Nonobstant ce qui précède au plan d'urbanisme, le programme particulier d'urbanisme du secteur central a préséance sur toutes les dispositions inconciliables au présent plan d'urbanisme.

#### 9.3.1 CONTEXTE

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) – secteur central est l'outil de planification que privilégient les autorités municipales pour le développement du secteur central. Ce territoire regroupe des usages institutionnels et communautaires : hôtel de ville, quais et rampes de mise à l'eau publiques, stationnements ainsi que des parcs. De plus, on y retrouve un théâtre privé et ce secteur est un lieu d'embarquement pour des croisières fluviales. Le secteur d'application du PPU se situe en zone blanche, à l'intérieur du périmètre urbain. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout.

Le PPU vise à créer un milieu de vie dynamique et rassembleur pour le secteur central et ainsi répondre aux besoins locaux et aux objectifs des orientations du plan d'urbanisme. La consolidation du tissu urbain existant (rampes de mise à l'eau, théâtre, hôtel de ville, stationnements, parcs jeux d'enfants, parc riverain, chemins, zone inondable) a pour but d'assurer un développement cohérent avec l'intégration de l'usage résidentiel et de ceux déjà en place.

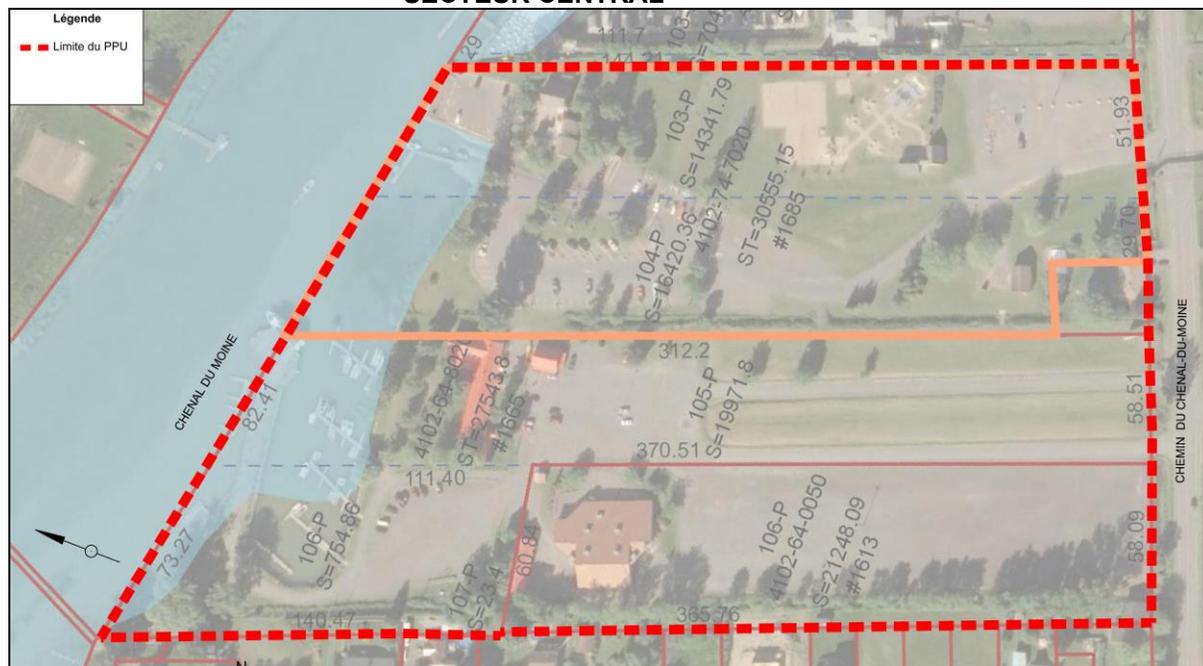
L'annexe "D" du plan d'urbanisme illustre, à travers le concept de développement proposé, une vision de développement qui respecte les attentes des autorités municipales. Ce concept expose les principaux objectifs poursuivis à travers l'exercice de planification stratégique initié par la Municipalité, mais il ne constitue pas l'unique alternative de développement pour ce secteur.

---

### 9.3.2 SITE D'INTERVENTION

Le site d'intervention du PPU correspond à deux terrains appartenant à la Municipalité ainsi qu'un lot appartenant au Théâtre du Chenal. Le site d'intervention a une superficie totale d'environ 74 491,2 m<sup>2</sup>. Le fond terrien détenu par la municipalité de Saint-Anne-de-Sorel représente près de 79 % de l'aire totale d'étude, soit ± 58 588,3 m<sup>2</sup>. La propriété détenue par le Théâtre du Chenal est estimée à 15 902,9 m<sup>2</sup>.

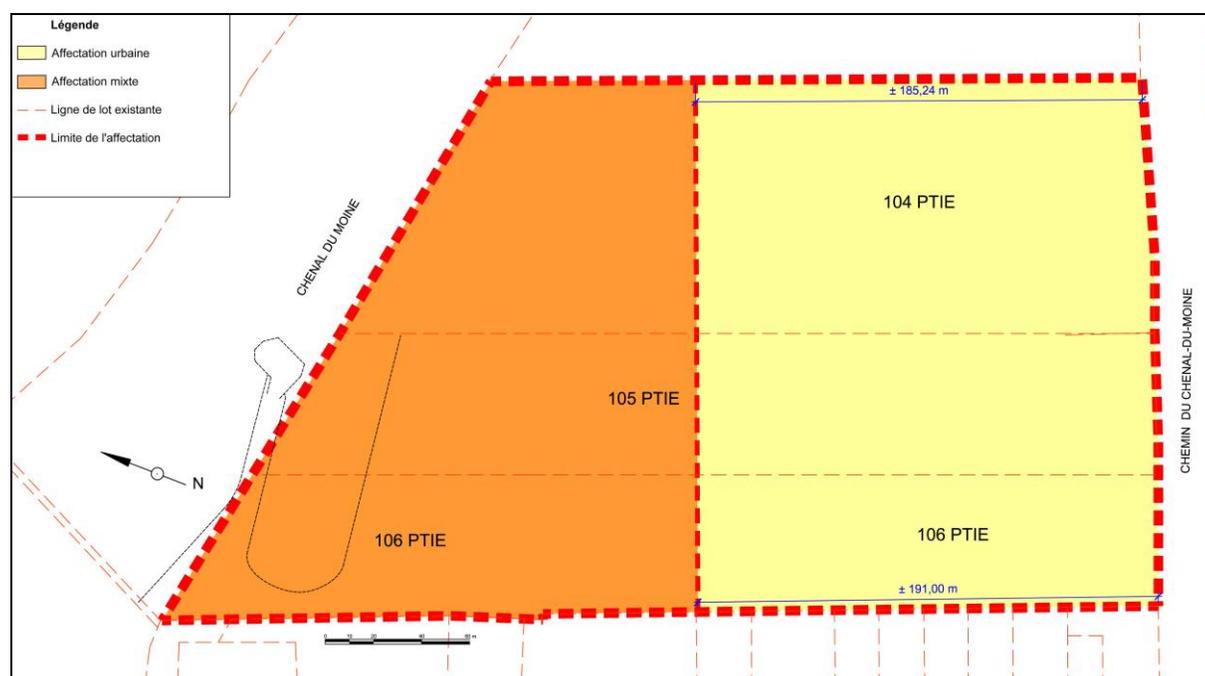
#### LIMITE D'APPLICATION DU PPU – SECTEUR CENTRAL



### 9.3.3 AFFECTATION DU SOL

Le secteur central est divisé en deux grandes affectations à l'intérieur du PPU pour créer l'affectation urbaine et l'affectation mixte. La présence de côte d'inondation 0-20 ans est un enjeu et une composante importante à intégrer et à respecter dans le processus de conception du projet de développement.

## LIMITE D'APPLICATION DU PPU - SECTEUR CENTRAL



### 9.3.3.1 AFFECTATION URBAINE

L'affectation urbaine se situe entre le chemin du Chenal-du-Moine vers le fleuve sur une distance d'environ de 185 mètres. Cette affectation regroupe principalement une fonction résidentielle. Les topologies résidentielles autorisées dans cette zone affectation sont les résidences unifamiliales jumelées, contiguës ainsi que des multifamiliales de 3 à 6 logements.

Des regroupements de résidences sous forme de pochettes de développement sont préconisés afin de créer des unités de voisinage et ainsi favoriser un sentiment d'appartenance. Une gradation des gabarits entre les pochettes et les secteurs adjacents sont également préconisés afin d'éviter des ruptures d'échelle.

Le lotissement doit être conçu de manière à favoriser un phasage réaliste et une harmonisation entre les différents propriétaires, dans le respect de la vision générale de développement. La mise en place de projets intégrés à l'intérieur de l'affectation urbaine du PPU - secteur central est encouragée dans une perspective de densification, compte tenu de l'espace disponible.

#### Unifamiliales jumelées

Une pochette qui renferme les résidences jumelées permet de créer un cadre de vie intime. Les terrains possèdent un frontage d'au moins douze (12) mètres, qui peut être réduit de 66 % dans les courbes. La marge avant doit permettre le stationnement d'un véhicule dans l'allée de circulation. La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder deux (2) étages et demi.

### **Unifamiliales contiguës**

Les résidences unifamiliales contiguës permettent à la fois un mode d'implantation traditionnel ou sous la forme de projet intégré. L'implantation proposée doit favoriser une quiétude aux résidents. Des bandes tampons végétalisées ainsi que des aménagements paysagers doivent être prévus. La façade principale ne peut être inférieure à sept (7) mètres. La hauteur des bâtiments ne doit pas être inférieure à deux étages et ne pas excéder 3 étages et demi.

### **Multifamiliales - 3 à 6 logements**

Le mode d'implantation des multifamiliales de trois (3) à six (6) logements se divise en deux catégories : isolée ou jumelée. On préconise la création de pochettes sous la forme de projet intégré afin de créer des ensembles harmonieux cohérents qui maximisent l'utilisation de l'espace, tout en assurant un cadre de vie agréable, empreint d'une signature et d'une identité spécifique. Une attention particulière doit être apportée à la gestion des interfaces, notamment au niveau des résidences adjacentes et principalement celles existantes. La mise en place d'aire d'agrément et d'espace libre dédié aux résidents est requise. Les aires de stationnement doivent être aménagées de manière à en minimiser leur impact sur l'espace public ainsi que sur les zones résidentielles adjacentes. La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder trois (3) étages et demi. La présence de mezzanine est un élément à favoriser afin de bénéficier des vues sur le fleuve.

### **Parcs et espaces verts**

La mise en place de réseaux de sentiers qui relient les parcs existants ainsi que la promenade riveraine doivent être pris en compte lors de la conception et de la mise en œuvre du projet de développement et constitué un tout qui s'harmonise sur l'ensemble du territoire d'application du PPU. Une réflexion globale est requise afin de s'assurer de la création de corridor vert qui assure une connexion entre les pochettes de développement. La notion de sécurité des usagers lors des déplacements est primordiale compte tenu des usages et des équipements présents à l'intérieur des limites du PPU.

#### **9.3.3.2 Affectation mixte**

L'affectation mixte (institutionnelle – commerciale) se situe le long du fleuve et regroupe les bâtiments existants : l'hôtel de ville, le théâtre du Chenal et la billetterie. De plus, cette affectation comprend les espaces verts, les stationnements et les rampes de mise à l'eau. Les usages commerciaux autorisés devront être en lien avec la fonction riveraine et institutionnelle existante mentionnée ci-haut. De manière non limitative notons à titre d'exemple : bureau de tourisme, café terrasse, restaurant, crèmerie, cantine, billetterie, capitainerie, marché public, etc.

### **Aires de stationnement**

Les cases de stationnement situées à proximité de l'hôtel de ville ainsi qu'autour de l'îlot de verdure devront être maintenues et réaménagées le cas échéant : reconfiguration, resurfaçage et marquage au sol sont préconisés afin d'optimiser leur utilisation. L'aire de stationnement située entre l'hôtel de ville et le théâtre devra être réaménagée de manière plus substantielle afin de le rendre le plus efficient possible en fonction des différentes clientèles. Il devra desservir à la fois les usages nautiques et les spectateurs du théâtre. La gestion de la circulation, en fonction des activités et du flux de circulation doit également faire l'objet d'une attention particulière lors de la conception du projet afin de minimiser l'impact des véhicules sur la qualité de vie des résidents.

## Parcs riverains

Le parc riverain est bordé par le fleuve et les deux quais ainsi que par le parc central dont l'aspect linéaire permet de drainer les usagers vers les autres lieux d'activités. Cet espace vert se veut un lieu de ralliement pour les citoyens et les usagés. Il vise à désenclaver le fleuve et offrir une vitrine sur un espace d'une grande qualité. Un sentier riverain d'environ 4 mètres devra être aménagé afin de s'assurer un lien entre les divers activités et bâtiments. De plus, l'implantation d'une tour d'observation à même le parc fluvial peut être envisageable afin d'offrir une vue panoramique sur le fleuve St-Laurent.

Finalement, la création de placettes et la plantation linéaire d'arbres colonnaires devraient conférer à ce lieu un statut particulier propice à la contemplation, aux rencontres sociales et possiblement de lieu d'exposition culturelle.

## Cession aux fins de parcs

Puisque la Municipalité détient la majorité des lots développables, il est préférable que la cession aux fins de parcs s'effectue sous la forme monétaire afin d'investir les sommes d'argent dans les aménagements des parcs, de la promenade riveraine et des mobiliers urbains, notamment pour la mise en valeur du front riverain.

### 9.3.4 DENSITÉ

Le concept de développement et d'aménagement s'appuie sur la mise en chantier de trois typologies résidentielles mentionnées ci-haut. Les modes de développement proposés sont : le mode traditionnel avec un frontage sur une rue publique ou le mode de projet intégré dans lequel on retrouve plusieurs logements à l'intérieur d'un même lot.

L'objectif poursuivi à travers le développement du PPU est d'offrir une gamme de produits résidentiels variés, s'adressant à différentes clientèles. La densité brute minimale pour l'ensemble du projet est de 7,5 logements par l'hectare.

### 9.3.5 RUES, EMPRISES PUBLIQUES, ACCÈS

Le concept de développement devra tenir compte des activités commerciales et nautiques présentes sur le site, notamment au niveau de l'achalandage qui leur est associé afin de proposer une solution efficace et sécuritaire en terme de gestion de circulation, du nombre d'accès ainsi que de la circulation active (piéton et cycliste) qui arpente le site à travers les réseaux verts. L'accès principal situé près de la passerelle qui chevauche le chemin du Chenal-du-Moine renferme sous son emprise les réseaux de distribution d'eau potable, l'égout sanitaire et pluvial.

L'emprise de la rue locale qui est créée est de douze (12) mètres. L'emprise de rue peut varier entre 8 et 9 mètres. Les espaces résiduels servent à canaliser les eaux de ruissellement ainsi qu'aux plantations.»

#### 9.4 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le règlement Plan d'aménagement d'ensemble est un outil de gestion utilisé pour des grands sites ou des parties de territoire qui nécessitent une planification spécifique. Cette gestion est souple et se fait à partir de critères et objectifs au lieu de normes prévues au zonage

### 10 RECOMMANDATIONS DE LA MRC PIERRE-DE SAUREL

---

- La municipalité régionale de comté Pierre-De Saurel devrait identifier de manière officielle des îlots déstructurés situés sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel. Cette initiative permettrait de consolider le développement sur ces sections du territoire présentement situées en zone agricole. Les îlots déstructurés potentiels sont identifiés sur les photos aériennes situées à l'annexe C. Une délimitation précise devra être effectuée dans le cadre d'un rapport officiel. Ce document servirait ainsi à la reconnaissance officielle des îlots déstructurés par la MRC et par la commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).
- La municipalité régionale de comté Pierre-De Saurel pourrait prohiber certains usages sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel (exemple : usages industriels lourd, commerces de gros, etc.).



## **10 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

---

### **10.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET PASSÉ À SAINTE-ANNE-DE-SOREL CE 14 décembre 2009

---

Monsieur Pierre Lacombe  
Maire

---

Monsieur Maxime Dauplaise  
Directeur général, secrétaire-trésorier



## **ANNEXE A : DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT**

## **ANNEXE B : AFFECTATIONS DU SOL**

## **ANNEXE C : ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS POTENTIELS**

## ANNEXE D : CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT





