CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE

RÈGLEMENT DE REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT NUMÉRO URB-205-14-2022

Règlement de remplacement du règlement URB-205-14-2022 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR/Règlement numéro URB-205) en vigueur de la Municipalité régionale de comté des Jardins-de-Napierville en vue de modifier les affectations de réserve résidentielle de la municipalité de Sainte-Clotilde et de mettre à jour la gestion de l'urbanisation.

Chapitre 1 Dispositions générales

Section 1 : Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement de remplacement du règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR/Règlement numéro URB-205) de la Municipalité régionale de comté (MRC) des Jardins-de-Napierville en vue de modifier les affectations de réserve résidentielle de la municipalité de Sainte-Clotilde et de mettre à jour la gestion de l'urbanisation et porte le numéro URB-205-14-2022.

Article 2 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 3 Aire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la MRC des Jardins-de-Napierville.

Article 4 Validité du règlement

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement demeurent en vigueur.

Section 2 : Dispositions administratives

Article 5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q, chapitre A-19.1), le jour de la notification par le ministre d'un avis attestant que le règlement respecte les orientations gouvernementales ou, en l'absence d'avis, à l'expiration du délai de 60 jours prévu à l'article 53.7.

Chapitre 2 Dispositions normatives

Article 6 Modifications des périmètres des affectations « réserve résidentielle », « urbaine secondaire » et « rurale » à l'intérieur du périmètre urbain de la municipalité de Sainte-Clotilde

La carte du SADR *«* 11.5 *Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Sainte-Clotilde »* est abrogée et remplacée par la carte 11.5 en annexe du présent règlement.

Article 7 Modification des cartes 11.9 *Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Saint-Michel* et 11.10 *Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington* par l'ajout d'une affectation *Urbaine*

Les cartes 11.9 *Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Saint-Michel* et 11.10 *Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington* sont abrogées et remplacées par les cartes 11.9 et 11.10, du même nom, en annexe du présent règlement.

Article 8 Modification des cartes des terrains vacants 4.7 à 4.16 et ajout des cartes des terrains vacants 4.7.1 et 4.8.1

Les cartes 4.7 à 4.16 sur les terrains vacants sont abrogées et remplacées par les cartes 4.7 à 4.16 de l'annexe A du présent règlement. Les cartes 4.7.1 et 4.8.1 sur les terrains vacants et lots à requalifier y sont également ajoutées.

Article 9 Modification du tableau 4.6 Superficie des terrains vacants résidentiels

L'article 4.3.1 est modifié par :

a) Le tableau 4.6 est abrogé et remplacé par le tableau *4.6 Superficie des terrains vacants résidentiels* suivant :

Municipalité	Superficie en hectare des terrains vacants résidentiels
Canton de Hemmingford	51,6
Village de Hemmingford	16,4
Napierville	22,3
Saint-Bernard-de-Lacolle[1]	4,7
Saint-Cyprien-de-Napierville	52,6
Saint-Édouard	1,1
Saint-Jacques-le-Mineur	9,9
Saint-Michel	7,8
Saint-Patrice-de-Sherrington	2,1
Saint-Rémi	7,7
Sainte-Clotilde	25,8
Total	**202**

Article 10 Modification de l'article 4.3.4

L'article 4.3.4 est modifié par :

a) L'ajout d'un alinéa après le tableau 4.8 *Total des nouveaux logements construits pour la ville de Saint-Rémi et les 10 autres municipalités de la MRC et entre 2007 et 2013*. L'alinéa se lit ainsi :

Suivant la demande de la municipalité de Sainte-Clotilde d'ouvrir leurs réserves résidentielles, la MRC a fait un exercice d'analyse régionale afin d'être conforme à l'orientation 10 du Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). Le tableau 4.8.1 indique le nombre de nouveaux logements dans Sainte-Clotilde et les 10 autres municipalités de 2014 à 2021.

b) L'ajout du tableau 4.8.1 *Total des nouveaux logements construits pour la municipalité de Sainte-Clotilde et les 10 autres municipalités de la MRC entre 2014 et 2021*.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total	Moyenne par année
Municipalité de Sainte-Clotilde	3	8	39	69	31	16	78	55	**299**	**37,4**
Les 10 autres municipalités de la MRC	159	232	198	155	179	204	196	262	**1585**	**198,1**
Total	162	240	237	224	210	220	274	317	**1884**	**235,5**

[1] Incluant l'affectation résidentielle de l'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle (Blackpool)

Article 11 Modification du tableau 4.10 *Objectifs de gestion des espaces résidentiels*, de l'article 4.3.5.

Le tableau 4.10 est modifié :

a) Le texte sous la colonne *Objectif de gestion des espaces résidentiels* de Sainte-Clotilde *Urbaine secondaire* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

Réduire ce secteur et agrandir le secteur d'affectation Urbaine, par l'ajout du service manquant afin d'éviter les demandes d'exclusion en zone agricole

b) La ligne suivante est ajoutée entre Sainte-Clotilde, Urbaine secondaire et Saint-Cyprien-de-Napierville, Rurale :

Sainte-Clotilde	Urbaine	• Favoriser le développement de ce secteur • Agrandir le secteur en réduisant le secteur de l'affectation Urbaine secondaire, afin d'éviter les demandes d'exclusion en zone agricole

c) Le texte sous la colonne *Objectif de gestion des espaces résidentiels* de Saint-Bernard-de-Lacolle *Résidentielle* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

Combler ce secteur en résidences et prohiber tout agrandissement futur.

d) La ligne suivante est ajoutée entre Saint-Michel, Urbaine secondaire et Saint-Patrice-de-Sherrington, Urbaine secondaire :

Saint-Michel	Urbaine	• Favoriser le développement de ce secteur • Agrandir le secteur en réduisant le secteur de l'affectation Urbaine secondaire, afin d'éviter les demandes d'exclusion en zone agricole
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine	• Favoriser le développement de ce secteur • Agrandir le secteur en réduisant le secteur de l'affectation Urbaine secondaire, afin d'éviter les demandes d'exclusion en zone agricole

e) Le texte sous la colonne *Objectif de gestion des espaces résidentiels* de Saint-Michel *Urbaine secondaire* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

Réduire ce secteur et agrandir le secteur d'affectation Urbaine, par l'ajout du service manquant afin d'éviter les demandes d'exclusion en zone agricole

f) Le texte sous la colonne *Objectif de gestion des espaces résidentiels* de Saint-Patrice-de-Sherrington *Urbaine secondaire* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

Réduire ce secteur et agrandir le secteur d'affectation Urbaine, par l'ajout du service manquant afin d'éviter les demandes d'exclusion en zone agricole

Article 12 Modification du tableau 4.13 *Objectif de densité par municipalité et par affectation*, de l'article 4.3.6.

Le tableau 4.13 de l'article 4.3.6 est abrogé et remplacé par le tableau suivant:

Tableau 4.13 Objectif de densité par municipalité et par affectation

Municipalité	Affectation	Densité log/ha 2019-2024	Densité log/ha 2025-2030	Densité log/ha 2031-2036
Village de Hemmingford	Urbaine	13	14	15
Canton de Hemmingford	Rurale	3	3	3
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	13	14	15
Canton de Hemmingford	Urbaine secondaire	6	6	6
Napierville	Urbaine	14	15	16
Saint-Bernard-de-Lacolle	Rurale	3	3	3
Saint-Bernard-de-Lacolle	Résidentielle	8	9	10
Saint-Cyprien-de-Napierville	Urbaine	14	15	16
Sainte-Clotilde	Urbaine	12	13	14
Sainte-Clotilde	Urbaine secondaire	6	6	6
Sainte-Clotilde	Rurale	3	3	3
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	6	6	6
Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	14	14	15
Saint-Michel	Urbaine secondaire	6	6	6
Saint-Michel	Urbaine	12	13	14
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine	11	12	13
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine secondaire	6	6	6
Saint-Rémi	Urbaine	19	20	21
Moyenne MRC	**n/a**	**9,4**	**9,9**	**10,4**

Article 13 Ajout du tableau 4.9.1 *Estimation et répartition des ménages pour 2036*, de l'article 4.3.4.

Le tableau 4.9.1 intitulé *Estimation et répartition des ménages pour 2036* est ajouté après le tableau 4.9 avec l'alinéa suivant :

Suivant la demande de la municipalité de Sainte-Clotilde d'ouvrir leurs réserves résidentielles en 2022, la MRC a fait un exercice d'analyse régionale afin d'être conforme à l'orientation 10 du Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). Le tableau 4.9.1 indique la répartition des ménages pour les 15 prochaines années dans la MRC.

Tableau 4.9.1. Estimation et répartition des ménages pour 2036

Municipalité	Affectation	Prévisions ménages ISQ 2021-2036[2]	Gestion de la croissance résidentielle	Nouvelle prévision ménages 2036	Nouvelle prévision ménages 2036 (%)	Ancienne prévision ménages 2029 (%)
Village de Hemmingford	Urbaine	6	+138	144	5,4	5,7
Canton de Hemmingford	Rurale	88	+22	110	4,1	5,7
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	0	+3	3	0,1	2,4
Canton de Hemmingford	Urbaine secondaire	0	+24	24	0,9	0,2
Napierville	Urbaine	274	+121	395	14,7	14,8
Saint-Bernard-de-Lacolle	Rurale	65	-64	1	0,0	0,1
Saint-Bernard-de-Lacolle	Résidentielle	0	+42	42	1,6	0,5
Saint-Cyprien-de-Napierville	Urbaine	99	+544	643	23,9	15,1
Sainte-Clotilde	Urbaine secondaire	505	-422	83	3,1	6,6
Sainte-Clotilde	Urbaine	0	+167	167	6,2	0
Sainte-Clotilde	Rurale	0	+5	5	0,2	0,3
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	27	-20	7	0,3	1,4
Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	203	-82	121	4,5	8,3
Saint-Michel	Urbaine secondaire	400	-378	22	0,8	3,1
Saint-Michel	Urbaine	0	+61	61	2,3	0
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine	0	+39	39	1,5	0
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine secondaire	212	-200	12	0,4	2,0
Saint-Rémi	Urbaine	806	0	806	30,0	33,7
Total		**2 685**	**0**	**2 685**	**100%**	**100%**

Article 14 Modification de la définition de *Résidentielle* de l'article 11.1.2

L'alinéa k) de l'article 11.1.2 est abrogé et remplacé par l'alinéa suivant :

Résidentielle : cette affectation correspond aux secteurs résidentiels avec services d'aqueduc ou d'égout et en dehors d'un périmètre urbain.

Article 15 Modification du tableau 11.1 *Tableau des fonctions autorisées par affectation* de l'article 11.3

Un x est ajouté à la ligne 20 du tableau 11.1 dans la colonne *Commerciale locale.*

Article 16 Modification de l'article 4.2.4

L'alinéa 6 de l'article 4.2.4 est modifié par l'ajout de la phrase suivante à la fin de l'alinéa :

De plus, tout développement résidentiel de ce secteur devra être assujetti à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Article 17 Modification de l'article 4.4.1

L'article 4.4.1 est modifié par l'ajout de l'alinéa 4 et du tableau 4.15.1 *Capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici l'an 2036* suivant :

Suivant la demande de la municipalité de Sainte-Clotilde d'ouvrir leurs réserves résidentielles en 2022, la MRC a fait un exercice d'analyse régionale afin d'être conforme à l'orientation 10 du Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). Ainsi, une nouvelle quantification des espaces nécessaires au développement urbain a été planifiée pour l'horizon 2036. La

[2]ISQ, Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario Référence A2021, Québec, 2020-2041

capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici l'an 2036 est présentée au tableau 4.15.1. En fonction de l'horizon de planification 2036, la MRC a tenu compte des éléments suivants:

- *Besoin en ménages 2036 : provient du tableau 4.9.1, à la colonne « Nouvelle prévision ménages 2036 »;*

- *Objectif densité (log/ha) terrain vacant : provient du tableau 4.13, à la colonne « Densité (log/ha) 2031-2036 »;*

- *Espace disponible (ha) : correspond à la superficie des terrains vacants dans l'affectation prévue ainsi que la superficie des terrains à requalifier. Les cartes 4.7 à 4.16 illustrent ces terrains;*

- *Espace ménage disponible dans PU : correspond à la multiplication de la colonne « Objectif densité (log/ha) terrain vacant » par la colonne « Espace disponible (ha) »;*

- *Surplus ou déficit (-) en espace (hectares) : correspond à la soustraction de la colonne « Espace ménages disponible dans PU » moins la colonne « Besoin en ménages 2036», divisé par la colonne « Objectif densité (log/ha) terrain vacant ». Un chiffre négatif indique un déficit en espace pour le nombre de ménages indiqué;*

- *Espace nécessaire hors PU (ha) : lorsqu'une municipalité est en déficit d'espace, correspond au nombre de ménages déficitaire divisé par la colonne « Objectif densité (log/ha) terrain vacant »;*

- *Espace excédentaire dans PU (ha) : lorsqu'une municipalité est en surplus d'espace, correspond au nombre de ménages en surplus divisé par la colonne « Objectif densité (log/ha) terrain vacant ».*

Tableau 4.15.1 Capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici l'an 2036

Municipalité	Affectation	Besoin en ménages 2036	Objectif densité (log/ha) terrain vacant	Espace disponible (ha)	Espace ménage disponible dans PU	Surplus ou déficit (-) en espace (hectares)	Espace nécessaire hors PU (ha)	Espace excédentaire dans PU (ha)
Village de Hemmingford	Urbaine	144	15	9,6	144	0,0		
Canton de Hemmingford	Rurale	110	3	51,5	155	14,8		14,9[3]
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	3	15	6,8	102	6,6		6,6[4]
Canton de Hemmingford	Urbaine secondaire	24	6	4,0	24	0		
Napierville	Urbaine	395	16	54,2	867	29,5		
Saint-Bernard-de-Lacolle	Rurale	1	3	0,5	2	0		
Saint-Bernard-de-Lacolle	Résidentielle	42	10	4,2	42	0		
Saint-Cyprien-de-Napierville	Urbaine	643	16	56,4	902	16,2		12,4[5]
Sainte-Clotilde	Urbaine secondaire	83	6	13,9	83	0		
Sainte-Clotilde	Urbaine	167	14	11,9	167	0		
Sainte-Clotilde	Rurale	5	3	9,4	28	7,7		7,9[6]
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	7	6	1,1	7	0		
Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	121	15	11,1	167	3,0		3[7]
Saint-Michel	Urbaine secondaire	22	6	3,7	22	0		
Saint-Michel	Urbaine	61	14	4,4	62	0		
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine	39	13	3,0	39	0		
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine secondaire	12	6	2,1	13	0		
Saint-Rémi	Urbaine	806	21	15,0	315	-23,4	23,4	
Total	**n/a**	**2 685**	**10,4**	**262,8**	**3 139**	**54,9**	**23,4**	**44,8**

À partir des données du tableau 4.15.1, nous constatons qu'une seule municipalité est en déficit d'espace pour 2036, soit Saint-Rémi et qu'un total de 23,4 hectares supplémentaires sera nécessaire pour notre planification de croissance d'ici 2036. Inversement, nous constatons que cinq municipalités seront en surplus d'espace soit : le Village de Hemmingford, le Canton de Hemmingford, Saint-Cyprien-de-Napierville, Sainte-Clotilde et Saint-Jacques-le-Mineur. Un total de 44,8 hectares devra être conservé en réserve résidentielle jusqu'à ce que les prérequis écrits plus loin soient atteints. Il est à préciser que la croissance démographique dans les surplus en espaces des municipalités de Napierville et de Saint-Cyprien-de-Napierville est en grande partie dûe aux espaces ayant un potentiel de requalification.

Article 18 Modification de l'article 4.2.3

L'article 4.2.3 et le tableau 4.4 *Présentation des périmètres urbains* sont abrogés et remplacés par l'article et le tableau suivant :

4.2.3. Présentation des périmètres urbains

[3] Cette superficie correspond aux réserves résidentielles du Canton d'Hemmingford.
[4] Cette superficie correspond aux réserves résidentielles du Village d'Hemmingford.
[5] Cette superficie correspond aux réserves résidentielles de Saint-Cyprien-de-Napierville.
[6] Cette superficie correspond aux réserves résidentielles de Sainte-Clotilde.
[7] Cette superficie correspond aux réserves résidentielles de Saint-Jacques-le-Mineur.

Le tableau 4.4 présente différentes statistiques concernant les périmètres urbains qui correspondent à chacune des 11 municipalités qui constituent la MRC des Jardins-de-Napierville.

Voici en détails les statistiques qui sont présentées :

- ***Nombre de logements dans le périmètre urbain 2023*** *: nombre de logements dans le périmètre urbain selon le rôle d'évaluation en 2023.*
- **Superficie du périmètre urbain** : superficie en hectares du périmètre urbain, incluant toutes les affectations, les parcs et les rues.
- **Densité brute log/ha** : le résultat de la division entre les logements 2023 et la superficie du périmètre urbain. Le résultat s'exprime en logements à l'hectare brut (log/ha).
- **Services aqueduc/égout** : la présence des services d'aqueduc et d'égout dans le périmètre urbain. Lorsque le périmètre comprend une partie desservie par aqueduc et égout ainsi qu'une partie non desservie, le mot « aucun » est inscrit.
- **Nombre de logements totaux** : le nombre de logements total sur le territoire d'une municipalité selon le rôle d'évaluation 2023.
- **Logements urbains** : le nombre de logements dans le périmètre urbain en 2023 divisé par le nombre de logements total pour la municipalité, exprimé en pourcentage.

Tableau 4.4 Présentation des périmètres urbains

Municipalité	Nombre de logements dans le périmètre urbain 2023	Superficie du périmètre urbain	Densité brute log/ha	Services aqueduc et égout[8]	Nombre de logements totaux 2023	Logements urbains %
Canton de Hemmingford	212	385,4	0,6	A+E et aucun[9]	887	24%
Village de Hemmingford	444	80,4	5,5	A+E	444	100%
Napierville	1 778	336,3	5,3	A+E	1 778	100%
Saint-Bernard-de-Lacolle (excluant Blackpool)	35	15,1	2,3	Aucun	721	5%
Saint-Cyprien-de-Napierville	246	247,7	1,0	A+E[10]	936	26%
Saint-Édouard	212	46,8	4,5	E	569	37%
Saint-Jacques-le-Mineur	352	108,1	3,3	A+E	687	51%
Saint-Michel	712	227,9	3,1	E	1 201	59%
Saint-Patrice-de-Sherrington	309	79,1	3,9	E	867	36%
Saint-Rémi	2 844	383,9	7,4	A+E	3 468	82%
Sainte-Clotilde	565	157,6	3,6	A+E [11]	961	59%
Total	**7 709**	**2 068,3**	**3,7**	**n/a**	**12 519**	**53%**

Article 19 Modification du tableau 4.11 de l'article 4.3.6

a) L'alinéa 2 de l'article 4.3.6 est abrogé et remplacé par l'alinéa suivant :

Les densités brutes résidentielles sont généralement très faibles, car plusieurs périmètres urbains n'ont qu'un seul service ou pas du tout. Comme expliqué précédemment au tableau 4.4, quatre périmètres urbains ont actuellement les services d'aqueduc et d'égout, soit

[8] Le détail des réseaux d'aqueduc et d'égout est disponible en annexe.
[9] Seul le secteur industriel est desservi par aqueduc et égout.
[10] Certains secteurs sont desservis par les 2 services, d'autres n'ont qu'un seul service et d'autres secteurs sont sans service.
[11] Le service d'égout est disponible seulement dans l'affectation urbaine.

Saint-Rémi, Napierville, le Village de Hemmingford et une partie du périmètre urbain de Sainte-Clotilde. La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville est partiellement desservie par les deux services ainsi qu'une section résidentielle de l'aire douanière de Saint-Bernard-de-Lacolle. Des cartes illustrent la position des réseaux d'aqueduc et d'égout pour chacune des municipalités qui sont desservies par un ou deux services à l'annexe A.

b) Le tableau 4.11 *Les densités des périmètres urbains (PU)* est abrogé et remplacé par l'article et le tableau suivant :

Tableau 4.11 Les densités actuelles des périmètres urbains (PU)

Municipalité	**Densité brute log/ha de l'ensemble du PU**	**Densité brute log/ha par affectation autorisant la résidence excluant les terrains vacants**
Canton de Hemmingford	0,6	1,5(R), 1,9(US)
Village de Hemmingford	5,5	5,8(U), 0,3(RR)
Napierville	5,3	7,8(U)
Saint-Bernard-de-Lacolle (excluant Blackpool)	2,3	2,4(R)
Saint-Cyprien-de-Napierville	1,0	4,0(U)
Saint-Édouard	4,5	4,9(US)
Saint-Jacques-le-Mineur	3,3	5,3(U)
Saint-Michel	3,1	4,7(US)
Saint-Patrice-de-Sherrington	3,9	4,6(US)
Saint-Rémi	7,4	12,9(U)
Sainte-Clotilde	3,6	7,7 (U), 6,1(US) 2,3(R)
Moyenne	**3,7**	**5,25**

Légende :

- R - Affectation Rurale
- RR - Affectation Rurale Résidentielle
- U - Affectation Urbaine
- US - Affectation Urbaine secondaire

Article 20 Modification de l'article 4.3.3

L'article 4.3.3 est abrogé et remplacé par l'article 4.3.3 suivant :

Outre les espaces vacants sur le territoire il existe d'autres moyens de densification comme la requalification. Les sites à requalifier suggèrent tout ce qui amène au renouvellement urbain. La requalification urbaine, la revitalisation urbaine et le redéveloppement en font partie. La requalification peut être associée à différents types d'intervention, du changement de vocation, à une démolition complète, ou encore à une transformation d'une construction existante. Le redéveloppement vise d'abord à maximiser l'utilisation des espaces urbains en réutilisant ce qui est sous-utilisé.

Dans le cadre de cette section, la définition d'un site à requalifier ou à redévelopper comprend un lot, une partie de lot ou un ensemble de lots correspondant aux critères suivants :

a) Terrain d'une ancienne station-service;

b) Espace de stationnement sous-utilisé;

c) Partie de terrain industriel sous-utilisé (friche industrielle);

d) Bâtiment dont la valeur au rôle d'évaluation est moindre que la valeur du terrain;

e) Bâtiment abandonné;

g) Bâtiment industriel sous-utilisé.

Les sites pouvant faire l'objet d'une requalification ou d'un redéveloppement ont été évalués dans chaque périmètre urbain. Leur compilation complète est cartographiée dans les cartes 4.7 à 4.16 du présent chapitre. Les relevés ont été effectués à partir de la *liste des terrains contaminés du Québec*, du rôle d'évaluation de décembre 2022 et des différents services d'urbanisme sur le territoire.

La compilation des terrains avec un potentiel de requalification est présente dans le tableau 4.6.1 *Compilation des espaces potentiels à la requalification pour tous les usages.*

Il y a donc 76,9 Ha avec un potentiel de redéveloppement. 27,9 de ces ha sont en usage résidentiel et la majorité des terrains sont localisés à Napierville. Avec les données du rôle (qui a été mis à jour en 2022 pour cette municipalité), plusieurs terrains ont une plus grande valeur que le bâtiment qui s'y trouve.

Les municipalités peuvent développer un système d'égout et d'aqueduc afin de permettre une densification progressive de leur périmètre urbain, pour celles qui n'avaient pas déjà ces deux services. Pour les municipalités ayant déjà les deux services, celles-ci devront analyser leur territoire et voir les zones pouvant bénéficier de règlements permettant la densification dont, par exemple, les règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble.

Tableau 4.6.1 Compilation des espaces potentiels à la requalification pour tous les usages

Municipalités	Nombre de sites	Superficie par usage (ha)				Total
		Résidentielle	Commerciale	Industrielle	Institutionnelle	
Saint-Rémi	4	0,3	7	0	0	7,3
Napierville	218	32,9	5	0,1	2,2	40,2
Saint-Cyprien-de-Napierville	3	0	3,8	0	0	3,8
Saint-Jacques-le-Mineur	1	0	1,2	0	0	1,2
Saint-Bernard-de-Lacolle	0	0	0	0	0	0
Saint-Édouard	0	0	0	0	0	0
Saint-Michel	2	0,2	0	0	0	0,2
Saint-Patrice-de-Sherrington	11	3	0	0	0	3
Hemmingford Canton	5	3,9	0	0	0	3,9
Hemmingford Village	0	0	0	0	0	0
Sainte-Clotilde	27	5,6	1,6	0	2,2	9,4
Total	272	46,0	18,6	0,1	4,4	69,1

Article 21 Modification de l'article 4.4.3

L'article 4.4.3 est modifié à l'alinéa 4. Le sous-alinéa c) suivant est ajouté :

c) Un règlement de Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) devra encadrer le développement de la zone pour les demandes d'ouverture déposées après 2023.

Yves Boyer
Préfet

Rémi Raymond
Directeur général et
Greffier-trésorier

CERTIFICAT D'APPROBATION

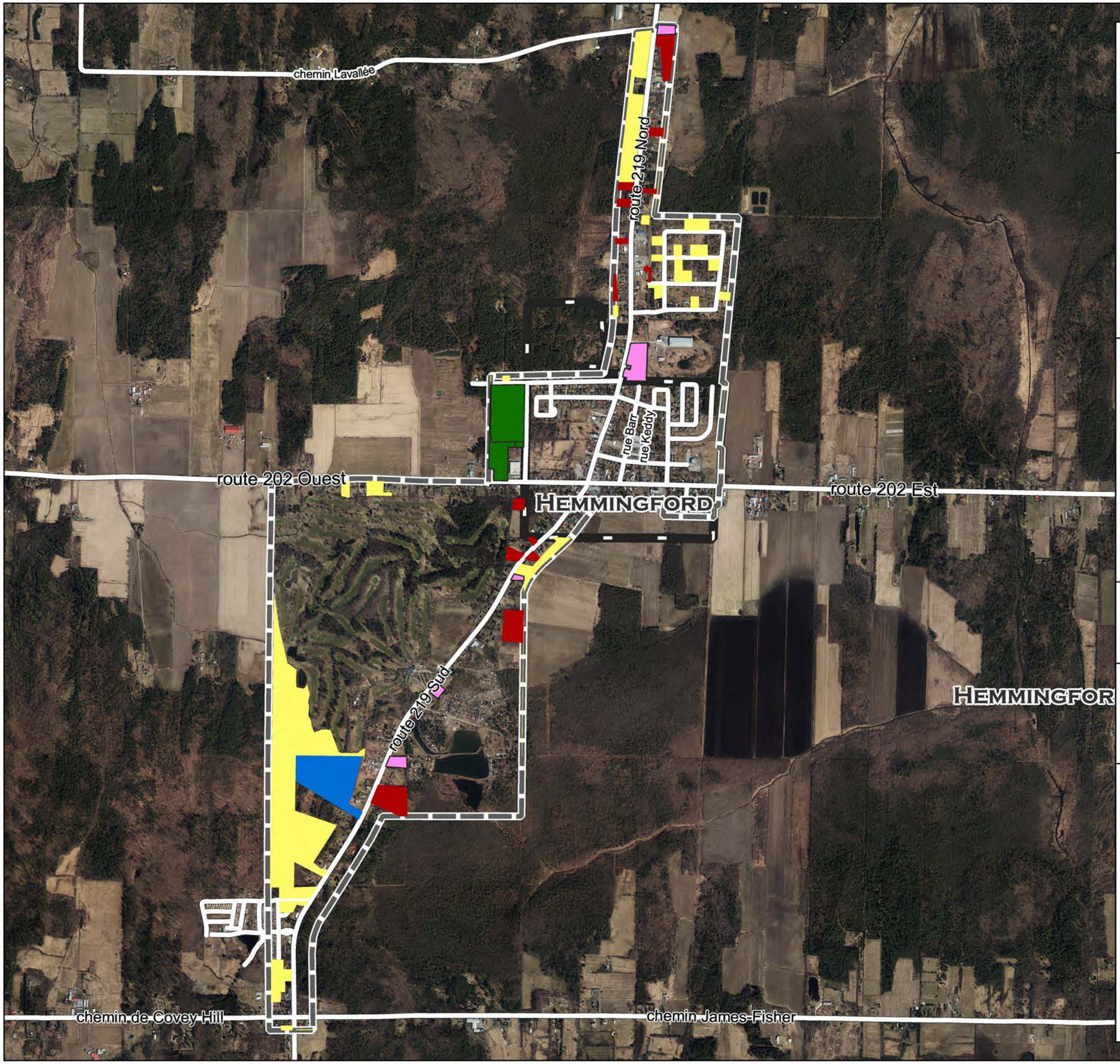
Avis de motion :	13 juillet 2022
Adoption du projet de règlement et du D.N.M :	13 juillet 2022
Avis du Ministre sur le projet :	17 octobre 2022
Avis publication consultation publique :	14 juillet 2022
Période de consultation :	14 septembre 2022
Adoption du règlement :	23 novembre 2022
Avis du Ministre :	27 janvier 2023
Adoption du règlement de remplacement :	10 mai 2023
Avis du Ministre :	10 juillet 2023
Entrée en vigueur :	10 juillet 2023
Adoption du D.N.M. :	12 juillet 2023

Yves Boyer
Préfet

Rémi Raymond
Directeur général et
Greffier-trésorier

ORIGINAL SIGNÉ LE _____

ANNEXE



MRC Jardins-de-Napierville

4.7 HEMMINGFORD CANTON

Espaces vacants
Lots à requalifier

Périmètre urbain
Lots à requalifier

inters_hemm_canton
Résidentiel
Commercial
Récréatif
Industriel

0 250 500 750 1000 m

N

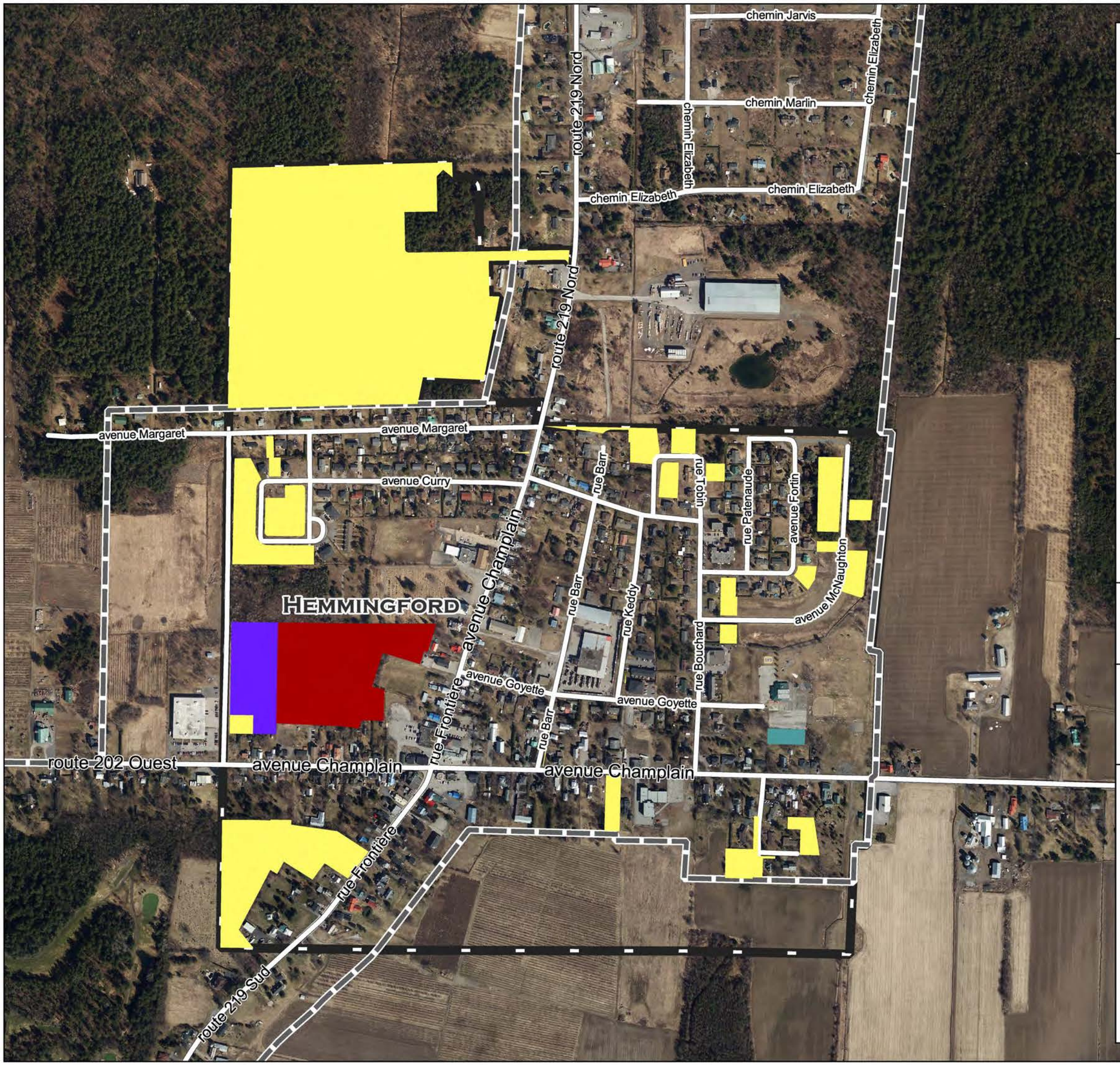
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.7.1 HEMMINGFORD VILLAGE

Espaces vacants

Périmètre urbain

inters_hemm_village

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Récréatif

0 100 200 300 400 m

N

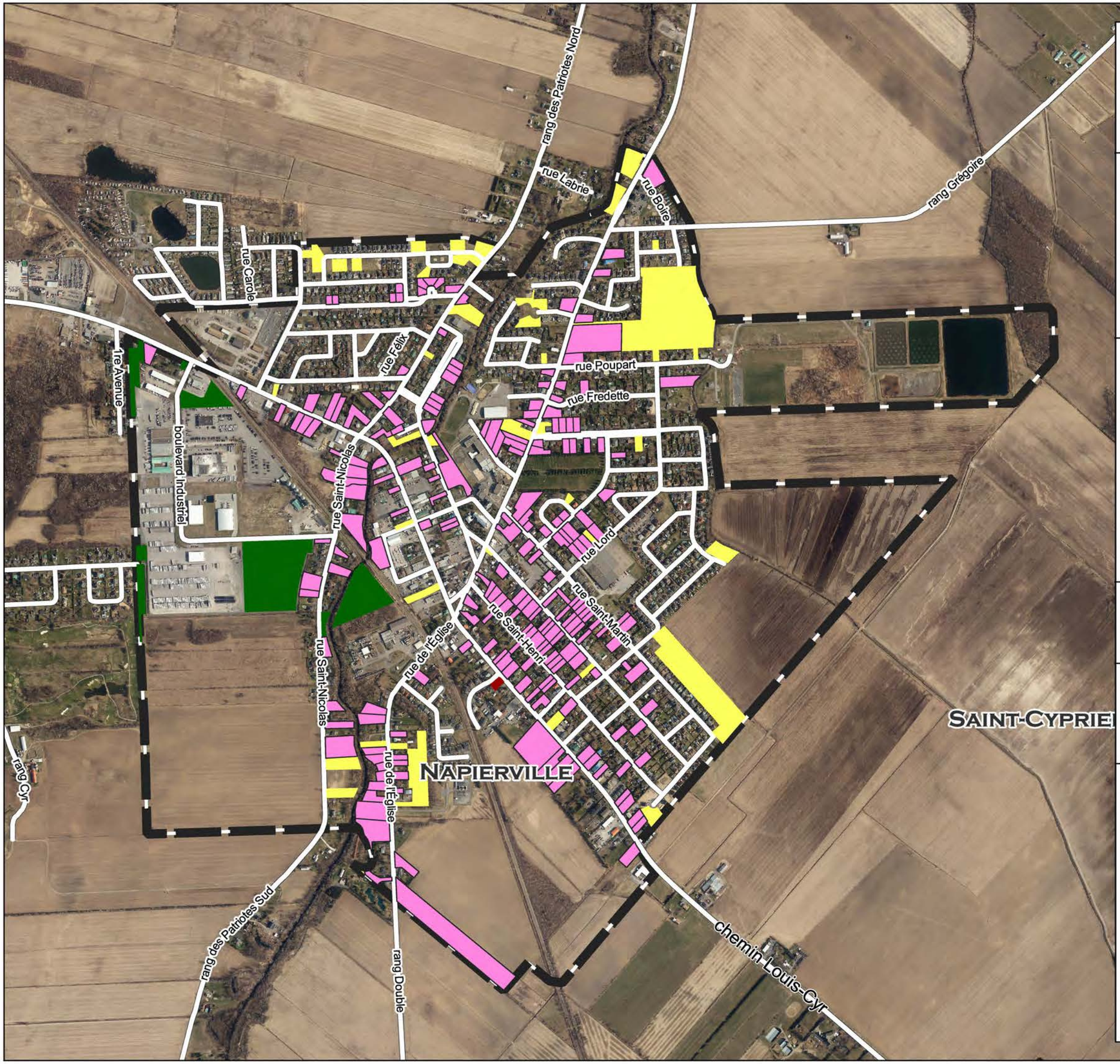
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.8 NAPIERVILLE

Espaces vacants
Lots à requalifier

Périmètre urbain

Vacants
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Lots à requalifier

0 250 500 750 m

N

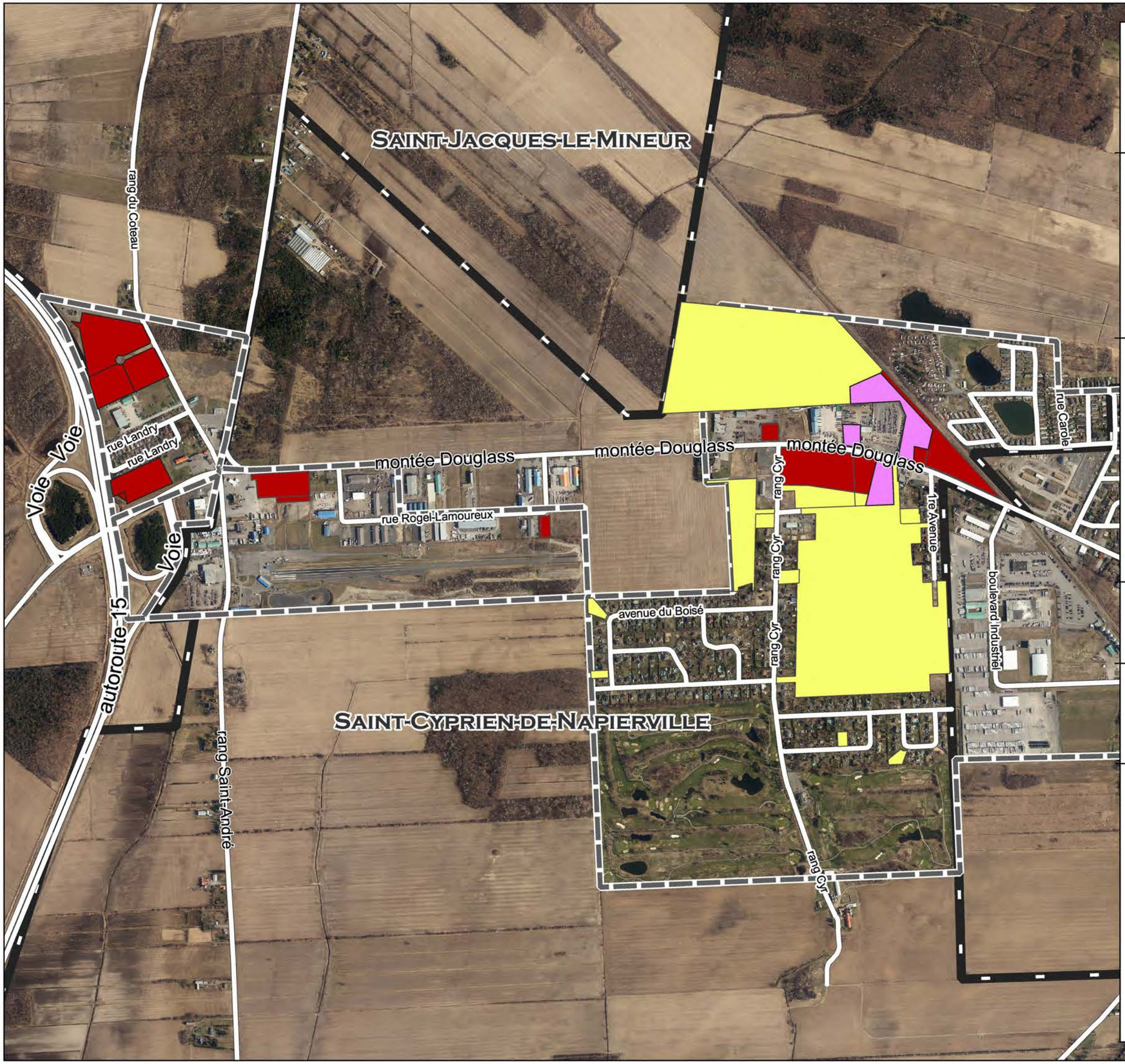
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.8.1 SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE ET PARTIE SUD DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

ESPACES VACANTS
LOTS À REQUALIFIER

Périmètre urbain

Vacants
- Résidentiel
- Commercial
- Lots à requalifier

0 250 500 750 m

N

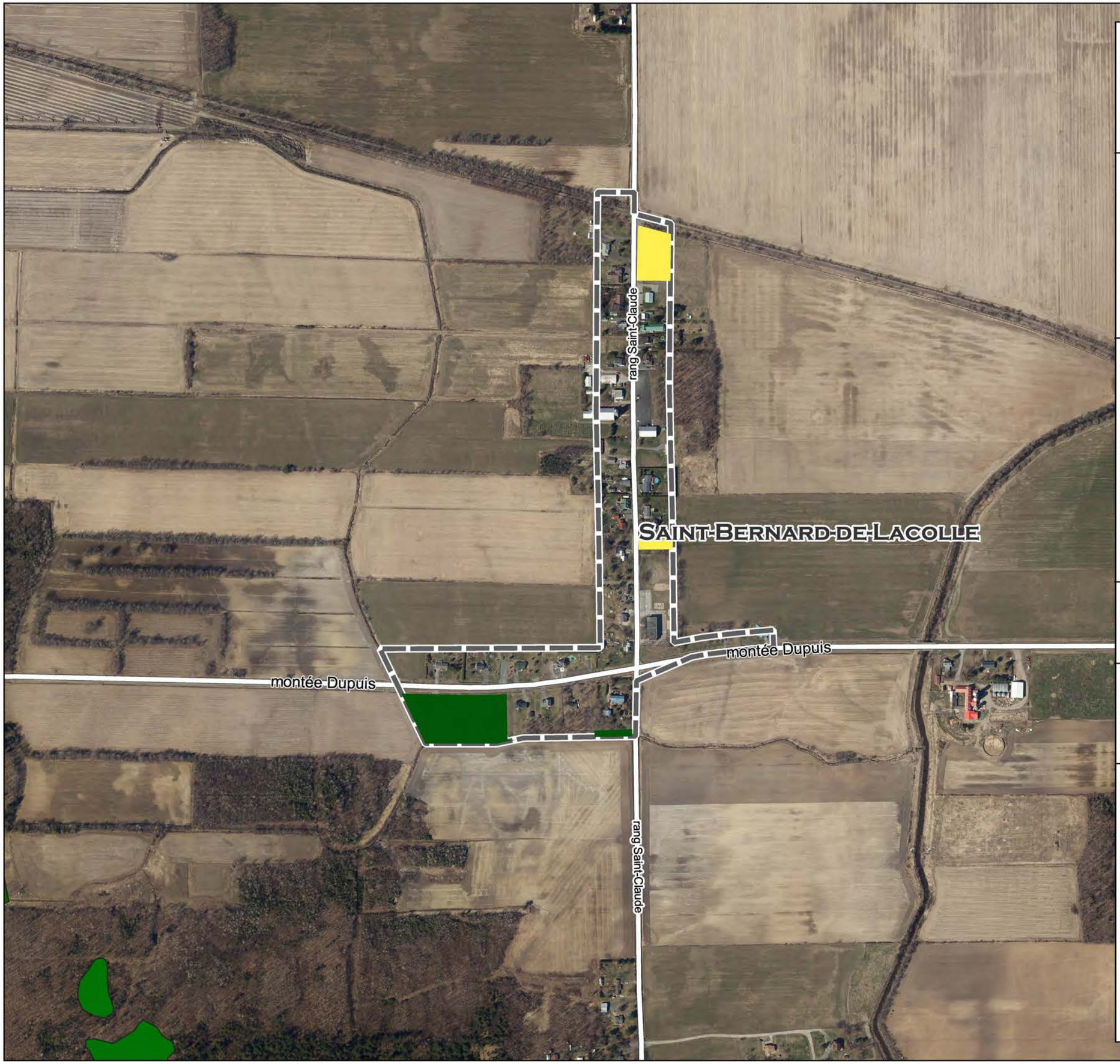
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

26/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.9 SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE

Espaces vacants

Vacants
- Résidentiel
- Agricole

Périmètre urbain

0 100 200 300 400 m

N

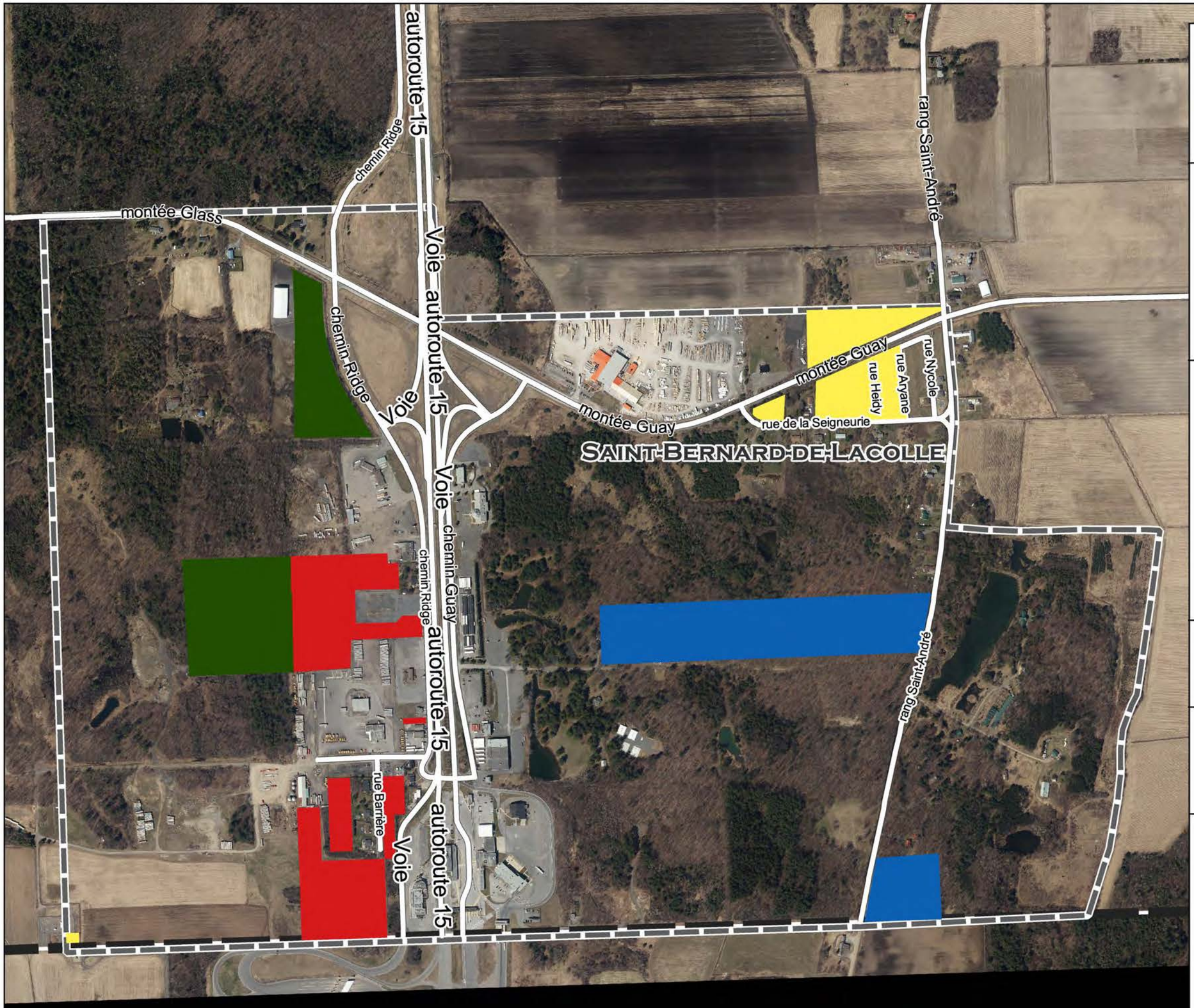
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.10 Terrains vacants de Saint-Bernard-de-Lacolle secteur Blackpool

Espaces vacants

Vacants
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Récréatif

Périmètre urbain

0 100 200 300 400 m

N

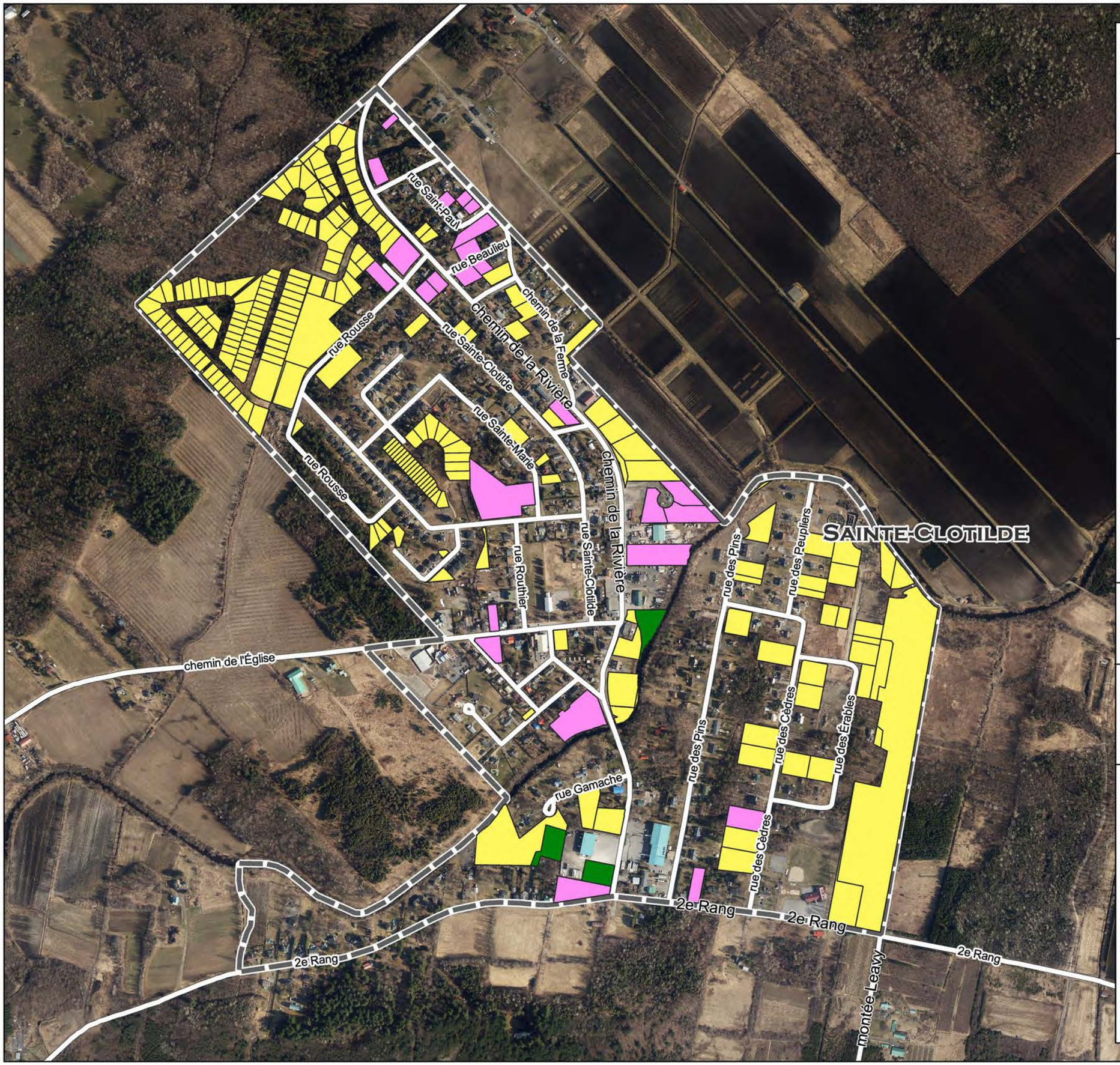
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.11 SAINTE-CLOTILDE

Espaces vacants
Lots à requalifier

Périmètre urbain

Vacants
- Résidentiel
- Industriel
- Lots à requalifier

0 250 500 m

N

Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023

MRC Jardins-de-Napierville

4.12 SAINT-EDOUARD

Espaces vacants

Périmètre urbain

Vacants

Résidentiel

0 100 200 300 400 m

N

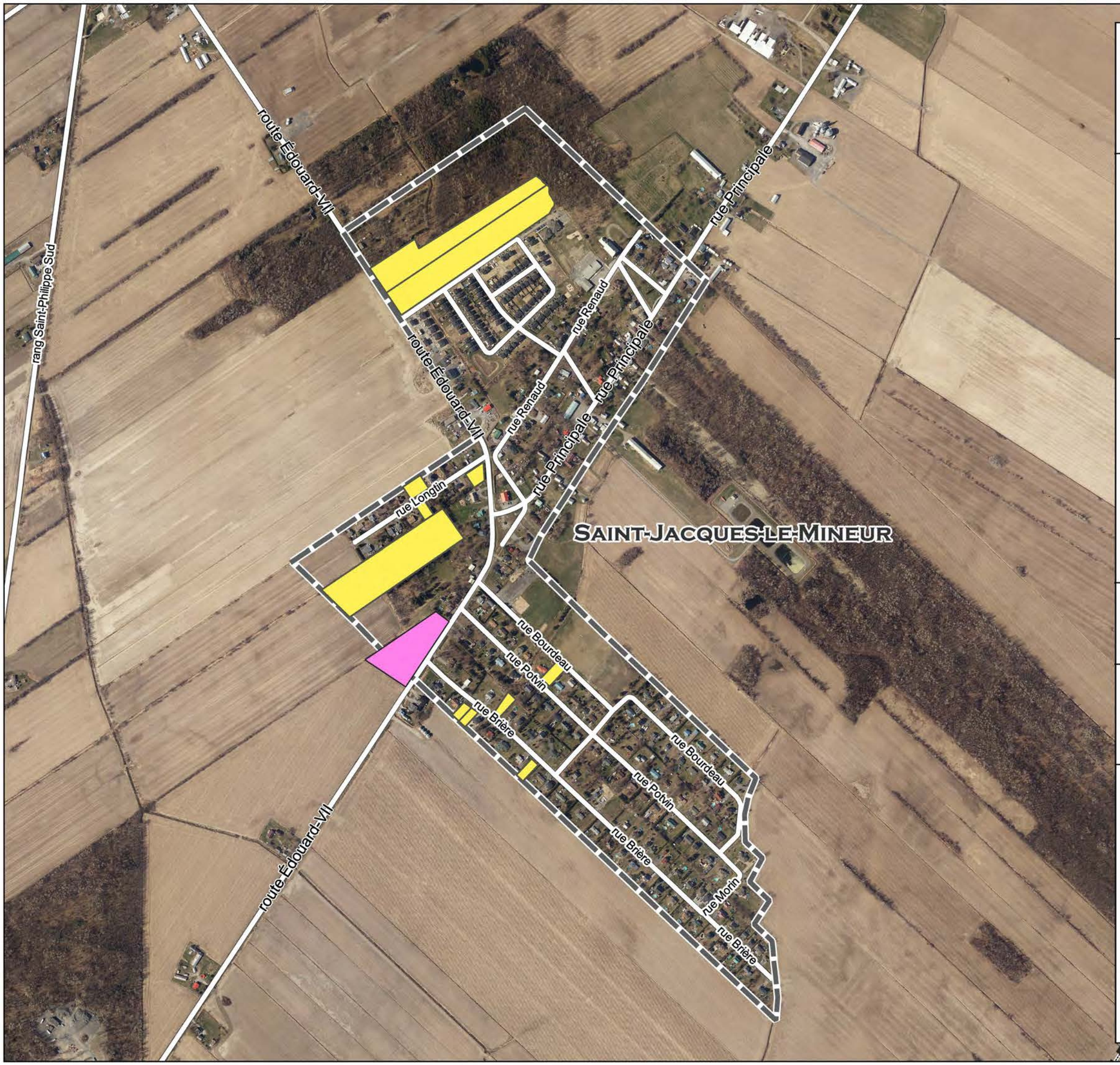
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM
Géomont

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

26/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.13 SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

Espaces vacants
Lot à requalifier

Vacants
- Résidentiel
- Lot à requalifier

Périmètre urbain

0 250 500 m

N

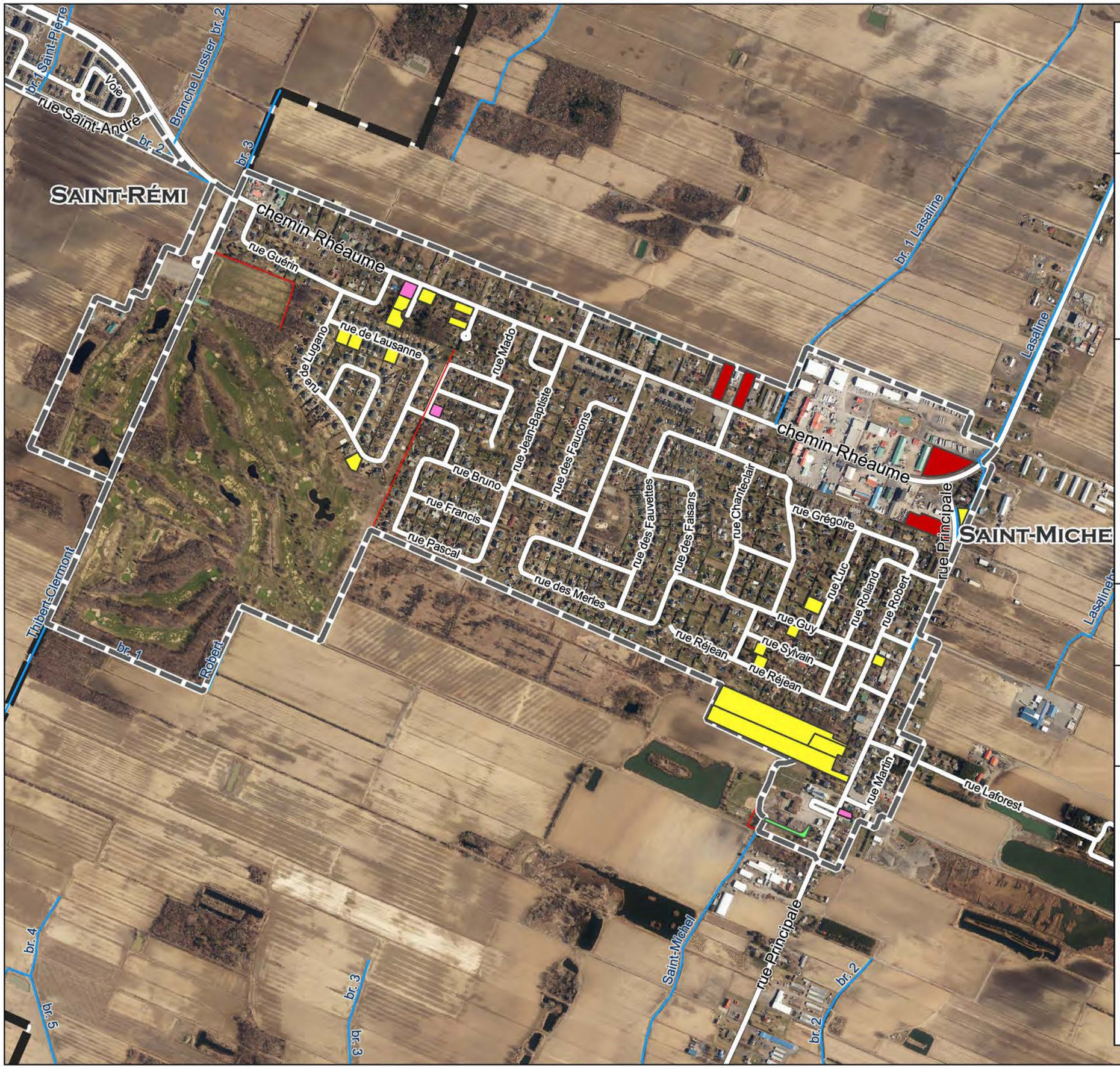
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.14 SAINT-MICHEL

Espaces vacants
LOTS À REQUALIFIER

Périmètre urbain

Vacants
- Résidentiel
- Commercial
- Public
- Lots à requalifier

0 250 500 750 m

N

Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM
Géomont

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023

MRC Jardins-de-Napierville

4.15 SAINT-PATRICE-DE-SHERRINGTON

Espaces vacants
Lots à requalifier

Vacants St-Patrice-de-Sherrington
- Résidentiel
- Commercial
- Public
- Lots à requalifier
- Périmètre urbain

0 250 500 m

N

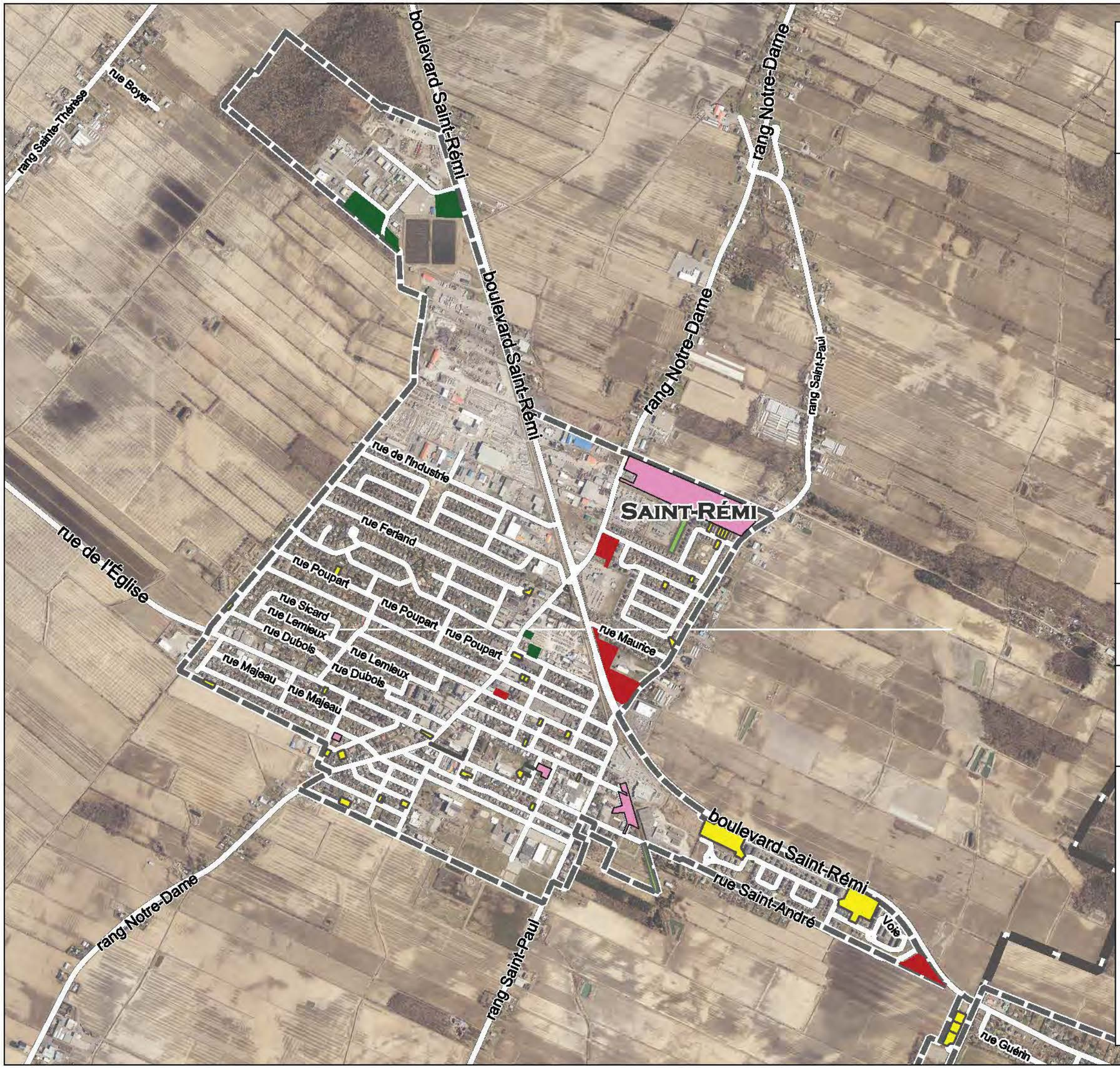
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

4.16 SAINT-RÉMI

Espaces vacants
LOTS À REQUALIFIER

Périmètre urbain

Vacants St-Rémi
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Public
- Lots à requalifier

0 500 1000 m

N

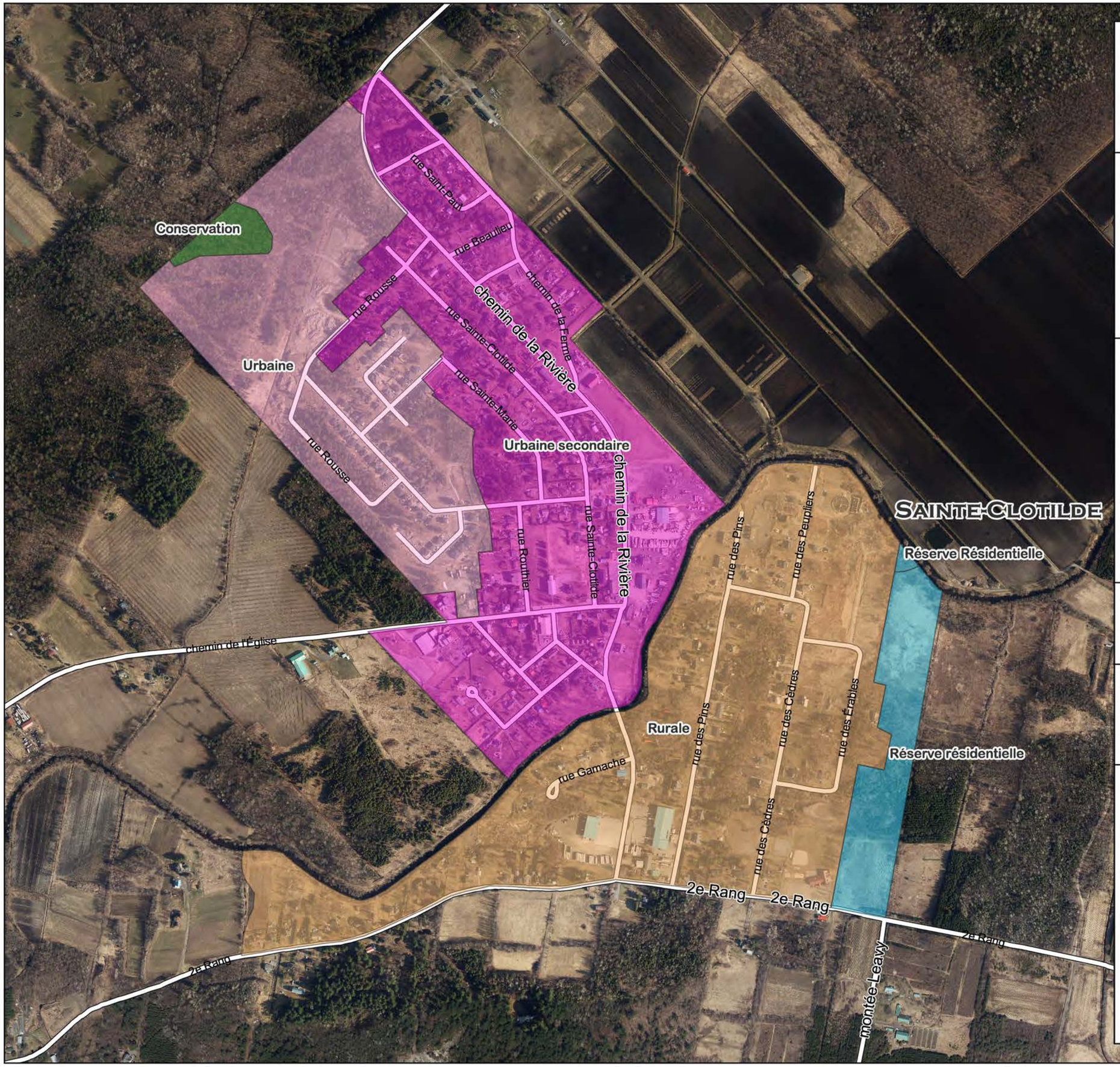
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

11.5 Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Sainte-Clotilde

SAINTE-CLOTILDE

Périmètre urbain

Affectations

- Conservation
- Rurale
- Urbaine
- Urbaine secondaire
- Réserve résidentielle

0 250 500 m

N

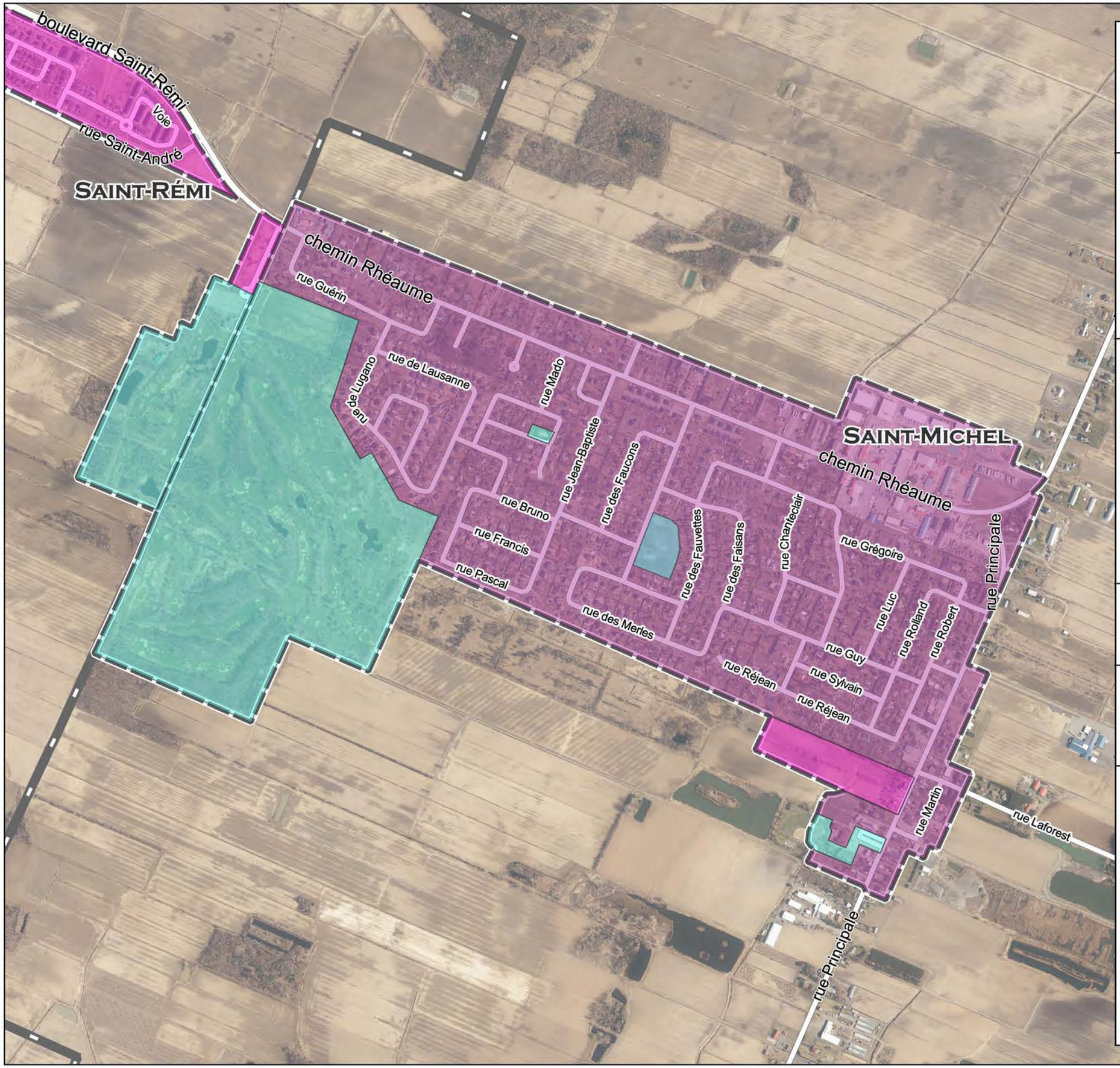
Sources
Territoires, MAMH
Orthophotos, Géomont
MRC Jardins-de-Napierville

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Conception
Eric Déziel, géomorphologue
MRC Jardins-de-Napierville
Supervision
Francis Doyon, urbaniste

05/04/2023



MRC Jardins-de-Napierville

11.9 Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Saint-Michel

AFFECTATIONS

PU
AFFECTATIONS
- récréative
- urbaine
- urbaine secondaire

0 500 m N

Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023

MRC Jardins-de-Napierville

11.10 Les grandes affectations du territoire dans le périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington

AFFECTATIONS

PU

- récréative
- urbaine
- urbaine secondaire

0 250 500 m

N

Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023