

Chapitre 4 Gestion de l'urbanisation

4.1.	Mise en situation	26
4.1.1.	Les trois pôles économiques	26
4.1.2.	Les divisions territoriales de la MRC des Jardins-de-Napierville	26
4.2.	Les périmètres d'urbanisation et l'aire para-urbaine.....	28
4.2.1.	Les types de périmètres urbains.....	28
4.2.2.	Limites des périmètres urbains	31
4.2.3.	Présentation des périmètres urbains	32
4.2.4.	L'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle (Blackpool)	33
4.3.	Potentiel d'accueil résidentiel	35
4.3.1.	Potentiel d'accueil dans les périmètres urbains.....	35
4.3.2.	Potentiel d'accueil en dehors des périmètres urbains.....	35
4.3.2.1.	Potentiel d'accueil dans l'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle.....	35
4.3.2.2.	Potentiel d'accueil dans l'aire rurale résidentielle du Village de Hemmingford	36
4.3.3.	Potentiel de redéveloppement et de requalification.....	36
4.3.4.	Prévisions de croissance résidentielle	39
4.3.5.	Gestion de la croissance résidentielle	44
4.3.6.	Les densités résidentielles.....	46
4.3.6.1.	Comparaison des densités avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement.....	51
4.4.	Planification urbaine à l'horizon 2029.....	52
4.4.1.	Quantification des espaces nécessaires au développement urbain à l'horizon 2029.....	53
4.4.2.	Les agrandissements souhaitables de périmètre urbain.....	57
4.4.2.1.	L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Édouard	57
4.4.2.2.	L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Michel.....	58
4.4.2.3.	L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington.....	58
4.4.2.4.	L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Rémi	58
4.4.2.5.	Les agrandissements réalisés	59
4.4.2.5.1.	L'agrandissement obtenu du périmètre urbain de Saint-Michel.....	59
4.4.3.	Les réserves résidentielles.....	59
4.5.	Les grandes orientations en matière de gestion de l'urbanisation	61
4.5.1.	Orientation principale	61
4.5.2.	Les stratégies retenues.....	61

4.5.3. Les moyens de mise en œuvre 62

Chapitre 4 La gestion de l'urbanisation

4.1. Mise en situation

La MRC des Jardins-de-Napierville est une MRC agricole très dynamique et c'est la raison qui explique l'urbanisation du territoire plutôt faible. En effet, nous constatons que seulement 59% des logements de la MRC sont localisés dans un périmètre urbain. La densité d'occupation du territoire est également très faible dans les périmètres urbains de la MRC, qui a une densité brute moyenne de 3,4 logements à l'hectare. Cette très faible densité de logements à l'hectare s'explique par le fait que seulement 4 noyaux urbains¹ sur 11 ont les services d'aqueduc et d'égout.

La zone agricole est particulièrement marquée par l'occupation résidentielle, entre autres dans les 121 îlots déstructurés identifiés à l'intérieur de ce présent schéma d'aménagement.

4.1.1. Les trois pôles économiques

La MRC des Jardins-de-Napierville se distingue de plusieurs autres MRC par son histoire, son territoire et sa population. Nous allons vous présenter les raisons qui justifient les trois pôles économiques de la MRC.

4.1.2. Les divisions territoriales de la MRC des Jardins-de-Napierville

Les municipalités de comté ont été créées en 1855 et ont cessé d'exister lors de la mise en place des municipalités régionales de comté, en 1982. Le territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville était auparavant divisé en cinq municipalités de comté, tel que montré au tableau 1.

Tableau 4.1 Les anciennes municipalités de comté

Municipalité de comté	Municipalités constituantes
Châteauguay	Sainte-Clotilde
Huntingdon	Village de Hemmingford et Canton de Hemmingford
La Prairie	Saint-Jacques-le-Mineur
Napierville	Napierville, Saint-Cyprien-de-Napierville, Saint-Édouard, Saint-Michel, Saint-Patrice-de-Sherrington et Saint-Rémi

¹ Voici les 4 noyaux urbains : Saint-Rémi, Napierville, Saint-Cyprien-de-Napierville, le Village de Hemmingford. Les réseaux actuellement en construction à Saint-Jacques-le-Mineur.

Saint-Jean	Saint-Bernard-de-Lacolle
------------	--------------------------

Ces vieilles divisions territoriales refont surface de temps à autre comme par exemple lors des divisions de commissions scolaires. Au niveau des commissions scolaires francophones, toutes les municipalités font partie de la commission scolaire des Grandes-Seigneuries sauf Saint-Jacques-le-Mineur qui fait partie de la commission scolaire des Hautes-Rivières.

La MRC est aussi divisée par les deux commissions scolaires anglophones, soit la commission scolaire New Frontiers à l'ouest de l'autoroute 15 et la commission scolaire Riverside du côté est de l'autoroute 15.

L'autoroute 15 sépare la MRC en deux sections (est/ouest) et facilite les déplacements en direction nord/sud pour les municipalités qui y sont adjacentes. Toutefois, pour quelques municipalités situées à l'ouest de la MRC (Village de Hemmingford, Canton de Hemmingford, Sainte-Clotilde et Saint-Rémi) les déplacements nord/sud entre ces noyaux urbains sont plutôt pénibles.

Il y a aussi une différence territoriale marquée avec la langue maternelle. Dans le cas des municipalités du Village de Hemmingford et du Canton de Hemmingford, une proportion très importante d'habitants a comme langue maternelle l'anglais (respectivement 43% et 42% selon Statistique Canada, 2006) comparativement au reste du territoire où les pourcentages varient entre 7% et 1%. La municipalité du Canton de Hemmingford est d'ailleurs la seule municipalité de la MRC qui a le statut de ville bilingue en vertu de la Charte de la langue française (chapitre C-11, art. 29.1).

La création de la MRC des Jardins-de-Napierville en 1982 a fusionné les 5 municipalités de comté mais les différences territoriales sont demeurées. En réponse avec cette réalité particulière, le premier schéma d'aménagement de la MRC des Jardins-de-Napierville, entré en vigueur le 9 juin 1988, reconnaissait trois pôles économiques : Saint-Rémi, Napierville et Hemmingford.

Malgré le fait que les municipalités de Saint-Rémi et de Napierville sont bien mieux nanties en population et en quantité de services offerts, le Canton de Hemmingford demeure le seul point de services pour les anglophones de la MRC.

De plus, nous retrouvons dans le Village de Hemmingford et le Canton de Hemmingford une concentration d'activités touristiques bien plus élevée que dans le reste de la MRC. En termes d'offre touristique, nous retrouvons entre autres le Parc Safari, des cidreries, des vergers, des vignobles, des centres équestres, des campings et finalement le Club de golf de Hemmingford (Club sportif et champêtre de Hemmingford).

Dans le respect des différentes communautés et afin de bien desservir son territoire en services de qualité, la MRC des Jardins-de-Napierville désire conserver deux pôles économiques principaux (Saint-Rémi et Napierville/partie de Saint-Cyprien-de-Napierville) et un pôle économique secondaire (Village de Hemmingford et une partie du Canton de Hemmingford).

4.2. Les périmètres d'urbanisation et l'aire para-urbaine

Un périmètre d'urbanisation est défini dans le présent schéma d'aménagement et de développement révisé comme étant la limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain des municipalités de la MRC des Jardins-de-Napierville.

Essentiellement, les périmètres d'urbanisation correspondent aux secteurs urbains où l'on doit retrouver une concentration et une diversité d'utilisations à caractère urbain telles :

- les développements résidentiels, commerciaux et industriels;
- l'implantation d'équipements publics et communautaires;
- la construction des rues;
- les services d'aqueduc et d'égout.

4.2.1. Les types de périmètres urbains

Aux fins du présent schéma d'aménagement, nous avons établi cinq types de périmètres urbains pour l'ensemble de notre territoire tel que démontré au tableau 4.2 suivant :

Tableau 4.2 Les types de périmètres urbains

Types de périmètre urbain	Type d'affectations autorisées	Caractéristiques principales	Services d'aqueduc et égout	Municipalités concernées
Pôle économique principal	Commerciale locale, commerciale régionale, conservation, industrielle régionale, publique et institutionnelle, récréation, réserve résidentielle et urbaine	entité urbaine délivrant un ensemble de services à rayonnement régional à une collectivité régionale (débordant ses limites administratives) et ayant un seul noyau urbain central qui peut s'étendre sur plus d'une municipalité	Aqueduc et égout	Saint-Rémi, Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville, Saint-Jacques-le-Mineur (partie) et Saint-Patrice-de-Sherrington (partie)
Pôle économique secondaire	Conservation, industrielle régionale, récréation, réserve résidentielle et urbaine	entité urbaine délivrant un ensemble de services à rayonnement régional à une collectivité régionale bilingue (débordant ses limites administratives) et ayant un seul noyau urbain central qui peut s'étendre sur plus d'une municipalité	Aqueduc et égout	Village de Hemmingford, Canton de Hemmingford (seulement le parc industriel)
Centre urbain principal	Conservation récréation, réserve résidentielle et urbaine	entité urbaine adjacente au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal et délivrant un ensemble de services à rayonnement local à une collectivité locale et ayant un seul noyau urbain central	Aqueduc et égout	Saint-Jacques-le-Mineur
Centre urbain secondaire	Conservation récréation, réserve résidentielle et urbaine secondaire	entité urbaine délivrant un ensemble de services à rayonnement local à une collectivité locale et ayant un seul noyau urbain central	Aqueduc ou égout	Canton de Hemmingford (partie) Saint-Édouard Saint-Michel Saint-Patrice-de-Sherrington Sainte-Clotilde (partie)
Centre rural	Conservation, récréation, réserve résidentielle et rurale	entité rurale délivrant des services à rayonnement local à une collectivité locale et ayant un seul noyau urbain central. Dans certains cas, ces secteurs sont l'extension d'un pôle économique	Aucun service	Saint-Bernard-de-Lacolle, Canton de Hemmingford (partie) Sainte-Clotilde (partie)

La carte 4.1 illustre les types de périmètres urbains.

4.2.2. Limites des périmètres urbains

Le présent schéma d'aménagement et de développement révisé retient les mêmes limites des périmètres d'urbanisation que le premier schéma d'aménagement. Ces périmètres correspondent aux limites de la zone agricole décrétée par la Loi sur protection du territoire et des activités agricoles et comprennent les inclusions et exclusions de la zone agricole qui ont été accordées par la Commission de protection du territoire agricole depuis ce temps.

Les inclusions et exclusions au territoire agricole suivantes sont intégrées dans les limites de chacun des périmètres urbains respectifs.

Tableau 4.3 Liste des inclusions et exclusions du territoire agricole

Date	Type de demande	Numéro	Municipalité	Type d'usage	Superficie (ha)
1 ^{er} juin 1981	Inclusion	031819	Saint-Patrice-de-Sherrington	Agricole	0,1
24 août 1981	Inclusion	033062	Saint-Rémi	Agricole	2,31
26 mars 1985	Inclusion	032216	Saint-Patrice-de-Sherrington	Agricole	0,30
13 juillet 1989	Exclusion	153859	Saint-Patrice-de-Sherrington	Résidentiel	0,15
28 janvier 1998 et 20 novembre 1998	Exclusion	251905 et T-004278 (TAQ)	Saint-Édouard	Résidentiel	5,46
25 novembre 1999	Exclusion	312572	Saint-Édouard	Résidentiel	6,86
4 avril 2007	Exclusion	349106	Saint-Michel	Industriel	2,5
17 décembre 2007	Exclusion	349767	Saint-Bernard-de-Lacolle ²	Récréatif	11,9
4 août 2008	Exclusion	341746	Saint-Rémi	Industriel	42,52
4 août 2008	Exclusion	341746	Saint-Rémi	Résidentiel	18,85
26 février 2013	Exclusion	368613	Saint-Patrice-de-Sherrington	Résidentiel	1,1
29 mars 2018	Exclusion	413558	Saint-Michel	Industriel	3,6
17 décembre 2018	Exclusion	414433	Saint-Michel	Résidentiel	4,56

² Cette exclusion est intégrée à l'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle qui n'est pas un périmètre urbain.

4.2.3. Présentation des périmètres urbains

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

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 détail 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

Règlement URB-205-14-2022
Entré en vigueur
12 juillet 2023

Municipalité	Nombre de logements dans le périmètre urbain 2023	Superficie du périmètre urbain	Densité brute log/ha	Services aqueduc et égout ³	Nombre de logements totaux 2023	Logements urbains %
Canton de Hemmingford	212	385,4	0,6	A+E et aucun	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	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	961	59%
Total	7 709	2 068,3	3,7	n/a	12 519	53%

4.2.4. L'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle (Blackpool)

Le territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville comprend un seul secteur non agricole qui n'est pas un périmètre urbain, il s'agit du secteur entourant le poste frontalier de Saint-Bernard-de-Lacolle.

Le secteur du poste frontalier de Saint-Bernard-de-Lacolle, communément appelé « Blackpool », n'a pas été inclus à la zone agricole lors du découpage original de la zone agricole effectué en 1978 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Ce secteur est composé du poste de douane et comporte également des commerces de transport, des agences douanières, des restaurants, des hôtels, une station-service pour camion lourd, des résidences, une scierie, une boutique hors taxes, un camping et un centre de villégiature.

Le poste frontière de Saint-Bernard-de-Lacolle est le plus important point de passage entre le Québec et les États-Unis. Il figure au huitième rang des postes les plus fréquentés au Canada. Le gouvernement fédéral investira 47 millions de dollars afin de réduire le temps de

³ Le détail des réseaux d'aqueduc et d'égout est disponible en annexe.

passage au poste frontière⁴. Ces investissements accéléreront le temps de passage ce qui contribuera à faire augmenter le nombre de passages par année.

L'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle est d'une grande superficie, comporte plusieurs secteurs distincts et possède plusieurs espaces vacants, le tout est démontré au tableau suivant.

Tableau 4.5 Aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle

Superficie totale de l'aire para-urbaine	253,45 ha
Nombre de logements 2014	14
Superficie affectation résidentielle	10,96 ha
Densité brute log/ha	1,28
Services aqueduc et égout	aucun
Superficie terrains vacants résidentiel	4,25 ha
Superficie terrains vacants commerciale douanière	33,61 ha
Superficie terrains vacants industriel	68,75 ha

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

La MRC désire mieux contrôler le développement de ce secteur en restreignant le développement résidentiel à un seul secteur existant pour laquelle une affectation « résidentielle » a été attribuée, aucun agrandissement de ce secteur résidentiel ne sera possible. De plus, tout développement résidentiel de ce secteur devra être assujéti à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Les priorités de développement de ce secteur sont : l'industrie, les opérations de transport de marchandise, d'entrepasage, de douanes, les activités d'importation et d'exportation et la récréation. De façon accessoire, ce secteur pourra également abriter les fonctions d'hébergement et de restauration afin d'accommoder les travailleurs et les voyageurs.

Le poste frontalier de Saint-Bernard-de-Lacolle (Québec) - Champlain (New York) est essentiel pour le commerce entre le Canada et les États-Unis. Les échanges commerciaux qui y ont transité en 2012 représentent une valeur de plus de 21 milliards de dollars. Il s'agit de la quatrième porte d'entrée en importance au pays en ce qui concerne les échanges commerciaux avec les États-Unis et la plus importante au Québec.

Saint-Bernard-de-Lacolle est également un passage important pour les voyageurs. L'an dernier, plus de 780 000 voitures et autocars y sont passés pour entrer au Canada.

Nous croyons que les investissements du gouvernement fédéral inciteront de nouvelles compagnies de transport à s'établir dans ce secteur névralgique. Le présent schéma désire

⁴ Source : La Presse, Montréal, mercredi 27 mars 2013, « Ottawa investit 47 millions au poste frontalier de Lacolle », page A12.

conserver les activités commerciales douanières, de récréation et industrielles existantes et restreindra l'usage résidentiel aux secteurs existants seulement.

4.3. Potentiel d'accueil résidentiel

4.3.1. Potentiel d'accueil dans les périmètres urbains

Le tableau 4.6 présente les superficies en hectares des terrains vacants résidentiels aux endroits où une affectation permettant la résidence est prévue à l'intérieur d'un périmètre urbain existant.

Tableau 4.6 Superficie des terrains vacants résidentiels

Règlement URB-205-14-2022
Entré en vigueur
12 juillet 2023

Municipalité	Superficie en hectares des terrains vacants résidentiels
Canton de Hemmingford	51,6
Village de Hemmingford	16,4
Napierville	22,3
Saint-Bernard-de-Lacolle ⁵	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

4.3.2. Potentiel d'accueil en dehors des périmètres urbains

4.3.2.1. Potentiel d'accueil dans l'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle

L'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle possède 4,25 hectares de terrains vacants affectés à un usage résidentiel. Considérant que ce secteur est sans service, une densité de 3 logements à l'hectare est prévue pour un potentiel d'accueil de 13 logements supplémentaires.

⁵ Excluant l'affectation résidentielle de l'aire para-urbaine de Saint-Bernard-de-Lacolle (Blackpool)

4.3.2.2. Potentiel d'accueil dans l'aire rurale résidentielle du Village de Hemmingford

Règlement URB-
205-4-2017

Entré en vigueur
12 juin 2017

Le 9 octobre 1990, la CPTAQ a autorisé, par la décision numéro 165426, « *le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'aménagement d'un développement résidentiel* », sur le lot P-475-13 antérieurement situé dans le Canton de Hemmingford. Cette autorisation, d'une superficie de 13,1 hectares, n'avait pas été exploitée jusqu'à tout récemment.

Le lot P-475-13 porte maintenant le numéro 5 365 946 et est annexé au Village de Hemmingford suite à l'avis du Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire paru dans la Gazette officielle du Québec le 5 novembre 2016.

Aujourd'hui, le propriétaire actuel procède au développement de cette terre à des fins résidentielles. Il sera exigé de maximiser le potentiel résidentiel de ce terrain afin de minimiser l'empiètement sur les terres agricoles.

Le document complémentaire viendra exiger les services d'aqueduc et d'égout ainsi qu'une densité minimale de 11 logements à l'hectare brut. Nous prévoyons ultimement un potentiel de 144 logements dans cette aire.

4.3.3. Potentiel de redéveloppement et de requalification

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

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

Règlement URB-205-14-2022
Entré en vigueur 12 juillet 2023

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

4.3.4. Prévisions de croissance résidentielle

Notre prévision de croissance résidentielle est basée sur l'estimation des ménages préparée par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), sauf dans le cas de la municipalité de Saint-Rémi où nous utilisons plutôt une prévision basée sur les permis de construction.

Les prévisions des ménages de l'ISQ détaillées par municipalité sont disponibles seulement pour la période 2009-2024 et ces prévisions sont basées sur le recensement de Statistiques Canada de 2006, or, depuis 2007, la municipalité de Saint-Rémi connaît un boom immobilier sans précédent.

En effet, dans la période de 2007 à 2013, il s'est ajouté 715 logements à Saint-Rémi comparativement à 1 333 dans toute la MRC, ce qui représente 54% des ajouts en logements de la MRC. À l'inverse, dans la période 1999 à 2006, Saint-Rémi construisait seulement 37% des logements de la MRC (voir les tableaux 4.7 et 4.8).

Les prévisions de l'ISQ pour Saint-Rémi nous indiquent que seulement 30% des ménages seraient localisés à Saint-Rémi, or, depuis 2007, les permis de construction nous démontrent que c'est plutôt 54% des ménages de la MRC qui sont localisés à Saint-Rémi. À Saint-Rémi, la moyenne annuelle des permis de construction a triplé, passant de 34,8 entre 1999 et 2006 à 102,1 entre 2007 et 2013.

Nous constatons que « l'effet Saint-Rémi » n'a pas vraiment de répercussions dans le cas des 10 autres municipalités de la MRC car la moyenne des permis de construction est plutôt stable, variant de 93,6 permis par année à 88,3 permis par année (voir tableaux 4.7 et 4.8).

Pour ces raisons, nous croyons que la prévision de croissance de l'ISQ doit être augmentée dans le cas de Saint-Rémi de 598 (prévision ISQ) à 994 (permis de construction sur 15 ans).

Tableau 4.7 Total des nouveaux logements construits pour la municipalité de Saint-Rémi et les 10 autres municipalités de la MRC et entre 1999 et 2006⁶

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total 2002 /2006	Total 1999 /2006	Moyenne par année
Municipalité de Saint-Rémi	26	21	23	36	33	32	40	68	209	279	34,8 ⁷
Les 10 autres municipalités de la MRC	---	---	---	50	65	98	80	175	468	---	93,6 ⁸
Total	---	---	---	86	98	130	120	243	677	---	135,4

Tableau 4.8 Total des nouveaux logements construits pour la municipalité de Saint-Rémi et les 10 autres municipalités de la MRC et entre 2007 et 2013⁹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moyenne par année
Municipalité de Saint-Rémi	106	74	58	103	125	135	114	715	102,1
Les 10 autres municipalités de la MRC	107	126	61	110	63	77	74	618	88,3
Total	213	200	119	213	188	212	188	1 333	190,4

Règlement URB-205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

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.

⁶ Basé sur les permis de construction et incluant les démolitions

⁷ Moyenne 8 ans

⁸ Moyenne 5 ans

⁹ Basé sur les permis de construction et incluant les démolitions

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

Tableau 4.8.1 Total des nouveaux logements construits pour la municipalité de Sainte-Clotilde et les 10 autres municipalités de la MRC et 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

Le tableau 4.9 présente la prévision des ménages de l'ISQ ainsi que notre gestion de la croissance résidentielle.

La colonne « Gestion de la croissance résidentielle » répartit la prévision de croissance de la MRC entre les municipalités afin de respecter l'Orientation 10 du Ministère des Affaires Municipales et de l'Occupation du Territoire (MAMOT). La méthode utilisée pour répartir la croissance est démontrée à la section 4.3.6.

Tableau 4.9 Estimation et répartition des ménages pour 2029

Règlement URB-
205-4-2017

Entré en vigueur
12 juin 2017

Municipalité	Affectation	Prévisions ménages ISQ 2014-2029 ¹⁰	Gestion de la croissance résidentielle ¹¹	Nouvelle prévision ménages 2029	Nouvelle prévision ménages 2029 (%)
Village de Hemmingford	Urbaine	55	82	137	5,7
Canton de Hemmingford	Rurale	68	68	136	5,7
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	0 ¹²	58	58	2,4
Canton de Hemmingford	Urbaine secondaire	0 ¹³	4	4	0,2
Napierville	Urbaine	484	-128	356	14,8
Saint-Bernard-de-Lacolle	Rurale	42	-39	3	0,1
Saint-Bernard-de-Lacolle	Résidentielle	0 ¹⁴	13	13	0,5
Saint-Cyprien-de-Napierville	Urbaine	314	48	362	15,1
Sainte-Clotilde	Urbaine secondaire	47	112	159	6,6
Sainte-Clotilde	Rurale	0 ¹⁵	7	7	0,3
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	59	-25	34	1,4
Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	59	141	200	8,3
Saint-Michel	Urbaine secondaire	229	-155	74	3,1
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine secondaire	47	1	48	2,0
Saint-Rémi	Urbaine	994 ¹⁶	-187	807	33,7
Total		2 398	0	2 398	100%

¹⁰ La prévision de base de l'ISQ était sur les années 2009 à 2024. Nous les avons adaptées pour les besoins de ce tableau.

¹¹ Un chiffre positif indique que nous ajoutons des ménages à la prévision de la MRC et un chiffre négatif indique que nous en retirons.

¹² Les chiffres de l'ISQ et les permis de constructions sont pour l'ensemble de la municipalité, ce qui explique le chiffre de 0.

¹³ Les chiffres de l'ISQ et les permis de constructions sont pour l'ensemble de la municipalité, ce qui explique le chiffre de 0.

¹⁴ Les chiffres de l'ISQ et les permis de constructions sont pour l'ensemble de la municipalité, ce qui explique le chiffre de 0.

¹⁵ Les chiffres de l'ISQ et les permis de constructions sont pour l'ensemble de la municipalité, ce qui explique le chiffre de 0.

¹⁶ Nous utilisons ici une prévision de ménages en fonction des permis de construction au lieu de l'ISQ. La justification est présentée au début de l'article 4.3.4.

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

Tableau 4.9.1 Estimation et répartition des ménages pour 2036

Municipalité	Affectation	Prévisions ménages ISQ 2021-2036	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%

4.3.5. Gestion de la croissance résidentielle

La MRC doit gérer sa croissance résidentielle de façon régionale afin de respecter l'Orientation 10 du MAMOT. Pour ce faire, nous avons déterminé que la prévision totale de croissance sur un horizon de 15 années pour la MRC est de 2 398 ménages.

Partant de cette prévision, nous avons distribué les ménages à chacune des municipalités, positivement ou négativement, de façon à réaliser les objectifs suivants :

- a) Prioriser le développement résidentiel dans les périmètres urbains
 - Priorité 1 : Pôle économique principal
 - Priorité 2 : Pôle économique secondaire
 - Priorité 3 : Centre urbain principal
 - Priorité 4 : Centre urbain secondaire
 - Priorité 5 : Centre rural

- b) Limiter les exclusions dans la zone agricole
 - i. Prioriser le développement dans les espaces vacants en zone non agricole
 - ii. Planifier les débordements¹⁷ résidentiels des municipalités dans la municipalité voisine (Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville, Village de Hemmingford et Canton de Hemmingford)
 - iii. Aucune exclusion possible pour une municipalité sans services

- c) Dans un centre rural, limiter le développement seulement aux espaces desservis par une rue publique

¹⁷ Par exemple : dans Napierville, s'il n'y a pas suffisamment d'espace vacant pour soutenir la prévision de croissance, alors le surplus de croissance résidentielle prévue à Napierville sera transféré à Saint-Cyprien-de-Napierville.

Le tableau 4.10 détaille nos objectifs de gestion des espaces résidentiels par municipalité.

Tableau 4.10 Objectifs de gestion des espaces résidentiels

Règlement URB-205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

Municipalité	Affectation	Objectif de gestion des espaces résidentiels
Village de Hemmingford	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser le développement du Village de Hemmingford en tant que pôle secondaire • Transférer des ménages régionaux afin de combler les espaces vacants • Comblent complètement les espaces vacants et transférer la croissance supplémentaire dans le Canton de Hemmingford afin d'éviter une exclusion dans la zone agricole
Canton de Hemmingford	Rurale	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la croissance de ce secteur seulement aux secteurs déjà desservis par une rue tant qu'il n'y aura pas de services d'aqueduc et d'égout • Conserver des espaces pour 2029
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de ce secteur mais conserver des espaces pour 2029
Canton de Hemmingford	Urbaine secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser le développement de ce secteur.
Napierville	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser le développement de Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville en tant que pôle principal • Comblent complètement les espaces vacants et transférer la croissance supplémentaire à Saint-Cyprien-de-Napierville afin d'éviter une exclusion dans la zone agricole
Saint-Bernard-de-Lacolle	Rurale	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la croissance de ce secteur seulement aux secteurs déjà desservis par une rue tant qu'il n'y aura pas de services d'aqueduc et d'égout • Déplacer la prévision de croissance excédentaire dans les municipalités avec au moins un service
Saint-Bernard-de-Lacolle	Résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> • Comblent ce secteur en résidences et prohiber tout agrandissement futur
Saint-Cyprien-de-Napierville	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de ce secteur mais conserver des espaces pour 2029
Sainte-Clotilde	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Sainte-Clotilde	Urbaine secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Sainte-Clotilde	Rurale	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la croissance de ce secteur seulement aux secteurs déjà desservis par une rue tant qu'il n'y aura pas de services d'aqueduc et d'égout • Conserver des espaces pour 2029
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de ce secteur et ajouter des ménages en prévision d'une croissance plus accentuée créée par la construction des réseaux d'aqueduc et d'égout • Conserver des espaces pour 2029
Saint-Michel	Urbaine secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Saint-Michel	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 secondaire	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Saint-Rémi	Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser le développement de Saint-Rémi en tant que pôle principal • Transférer une partie des ménages afin de réduire une exclusion dans la zone agricole

4.3.6. Les densités résidentielles

Règlement URB-205-14-2022

Entré en vigueur 12 juillet 2023

La MRC doit augmenter ses densités résidentielles de façon à respecter l'Orientation 10 du MAMOT. Elle doit également se donner des objectifs en se comparant aux MRC à l'intérieur de la CMM, particulièrement la MRC de Roussillon. Finalement, elle doit faire les ajustements nécessaires afin de se coller aux réalités régionales.

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 Saint-Rémi, Napierville et 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.

Le tableau 4.11 présente les densités actuelles des périmètres urbains (PU) en densité brute. Dans le cas de la première colonne, la densité brute pour l'ensemble du PU est un simple calcul du nombre de logements total dans le périmètre urbain divisé par sa superficie. Dans le cas de la deuxième colonne, nous avons précisé la densité en calculant seulement les espaces où la résidence sera autorisée et aussi en y retirant les terrains vacants. Cette densité est qualifiée de « brute » car elle inclut les rues et des usages autres que résidentiels.

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

Tableau 4.11 Les densités actuelles des périmètres urbains (PU)

Municipalité	Densité brute log/ha de l'ensemble du PU	Densité brute log/ha d'une 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

Considérant la taille modeste de nos périmètres urbains, l'orientation de la MRC est de concentrer les commerces dans les secteurs centraux de chaque ville et village de la MRC. En conséquence, les nouveaux secteurs résidentiels seront dédiés majoritairement à la résidence. Toutefois, chaque municipalité devra planifier des secteurs de commerces de proximité afin de favoriser le transport actif (marche et vélo), soit des commerces à une distance d'environ 500 mètres de chaque secteur résidentiel. Les densités qui seront exigées pour chaque municipalité dans les nouveaux secteurs résidentiels excluront ces secteurs commerciaux de proximité.

Afin d'identifier des objectifs de densité réalistes, nous avons étudié plus attentivement les périmètres urbains de Saint-Rémi, Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville et le Village de Hemmingford.

Premièrement, nous avons étudié les typologies résidentielles de Saint-Rémi, Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville. Nous n'avons pu étudier les typologies du Village de Hemmingford par manque de données (il n'y a pas de rôle d'évaluation numérique).

Les cartes 4.2 et 4.3 illustrent le nombre de logements des unités d'évaluation pour les municipalités de Saint-Rémi, Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville. Nous pouvons clairement identifier que Saint-Rémi possède une grande mixité d'édifices résidentiels (unifamilial, duplex, triplex, etc.) contrairement au secteur de Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville qui est presque uniquement composé de résidences unifamiliales.

Les cartes 4.4, 4.5 et 4.6 illustrent les années de construction des logements ainsi qu'un échantillonnage de densité résidentielle pour les municipalités de Saint-Rémi, Napierville, Saint-Cyprien-de-Napierville et Saint-Jacques-le-Mineur. Nous avons effectué aussi un échantillonnage dans le Village de Hemmingford, à la carte 4.6, mais sans y intégrer les années de construction en raison d'un manque de données numériques.

L'échantillonnage à Saint-Jacques-le-Mineur illustre le cas d'une municipalité typique sans service. Cet échantillonnage a été préparé afin d'identifier plus précisément une densité résidentielle brute sans autre usage que le réseau routier.

Le tableau 4.12 illustre les résultats de cet échantillonnage.

Tableau 4.12 Échantillonnage de densité résidentielle

Échantillon	Municipalité	Années de construction ¹⁸	Densité brute (log/ha)
1	Saint-Rémi	2000-2013	15,4
2	Saint-Rémi	1980-1999	10,2
3	Saint-Rémi	1940-1979	20,6
4	Saint-Rémi	2000-2013	11,9
5	Saint-Rémi	2000-2013	19,8
6	Napierville	2000-2013	10,4
7	Napierville	1980-1999	6,44
8	Napierville	1940-1979	11,9
9	Saint-Cyprien-de-Napierville	2000-2013	5,3
10	Saint-Jacques-le-Mineur	1980-1999	3,9
11	Village de Hemmingford	n/d	11,2
12	Village de Hemmingford	n/d	7,8

Afin de respecter l'Orientation 10 du MAMOT, nous devons établir des objectifs de densité résidentielle pour les nouveaux quartiers.

À partir des données des tableaux 4.10 et 4.11, nous établissons les objectifs de densité résidentielle, pour les municipalités et par affectation, au tableau 4.13.

¹⁸ Période majoritaire

Règlement URB-
205-14-2022
Entré en vigueur
12 juillet 2023

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

Dans le cas des municipalités sans service, nous avons établi qu'une densité de 3 logements à l'hectare est le maximum que nous pouvons demander sans risque pour l'environnement. Au tableau 4.12, nous constatons que la municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur a obtenu 3,9 logements à l'hectare et ce, sans aucun service.

Cette situation s'explique par le fait que certaines unités unifamiliales ont un logement accessoire¹⁹, ce qui double le nombre de logements sur ces terrains et augmente la densité. Nous ne croyons pas qu'il serait approprié de tenter d'augmenter les densités avec les logements accessoires dans ces secteurs.

Dans le cas des municipalités avec un seul service (aqueduc ou égout), nous avons établi qu'une densité de 6 logements à l'hectare est le maximum que nous pouvons demander sans risque pour l'environnement.

4.3.6.1. Comparaison des densités avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement

En termes de comparaison, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) identifie les cibles de densité brute pour la MRC de Roussillon et nous les avons mises en relation avec nos densités de municipalités à deux services dans le tableau 4.14.

Tableau 4.14 Densités exigées dans le PMAD pour la MRC de Roussillon

	2011-2016	2016-2021	2021-2026	2026-2031
MRC de Roussillon	17	19	21	23
		2014-2019	2019-2024	2024-2029
Saint-Rémi	n/a	19	21	23
Densité combinée des quatre périmètres urbains à deux services ²⁰	n/a	13,5	15,5	17,5

En considérant que nos municipalités, à part Saint-Rémi, ont de très faibles densités d'occupation du sol, nous considérons que nos objectifs de densité sont réalistes et respectent l'Orientation 10 du MAMOT.

¹⁹ Un logement accessoire est un logement autonome distinct situé à l'intérieur d'une résidence existante et qui est plus petit que le logement principal.

²⁰ Village de Hemmingford, Napierville, Saint-Jacques-le-Mineur et Saint-Rémi.

4.4. Planification urbaine à l'horizon 2029

Les articles suivants présenteront les besoins en espaces supplémentaires pour les périmètres urbains ainsi que les espaces excédentaires de la MRC.

4.4.1. Quantification des espaces nécessaires au développement urbain à l'horizon 2029

Règlement URB-
205-4-2017

Entré en vigueur
12 juin 2017

Nous commencerons par calculer la capacité d'accueil des nouveaux ménages par municipalité afin d'établir si la municipalité est en déficit ou en surplus d'espaces résidentiels. En deuxième lieu, nous établirons les espaces nécessaires pour une expansion urbaine et, en troisième lieu, les espaces excédentaires qu'il faudra réserver jusqu'en 2029.

La capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici l'an 2029 est présentée au tableau 4.15. En fonction de l'horizon de planification 2029, la MRC a tenu compte des éléments suivants:

- Besoin en ménages 2029 : provient du tableau 4.9, à la colonne « Nouvelle prévision ménages 15 ans »;
- Objectif densité (log/ha) terrain vacant : provient du tableau 4.13, à la colonne « Densité (log/ha) 2014-2019 »;
- Espace disponible (ha) : correspond à la superficie des terrains vacants dans l'affectation prévue. 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 (ménages) : correspond à la soustraction de la colonne « Espace ménages disponible dans PU » moins la colonne « Besoin en ménages 2029 ». 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 ».

Règlement URB-
205-7-2019

Entré en vigueur 16
septembre 2019

Tableau 4.15 Capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici l'an 2029

Municipalité	Affectation	Besoin en ménages 2029	Objectif densité (log/ha) terrain vacant	Espace disponible (ha)	Espace ménage disponible dans PU	Surplus ou déficit (-) en espace (ménages)	Espace nécessaire hors PU (ha)	Espace excédentaire dans PU (ha)	Agrandissement du périmètre urbain accordé 2014-20129
Village de Hemmingford	Urbaine	137	11	12,47	137	0			
Canton de Hemmingford	Rurale	136	3	61,52	185	49		16,2	
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	58	11	13,11	144	86		7,8	
Canton de Hemmingford	Urbaine secondaire	4	6	0,68	4	0			
Napierville	Urbaine	356	12	29,68	356	0			
Saint-Bernard-de-Lacolle	Rurale	3	3	1,13	3	0			
Saint-Bernard-de-Lacolle	Résidentielle	13	3	4,25	13	0			
Saint-Cyprien-de-Napierville	Urbaine	362	12	43,96	528	166		13,8	
Sainte-Clotilde	Urbaine secondaire	159	6	38,85	233	74		12,4	
Sainte-Clotilde	Rurale	7	3	18,54	56	49		16,2	
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	34	6	1,69	10	-24	4		
Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	200	12	19,68	236	36		3	
Saint-Michel	Urbaine secondaire	74	6	8,34	50	-24	4		4,56 (décision 414433) <small>21 22</small>
Saint-Patrice-de-Sherrington	Urbaine secondaire	48	6	5,18	31	-17	2,8		
Saint-Rémi	Urbaine	807	19	10,16	193	-614	32,3		
Total	n/a	2 398	7,9	269,24	2 179	-219	43,1	69,5	

²¹Voir 4.4.2.5. Les agrandissements réalisés

²² Ilot déstructuré no 23 compris dans l'agrandissement du périmètre urbain (décision 414433)

À partir des données du tableau 4.15, nous constatons que quatre municipalités sont en déficit d'espace pour 2029, soit : Saint-Édouard, Saint-Michel, Saint-Patrice-de-Sherrington et Saint-Rémi et qu'un total de 43,1 hectares supplémentaires sera nécessaire pour notre planification de croissance d'ici 2029. Inversement, nous constatons que cinq municipalités sont en surplus d'espace soit : le Village de Hemmingford, le Canton de Hemmingford, Saint-Cyprien-de-Napierville, Sainte-Clotilde et Saint-Jacques-le-Mineur et qu'un total de 69,5 hectares devra être mis en réserve résidentielle. Les prochaines sections traiteront des méthodes utilisées pour choisir les espaces d'agrandissement ou de mise en réserve.

Règlement URB-
205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

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 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, 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;
- 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

Règlement URB-205-14-2022

Entré en vigueur
12 juillet 2023

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
Village de Hemmingford	Rurale résidentielle	3	15	6,8	102	6,6		6,6
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
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
Saint-Édouard	Urbaine secondaire	7	6	1,1	7	0		
Saint-Jacques-le-Mineur	Urbaine	121	15	11,1	167	3,0		3
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

A 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 due aux espaces ayant un potentiel de requalification.

4.4.2. Les agrandissements souhaitables de périmètre urbain

Règlement URB-
205-7-2019

Entré en vigueur
16 septembre
2019

Comme expliqué à l'article 4.4.1, nous vous présenterons quatre municipalités qui sont en déficit d'espace ainsi que la méthodologie afin de choisir l'espace approprié.

Pour toutes les demandes d'exclusion, nous évaluons le meilleur emplacement à partir des critères suivants :

- 1) L'espace choisi doit être de moindre impact pour l'agriculture (qualité des terres, emplacement des unités d'élevage, emplacement des limites naturelles);
- 2) L'espace choisi doit s'intégrer harmonieusement avec le développement municipal (réseau routier, forme du périmètre urbain, présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, emplacement du centre urbain).

Les agrandissements effectués depuis l'adoption du SADR, ayant été obtenus suite à une autorisation d'exclusion de la CPTAQ, sont indiqués à l'article 4.4.2.5 *Les agrandissements réalisés*.

4.4.2.1. L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Édouard

Comme le démontre la carte 4.17 des potentiels ARDA, le périmètre urbain de Saint-Édouard est entouré de sols de classe 0, 2 et 3. Il est donc difficile de choisir un emplacement basé uniquement sur cet aspect puisqu'il s'agira toujours d'un terrain avec un bon potentiel. Le site visé est constitué de sols de classes 0 et 3.

L'agrandissement visé se divise en deux parties, la partie adjacente à la rue Sénécals et la partie adjacente à la rue Principale.

La partie adjacente à la rue Sénécals constitue un choix intéressant puisqu'il permettra de terminer un développement déjà amorcé et ce, sans aucun investissement public puisque la rue est déjà existante et que le service d'égout est implanté.

La partie adjacente à la rue Principale sera constituée d'une nouvelle rue en direction sud-est. La largeur permettra une rue centrale avec des lots de chaque côté.

Les deux secteurs sont enclavés entre le périmètre d'urbanisation, la rue Principale, la rivière la Tortue et, un peu plus loin, la montée Doris.

À la carte 4.18, nous constatons que cet agrandissement n'occasionne aucun impact pour les établissements de productions animales environnants.

4.4.2.2. L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Michel

Comme le démontre la carte 4.19 des potentiels ARDA²³, le périmètre urbain de Saint-Michel est entouré de sols de classes 2 et 4. Il est donc difficile de choisir un emplacement basé uniquement sur cet aspect puisqu'il s'agira toujours d'un terrain avec un bon potentiel. Le site visé est constitué des sols de moins bonne qualité car ils sont de classe 4.

Le secteur visé est très intéressant puisqu'il permettra de densifier près du secteur central du village. Il est également situé sur la rue Principale et est desservi par le service d'égout. Cet agrandissement permettra enfin d'intégrer trois résidences en zone agricole au périmètre urbain.

Le secteur est enclavé par le périmètre d'urbanisation sur trois côtés et cet agrandissement permettra en quelque sorte de combler un « trou » dans le périmètre urbain.

À la carte 4.20, nous constatons que cet agrandissement n'occasionne aucun impact pour les établissements de productions animales environnants.

4.4.2.3. L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington

Comme le démontre la carte 4.21 des potentiels ARDA, le périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington est entouré de sols de classes 2 et 3. Il est donc difficile de choisir un emplacement basé uniquement sur cet aspect puisqu'il s'agira toujours d'un terrain avec un bon potentiel. Le site visé est constitué de sols de classe 3.

Le secteur visé est très intéressant puisqu'il permettra de densifier près du secteur central du village. Il est également situé sur la rue Saint-Patrice et est desservi par le service d'égout. Cet agrandissement permettra enfin d'intégrer un terrain commercial en zone agricole au périmètre urbain.

Le secteur est enclavé par le périmètre d'urbanisation sur trois côtés et cet agrandissement permettra en quelque sorte de combler un « trou » dans le périmètre urbain.

À la carte 4.22, nous constatons que cet agrandissement n'occasionne aucun impact pour les établissements de productions animales environnants.

4.4.2.4. L'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Rémi

Comme le démontre la carte 4.23 des potentiels ARDA, le périmètre urbain de Saint-Rémi est entouré de sols de classes 2 et 4. Il est donc difficile de choisir un emplacement basé uniquement sur cet aspect puisqu'il s'agira toujours d'un terrain avec un bon potentiel. Le site visé est constitué de sols de classes 2 et 4.

Le secteur visé permettra de poursuivre la densification déjà débutée entre la rue Saint-André et le boulevard Saint-Rémi. Il est situé au sud de la rue St-André et à l'est de la rue Saint-Paul.

²³ L'inventaire des terres du Canada, Loi sur l'aménagement rural et le développement agricole (ARDA)

Cette zone est privilégiée pour les raisons suivantes :

- Sa proximité aux équipements sportifs et communautaires;
- Sa proximité à un pôle commercial d'importance;
- Une desserte plus efficace et rationnelle des infrastructures publiques existantes et projetées (aqueduc, égout);
- Intégration de 10 résidences existantes et une résidence pour personnes âgées en zone agricole au périmètre urbain.

Finalement, le secteur choisi permettra de combler une enclave dans le périmètre d'urbanisation causée par une inclusion²⁴

À la carte 4.24, nous constatons que cet agrandissement n'occasionne aucun impact pour les établissements de productions animales environnants.

4.4.2.5 Les agrandissements réalisés

Règlement URB-205-7-2019
Entré en vigueur
16 septembre
2019

Nous vous présenterons les autorisations d'exclusion accordées par la CPTAQ en lien avec l'exercice de gestion de l'urbanisation effectué dans le chapitre 4 du SADR, plus particulièrement celles en lien avec le déficit d'espace constaté à partir des données du tableau 4.15.

4.4.2.5.1 L'agrandissement obtenu du périmètre urbain de Saint-Michel

Règlement URB-205-7-2019
Entré en vigueur
16 septembre
2019

Conformément aux critères énoncés dans l'article 4.4.2, le secteur dont l'analyse d'impact a été réalisée à l'article 4.4.2.2 a fait l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole à la CPTAQ (414433) afin d'être intégré dans le périmètre urbain de la municipalité de Saint-Michel.

Il est important de noter que l'exclusion, telle qu'ordonnée par la CPTAQ, inclut l'îlot déstructuré 23, dorénavant considéré comme faisant partie intégrante du périmètre urbain de la municipalité de Saint-Michel.

4.4.3. Les réserves résidentielles

Règlement URB-205-10-2019
Entré en vigueur
8 avril 2020

Afin de mieux contrôler le développement résidentiel, éviter l'éparpillement urbain et réduire le coût des services, les terrains excédentaires à la planification sur 15 ans du présent schéma d'aménagement et de développement révisé seront mis de côté par le biais d'une affectation de réserve résidentielle.

Les objectifs suivants ont été choisis afin de déterminer les terrains mis en réserve résidentielle

- A) Prioriser les terrains non desservis par l'aqueduc et l'égout, se retrouvant dans les limites d'un périmètre d'urbanisation;

²⁴ Inclusion en zone agricole du 24 août 1981, numéro CPTAQ numéro 033062, 2,31 hectares

- B) Prioriser les terrains non desservis par une rue, se retrouvant dans les limites d'un périmètre d'urbanisation;
- C) Prioriser les terrains éloignés du centre du noyau urbain, se retrouvant dans les limites d'un périmètre d'urbanisation.

Il sera possible pour une municipalité de modifier son règlement de zonage, afin d'abroger ou modifier les restrictions relatives à la construction et au lotissement et d'y permettre le développement résidentiel. Toutefois, afin qu'une telle demande soit jugée recevable, la modification des affectations devra être approuvée par le Gouvernement du Québec, via une modification du SADR accompagnée d'un dossier argumentaire régional.

Pour ce faire, la municipalité devra demander une modification du périmètre des affectations de « réserves résidentielles » du SADR, puis adopter, à la suite de l'entrée en vigueur du règlement adopté par la MRC, un ou des règlements de concordance. La MRC ne recevra la demande de la municipalité qu'à condition que les des objectifs suivants soient atteints et documentés dans un dossier argumentaire local permettant de confirmer les besoins d'espaces dans la communauté:

- a) Les objectifs de densification du périmètre d'urbanisation (avant l'ouverture de la réserve résidentielle) sont atteints;
- b) Les terrains disponibles au développement résidentiels à l'échelle des aires d'affectations autorisant la construction résidentielle du périmètre d'urbanisation sont construits à au moins 80%;
- 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.

Règlement URB-205-14-2022 Entré en vigueur 12 juillet 2023
--

De plus, le dossier argumentaire fourni par la municipalité devra contenir :

- a) Un portrait de la situation relativement aux espaces vacants;
- b) Une évaluation des besoins en espaces à développer;
- c) Un plan d'ensemble comprenant minimalement les usages autorisés, les tracés de rues projetées, les infrastructures (si requis) ainsi que le lotissement prévu;
- d) Une caractérisation environnementale du périmètre relatif à la modification de l'affectation répondant aux questions suivantes :
 - i. Les activités sur le site et aux alentours constituent, ou ont constitué antérieurement, un risque de contamination des sols et/ou de l'eau souterraine à l'endroit de l'étude?
 - ii. Présence de milieux humides et/ou hydriques ?

Enfin, après l'analyse du dossier municipal et au terme de la réalisation de son étude régionale, la MRC se réserve le droit d'acquiescer ou non à la demande de la municipalité.

4.5. Les grandes orientations en matière de gestion de l'urbanisation

4.5.1. Orientation principale

L'orientation principale est la suivante :

GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Cette orientation implique un changement majeur dans la politique de gestion de l'urbanisation de la majorité des municipalités de la MRC. Le présent Schéma d'aménagement et de développement révisé met l'emphase sur une meilleure gestion de l'urbanisation de façon à :

- a) rentabiliser davantage les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation;
- b) éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur de ces périmètres d'urbanisation afin de protéger le milieu agricole et de réduire au minimum les coûts de services (l'entretien des voies de circulation, la desserte en eau potable, le traitement des eaux usées, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la gestion des parcs et terrains de jeux, etc.).

4.5.2. Les stratégies retenues

Les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- a) par le biais des affectations du territoire, autoriser les usages à caractère urbain seulement dans les périmètres d'urbanisation et dans l'aire para-urbaine;
- b) Consolider le tissu urbain existant à l'intérieur des périmètres d'urbanisation :
 - i. En privilégiant les secteurs bénéficiant d'infrastructures et de services;
 - ii. En planifiant des réserves résidentielles dans les municipalités en surplus d'espace afin de conserver du terrain disponible au-delà de 2029;
 - iii. En ayant des objectifs de densité s'accroissant avec les années pour toutes les municipalités ayant les services d'aqueduc et d'égout;
 - iv. En redensifiant les affectations urbaines et urbaines secondaires existantes;
 - v. En limitant la construction résidentielle dans les secteurs sans service ou avec un seul service d'aqueduc ou d'égout;

- vi. En favorisant le transport actif en gérant l'espace de façon à ce que tout secteur résidentiel soit à moins de 500 mètres d'un secteur commercial ou un pôle d'emploi.

4.5.3. Les moyens de mise en œuvre

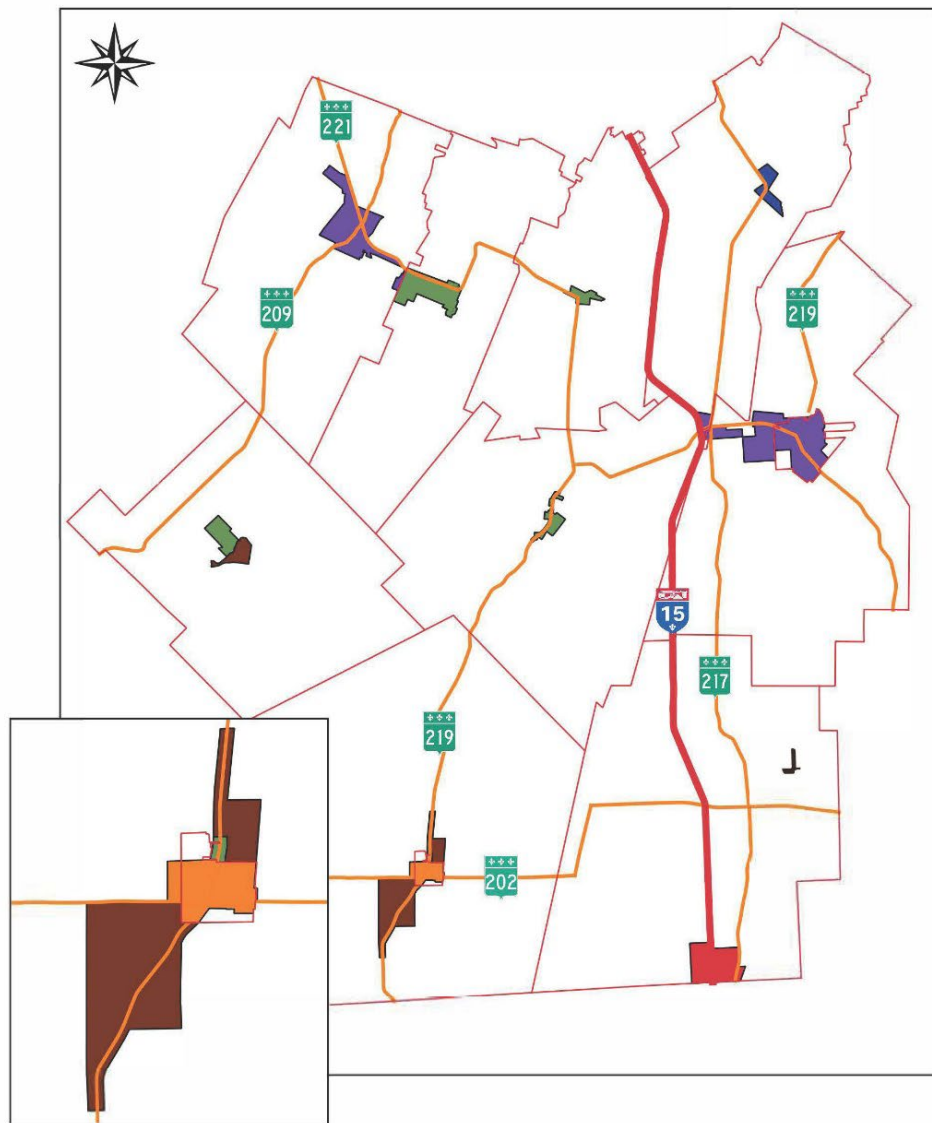
Les municipalités devront préparer des plans d'urbanisme qui identifieront :

- a) Les espaces disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les affectations ainsi que la densité prévue en logements par hectare brut;
- b) Les secteurs en affectation urbaine ou urbaine secondaire qu'il sera possible de redensifier;
- c) Les secteurs résidentiels, les secteurs commerciaux, les pôles d'emploi et les liens de transport actif entre ces secteurs et les autres mesures qui seront prises afin de favoriser le transport actif.

Les municipalités devront préparer des règlements d'urbanisme qui vont :

- a) Exiger, à l'intérieur d'une affectation urbaine, que toute construction soit desservie par les services d'aqueduc et d'égout sauf pour les rues existantes non desservies ou partiellement desservies à la date d'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement et de développement révisé;
- b) Exiger, à l'intérieur d'une affectation urbaine secondaire, que toute construction soit desservie par les services d'aqueduc ou d'égout sauf pour les rues existantes non desservies à la date d'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement et de développement révisé;
- c) Exiger les densités minimales conformes au présent schéma d'aménagement et de développement révisé;
- d) Permettre la redensification de certains secteurs identifiés au plan d'urbanisme par des moyens comme, par exemple : un lotissement plus serré ou bien par une typologie résidentielle plus dense;
- e) Contrôler le développement dans les réserves résidentielles en :
 - i. Interdisant le lotissement de rues;
 - ii. Interdisant au lotissement des terrains (sauf l'identification cadastrale d'un seul terrain pour la construction d'une seule résidence);
 - iii. Interdisant toute nouvelle construction principale, à l'exception de la construction d'une seule résidence sur une rue existante.

4.1 Les types de périmètres urbains



MRC des Jardins-de-Napierville
Saint-Michel, 24 mai 2018
Règlement modifiant le schéma d'aménagement et de
développement révisé numéro URB-205-6-2018
Conception: Alexandre Hamelin, Urbaniste-stagiaire

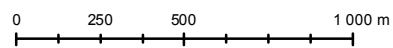
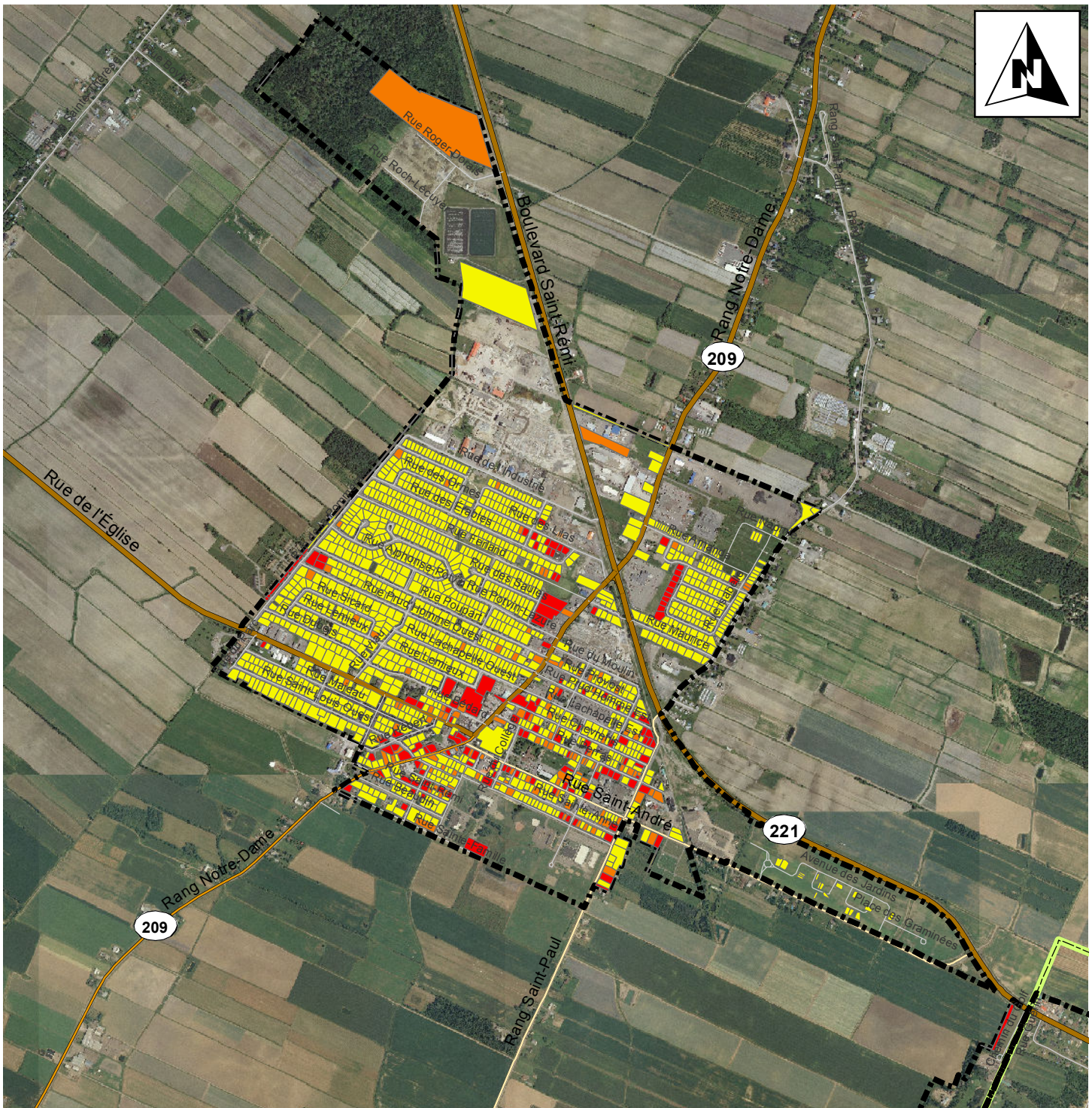
Coordinate System NAD 1983 Transverse Mercator
Projection: Transverse Mercator
Datum: North America 1983

Source:
Base de données topographique du Québec (BDTQ)



- Limites municipalités
- Aire para-urbaine
- Centre rural
- Centre urbain principal
- Centre urbain secondaire
- Pôle économique principal
- Pôle économique secondaire

4.2 Typologie résidentielle à Saint-Rémi

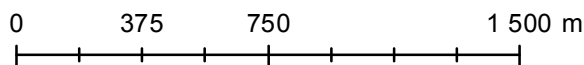
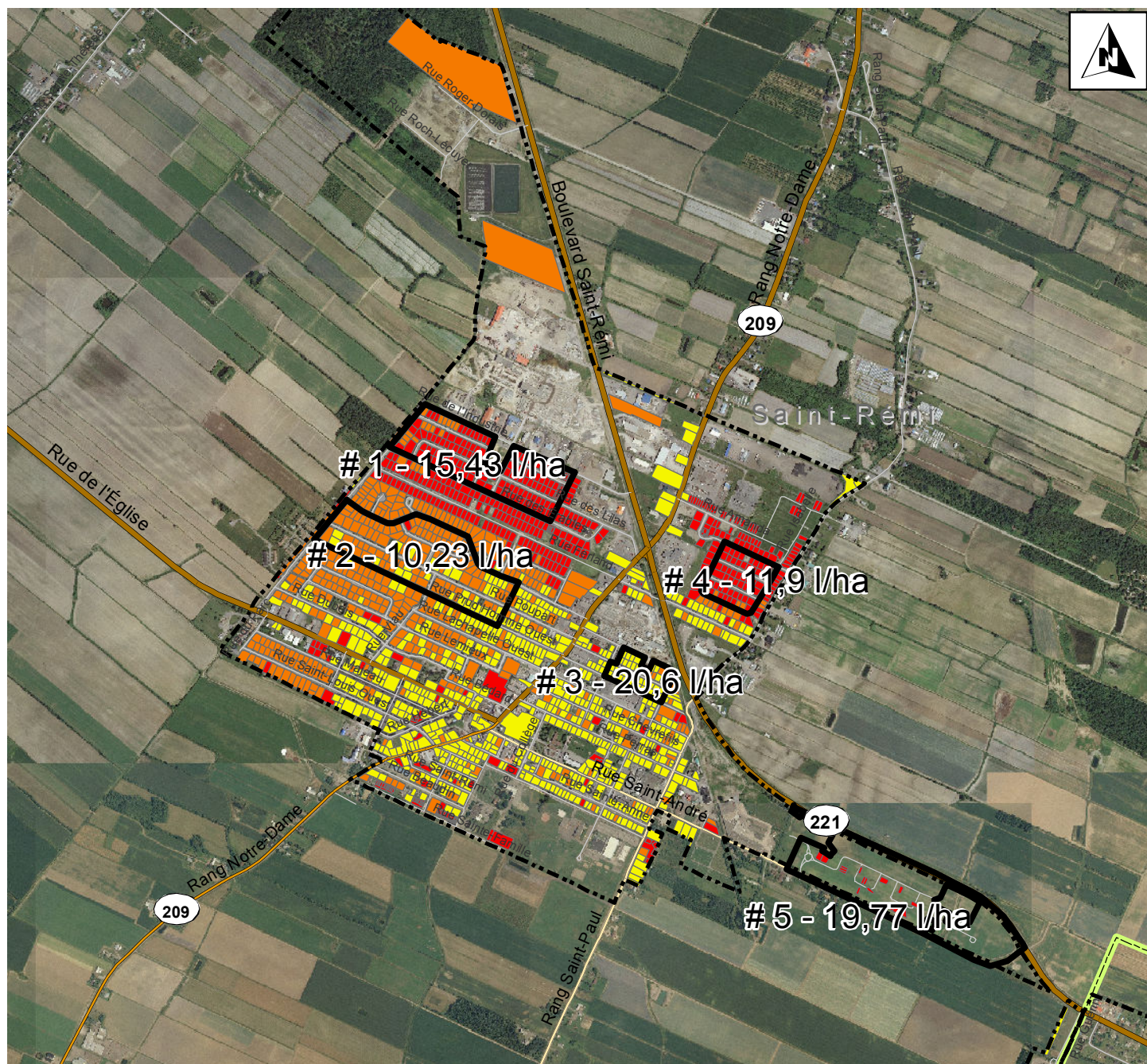


- 1 logement
- 2 logements
- 3 logements et plus
- Périmètre d'urbanisation
- Limites municipales

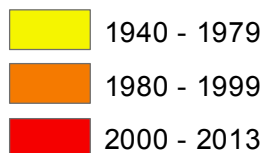
MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

Coordonnées: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 BDTQ, MAMROT

4.4 Années de construction et échantillonnage de densité résidentielle à Saint-Rémi



Années de construction



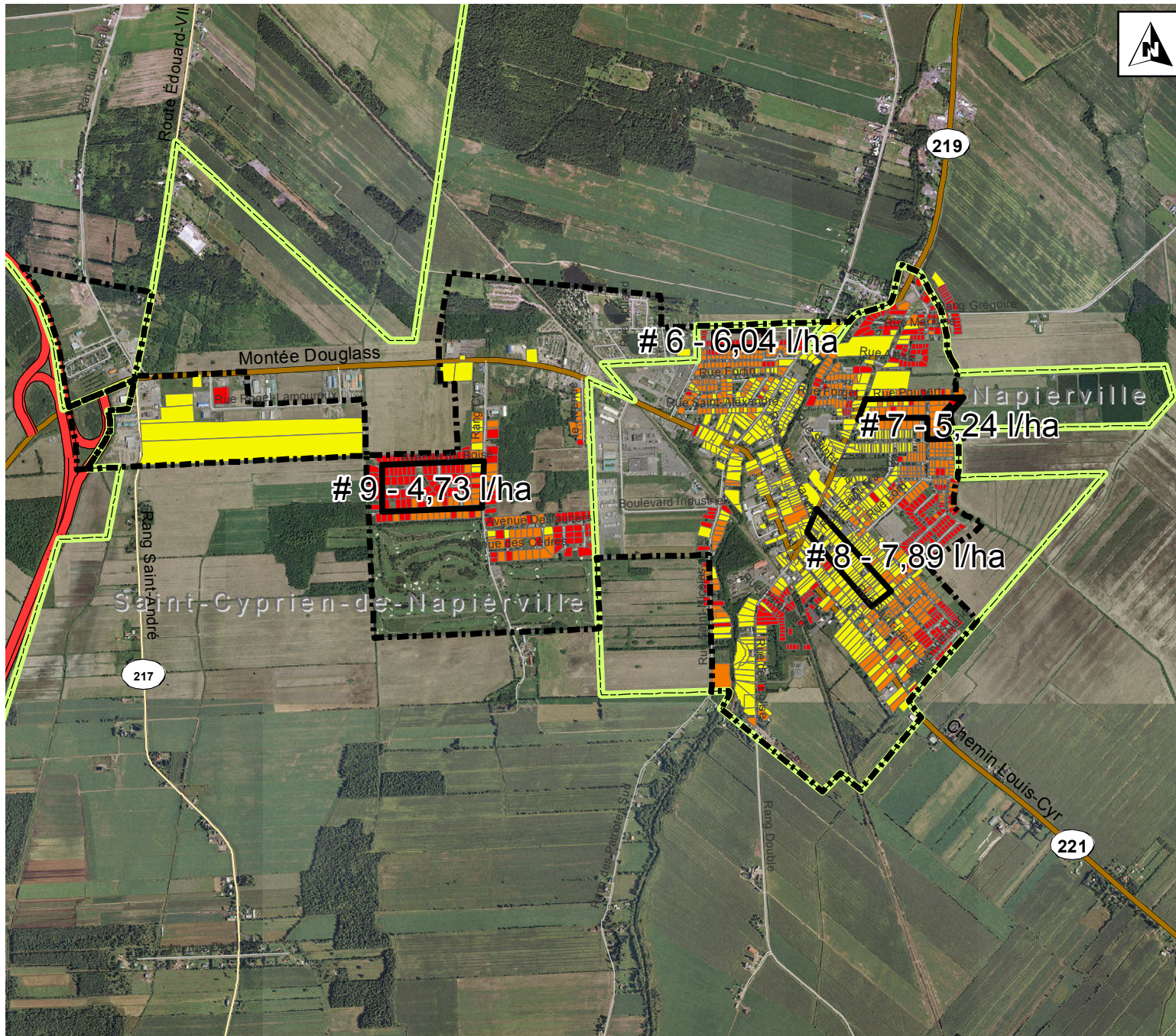
Périmètre d'urbanisation

Limites municipalités

MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

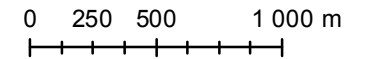
Coordonnées: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 BDTQ, MAMROT

4.5 Années de construction et échantillonnage de densité résidentielle à Napierville et Saint-Cyprien-de-Napierville



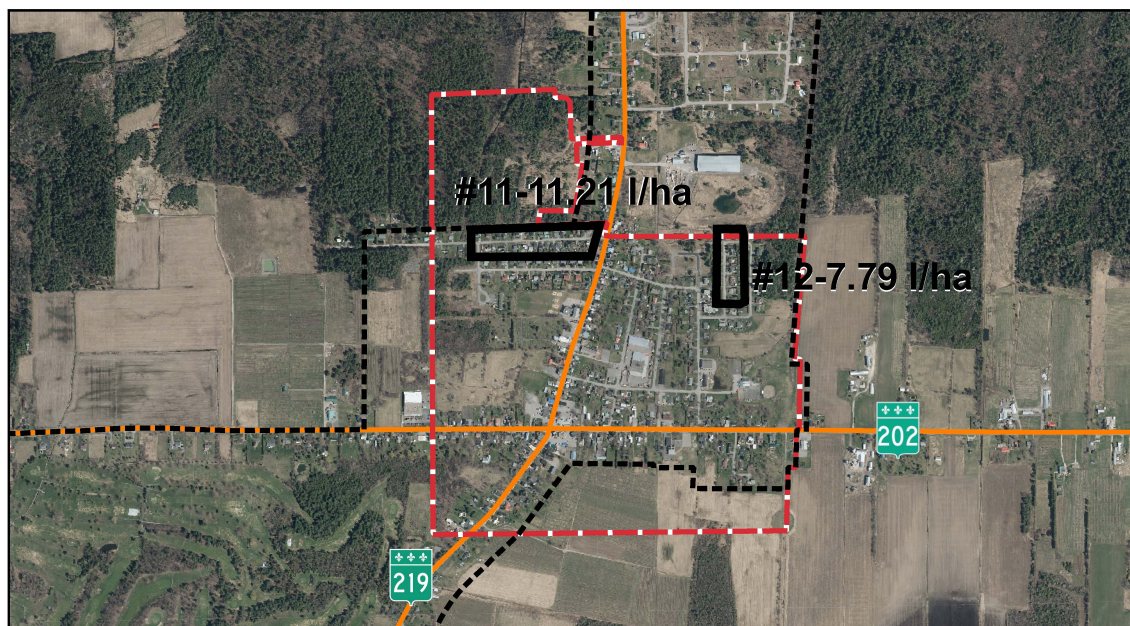
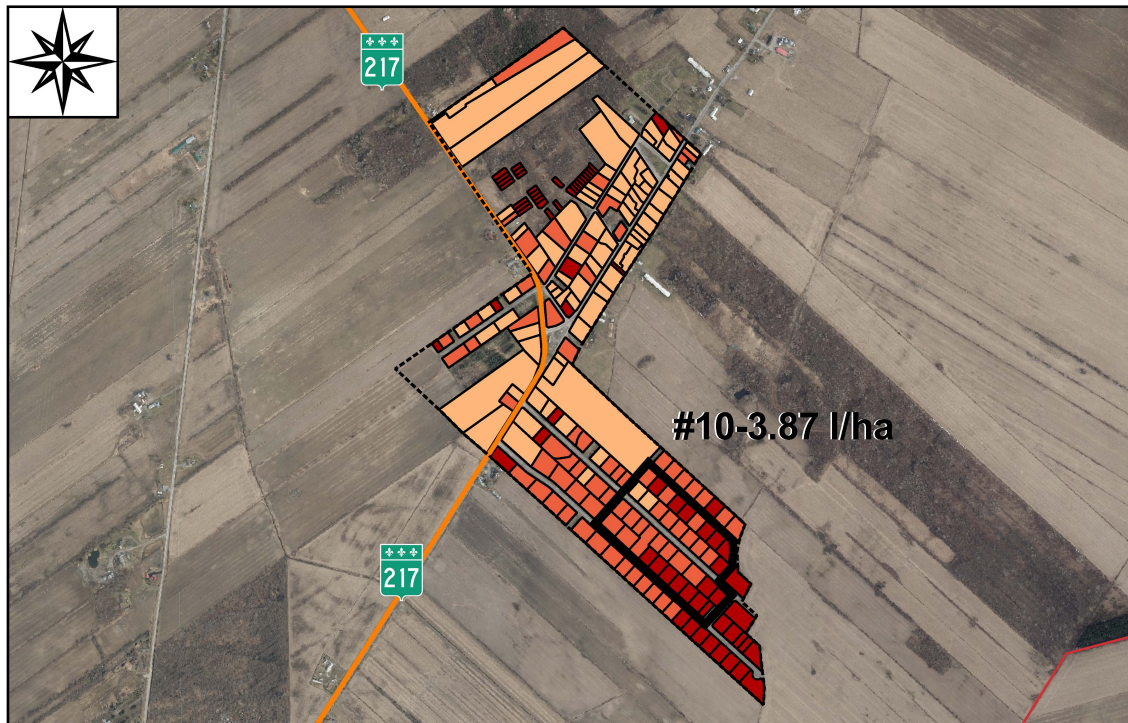
Années de construction

- 1940 - 1979
- 1980 - 1999
- 2000 - 2013
- Agglomération urbaine
- Limites municipalités



MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste
 Coordonnées: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 BDTQ, MAMROT

4.6 Années de construction et échantillonnage de densité résidentielle à Saint-Jacques-le-Mineur et Village de Hemmingford



MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, 23 février 2017
 Règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé URB-205-4-2017
 Conception: Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North America 1983

Source:
 Base de données topographique du Québec
 MAMROT

1:22 000

0 250 500 750 M



Année de construction

1940-1979

1980-1999

2000-2016

Périmètre urbain

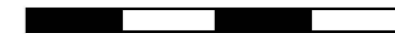
Limite municipale

4.7 HEMMINGFORD CANTON

**Espaces vacants
Lots à requalifier**

-  Périimètre urbain inters_hemm_canton
-  Lots à requalifier
-  Résidentiel
-  Commercial
-  Récréatif
-  Industriel

0 250 500 750 1000 m



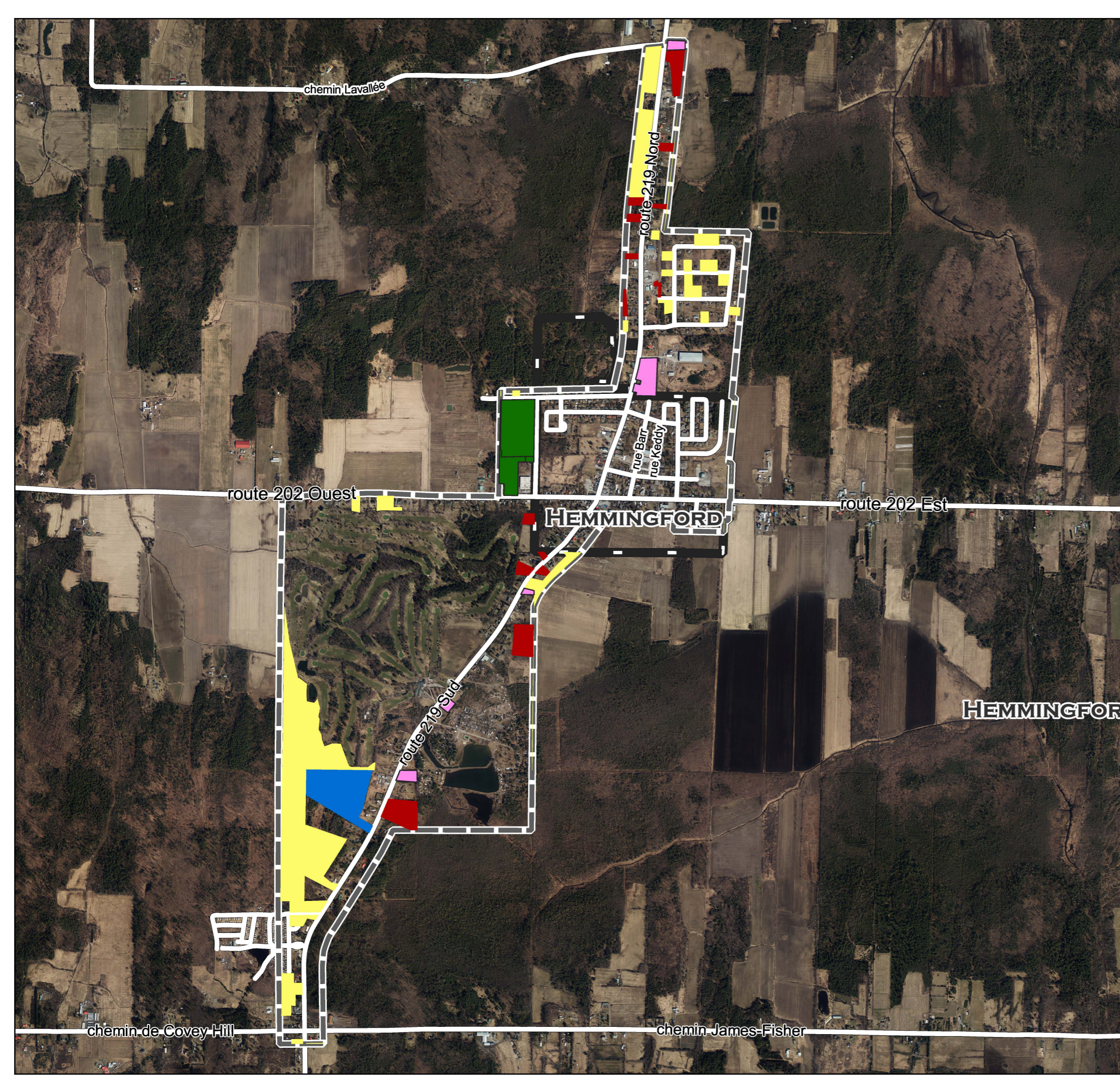
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

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

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

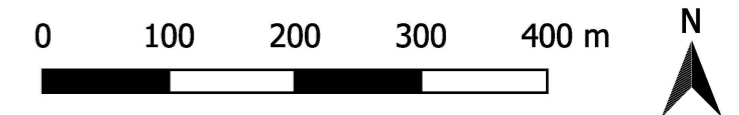
05/04/2023



4.7.1 HEMMINGFORD VILLAGE

Espaces vacants

-  Périmètre urbain inters_hemm_village
-  Résidentiel
-  Commercial
-  Industriel
-  Récréatif



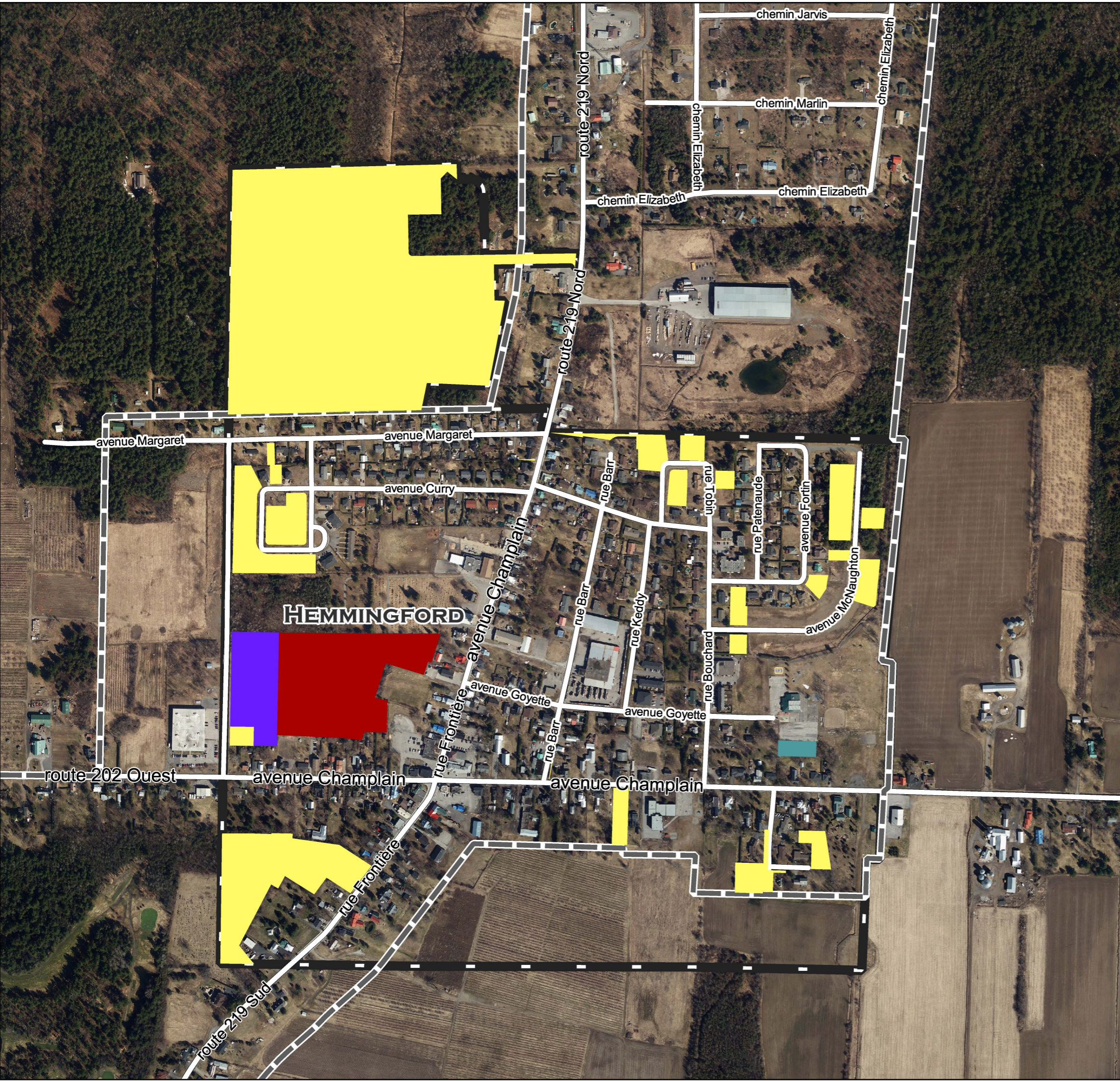
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

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



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

**ESPACES VACANTS
LOTS À REQUALIFIER**

-  Périimètre urbain
- Vacants
 -  Résidentiel
 -  Commercial
 -  Lots à requalifier

0 250 500 750 m



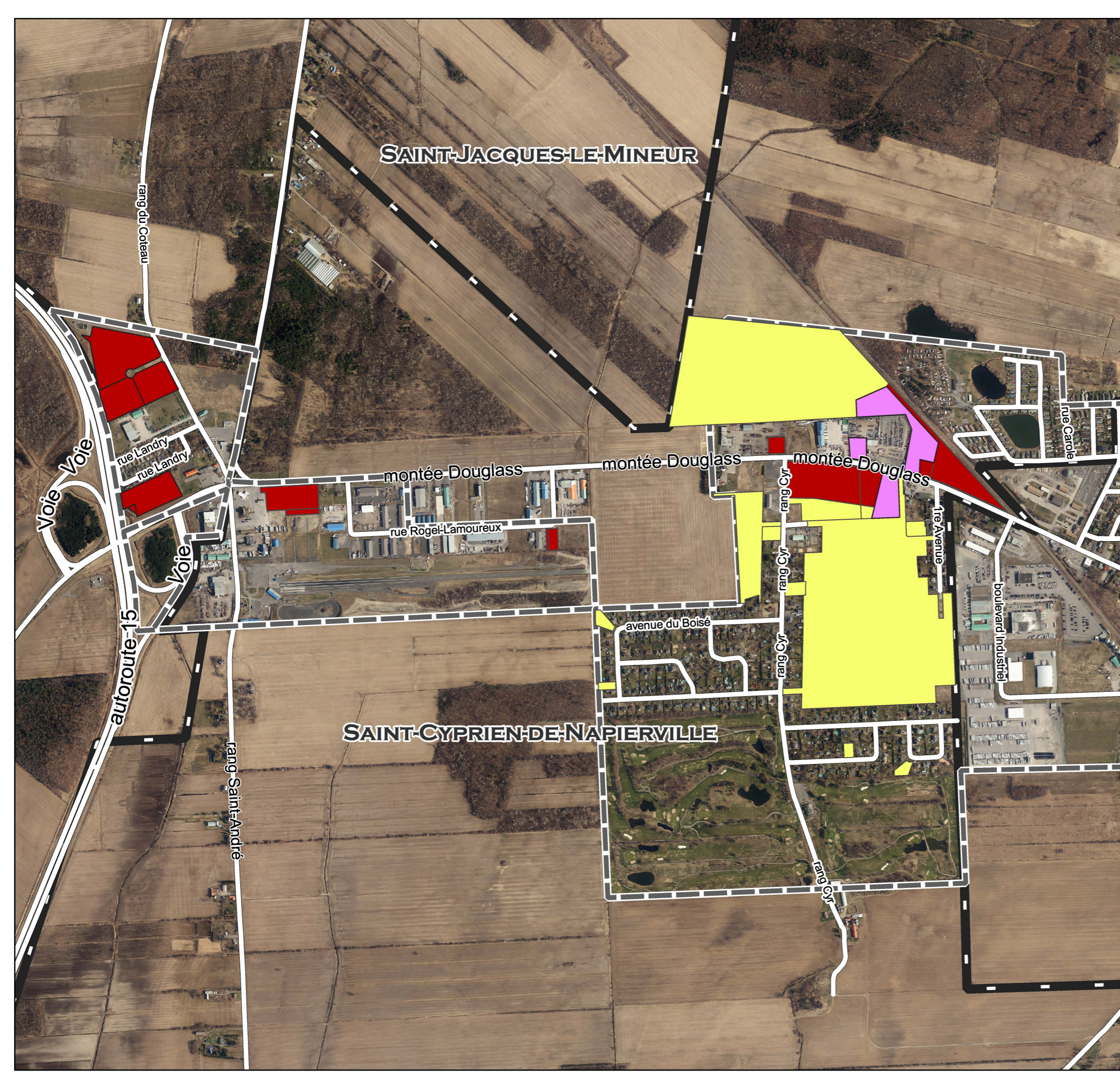
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

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



4.9 SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE

Espaces vacants

Vacants

 Résidentiel

 Agricole

 Périimètre urbain

0 100 200 300 400 m



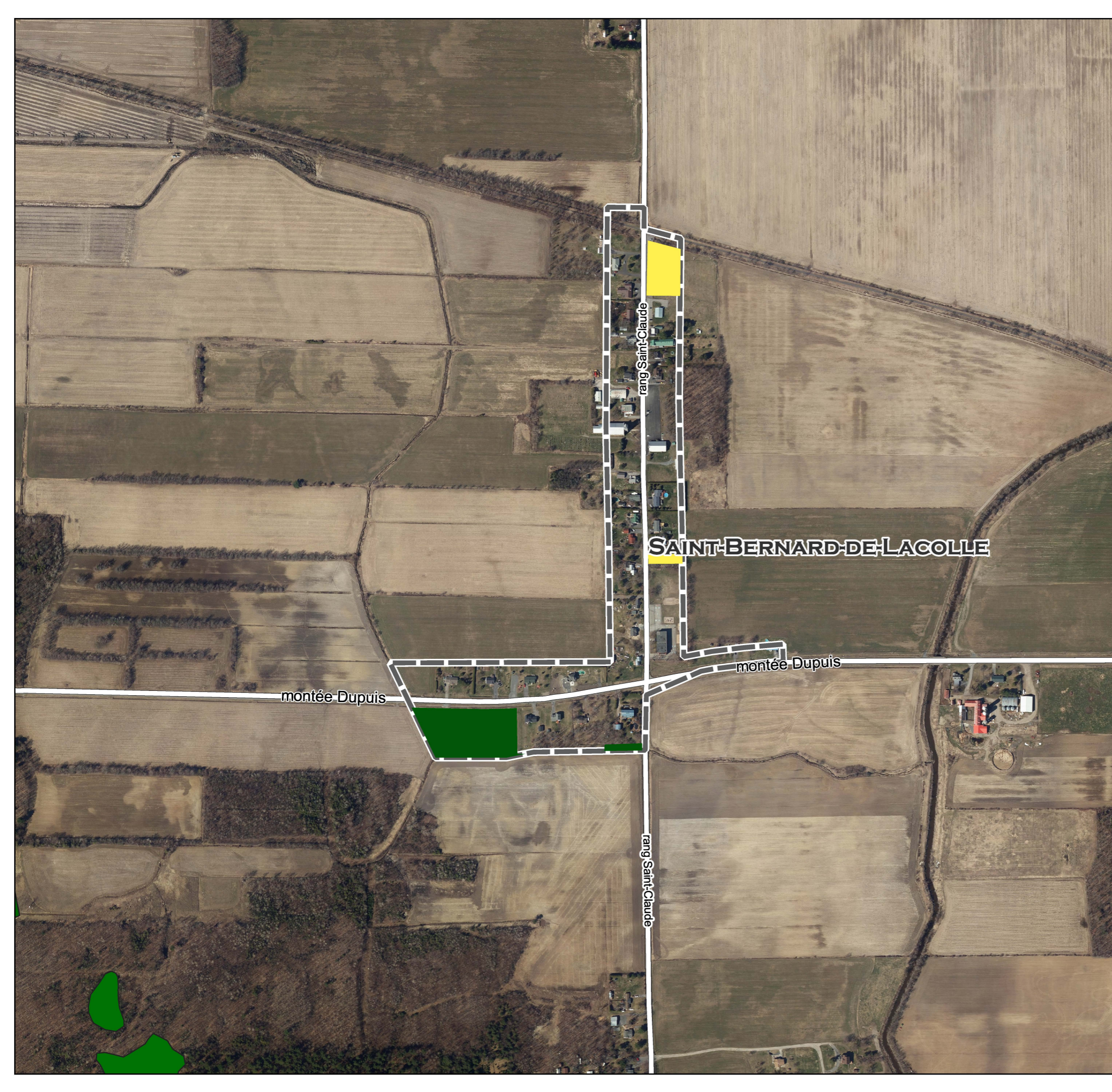
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

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



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

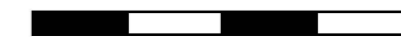
Espaces vacants

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



4.11 SAINTE-CLOTILDE


Espaces vacants
Lots à requalifier

 Périimètre urbain

Vacants

 Résidentiel

 Industriel

 Lots à requalifier

0 250 500 m



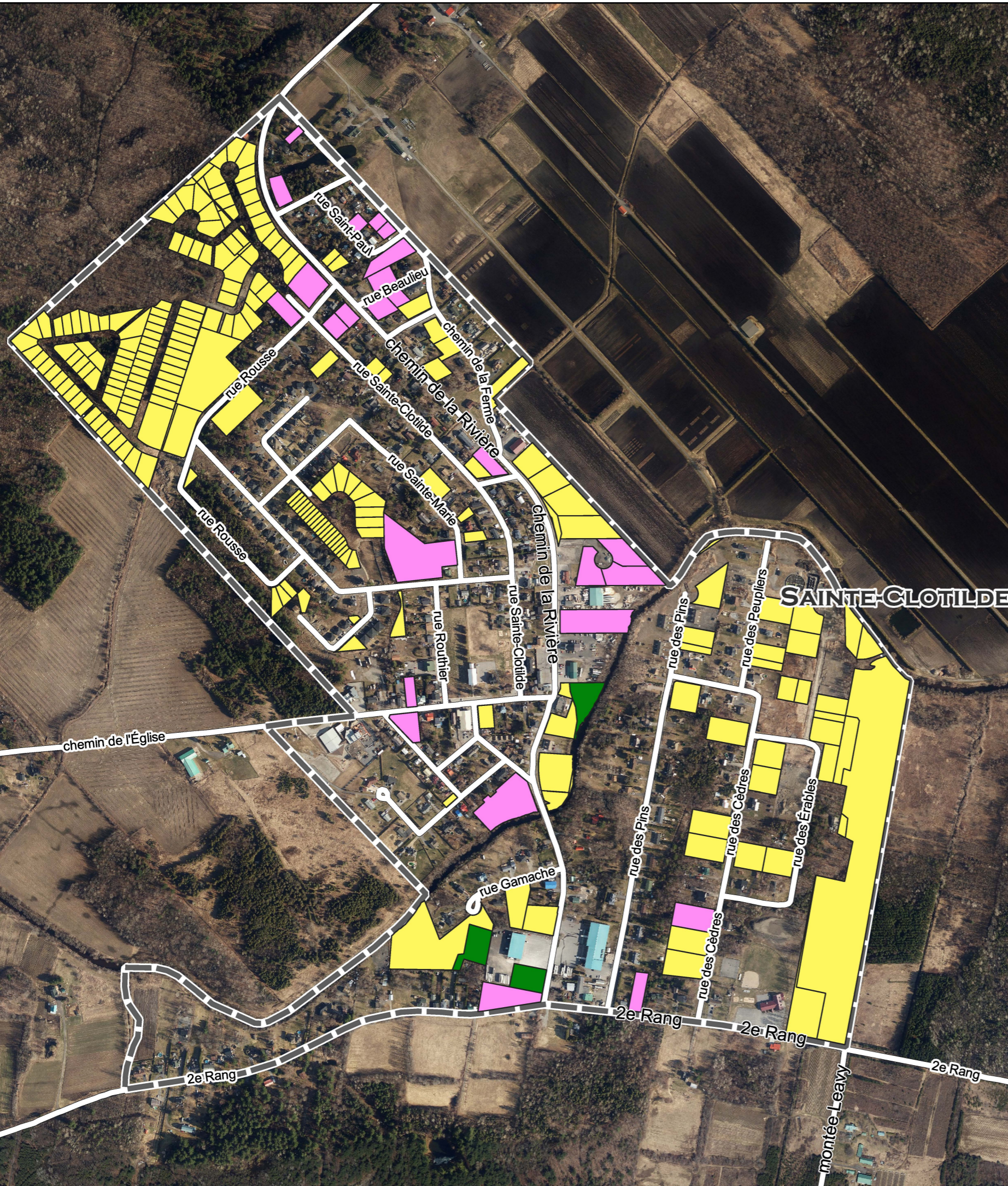
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

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



4.12 SAINT-EDOUARD

Espaces vacants

 Périmètre urbain

Vacants

 Résidentiel

0 100 200 300 400 m



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

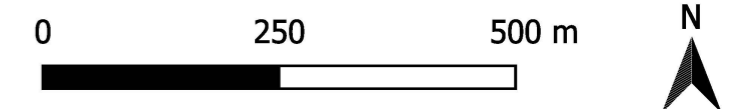
26/04/2023



4.13 SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

Espaces vacants
Lot à requalifier

- Vacants
-  Résidentiel
-  Lot à requalifier
-  Périmètre urbain



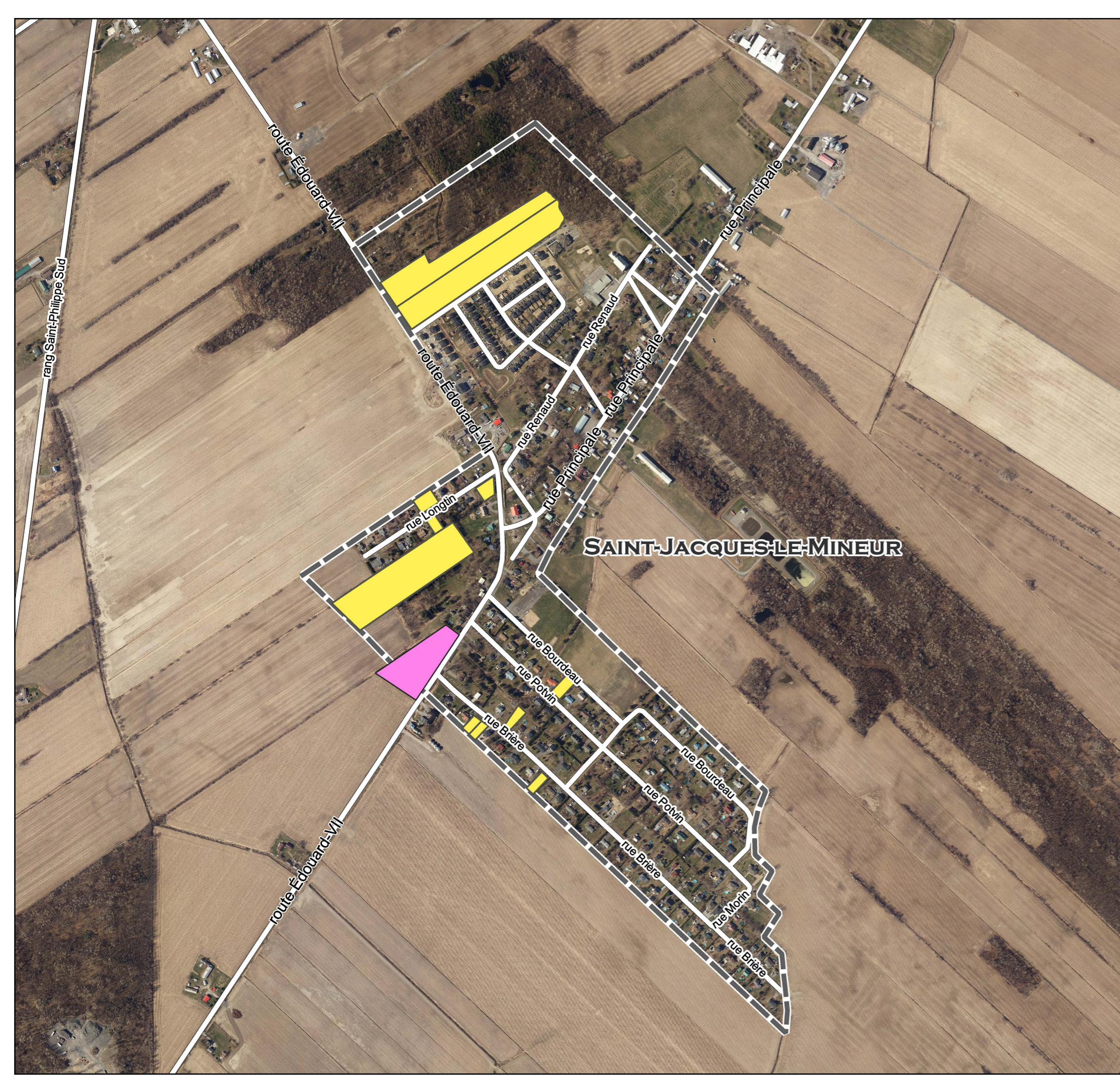
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator






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

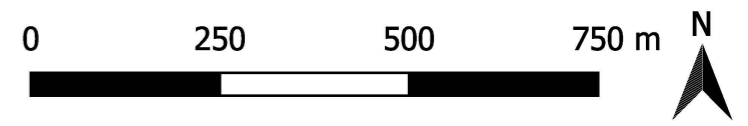
Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



4.14 SAINT-MICHEL
Espaces vacants
LOTS À REQUALIFIER

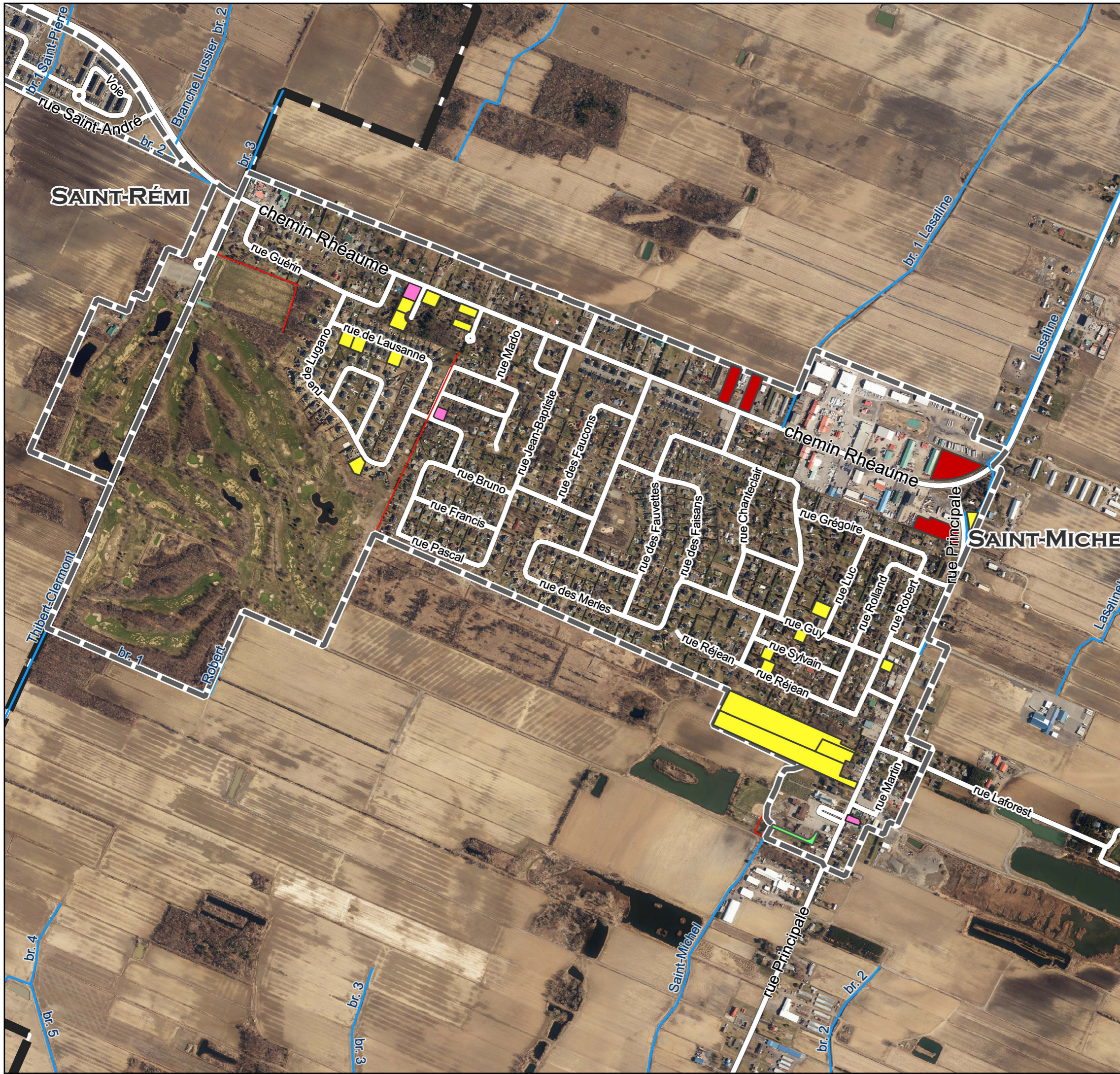
-  Périimètre urbain
- Vacants
 -  Résidentiel
 -  Commercial
 -  Public
 -  Lots à requalifier



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



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



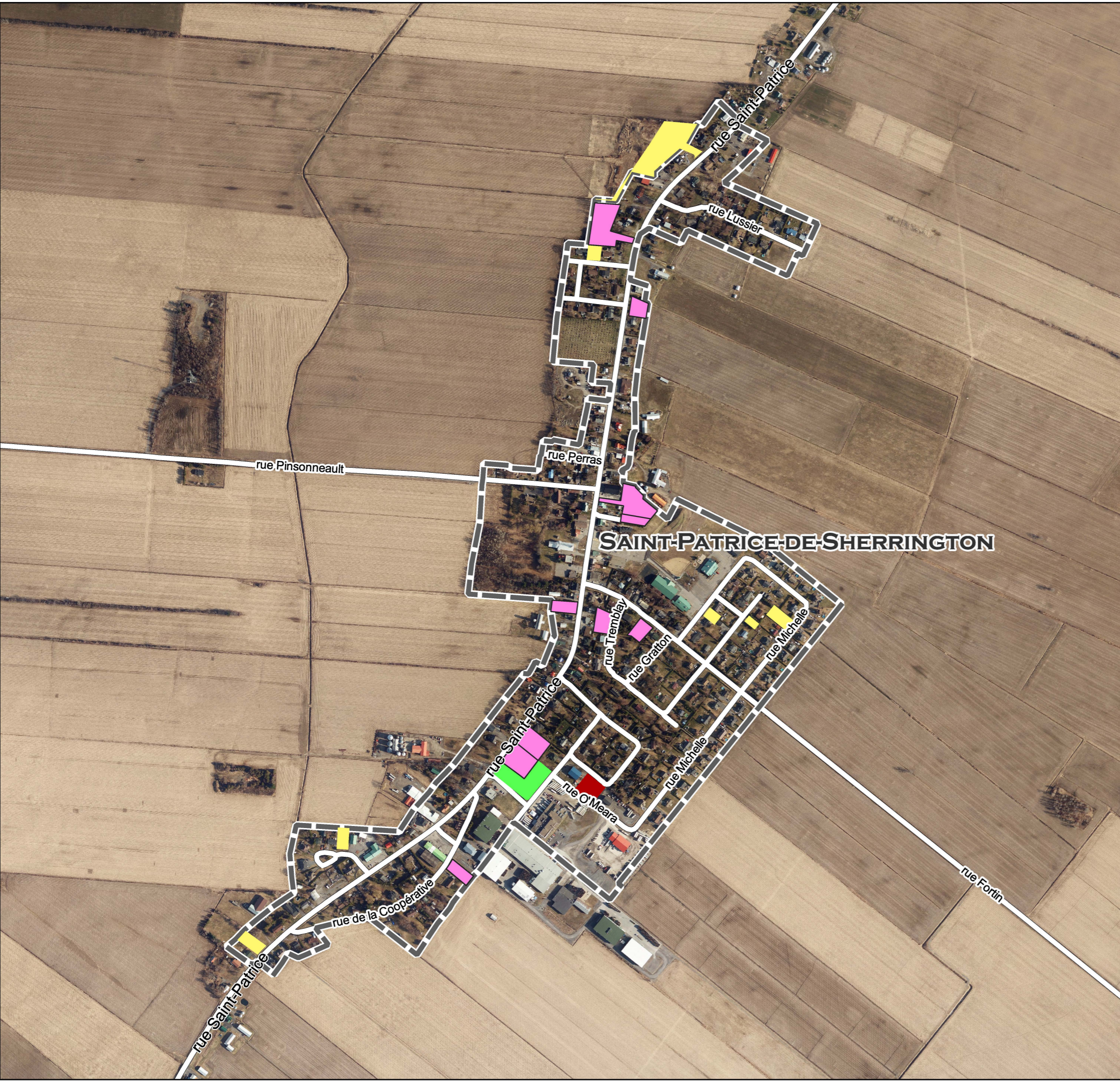
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

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

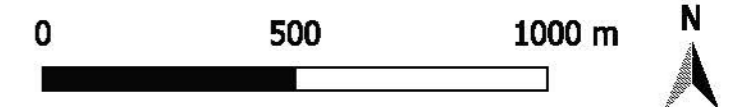
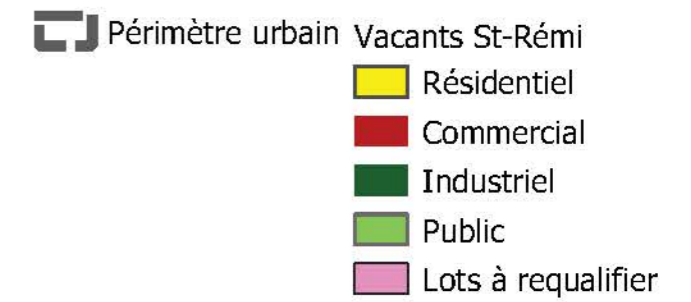
Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

05/04/2023



4.16 SAINT-RÉMI

Espaces vacants LOTS À REQUALIFIER



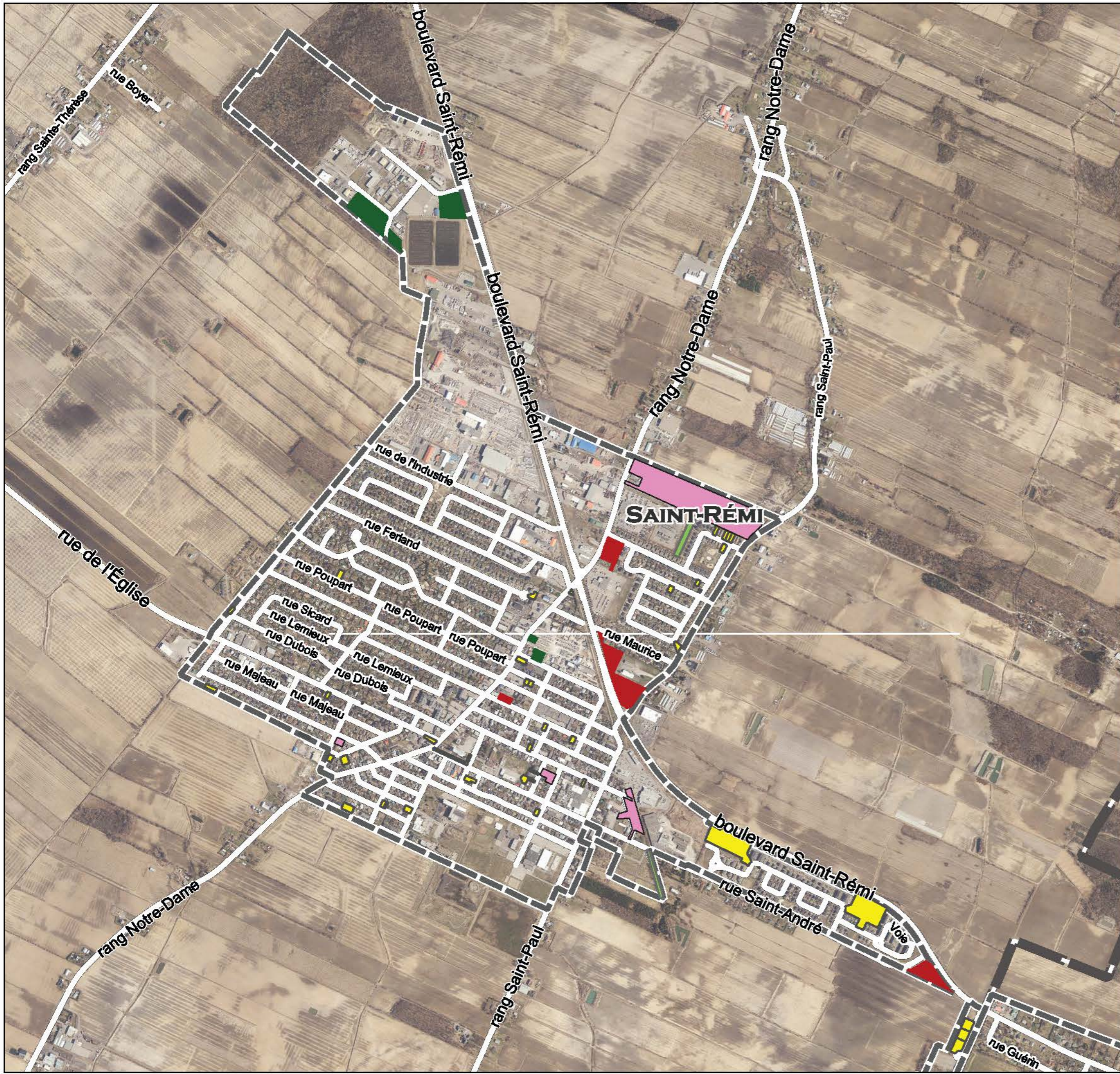
Sources :
Territoires, MAMH
CIMFQM

NAD83(CSRS) / MTM zone 8
Transverse Mercator

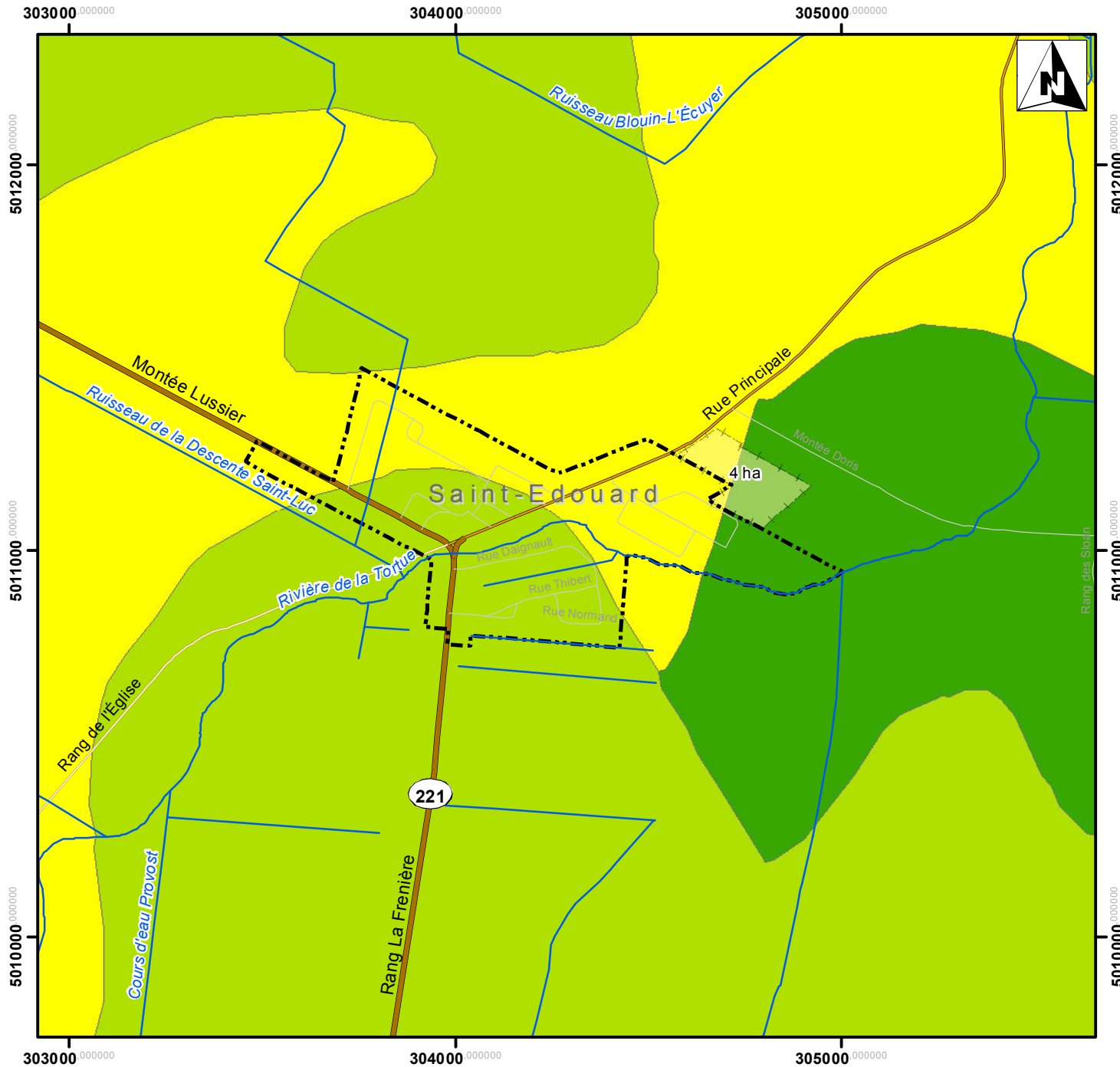
Format A3, 11X17
Cette carte n'a aucune valeur légale

Eric Déziel, géomorphologie
MRC Jardins-de-Napierville

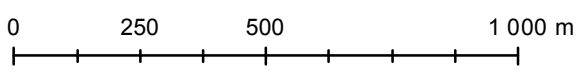
05/04/2023



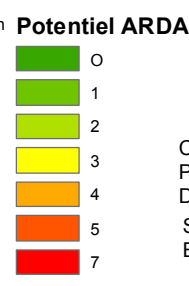
4.17 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Edouard, potentiel ARDA



1:15 000



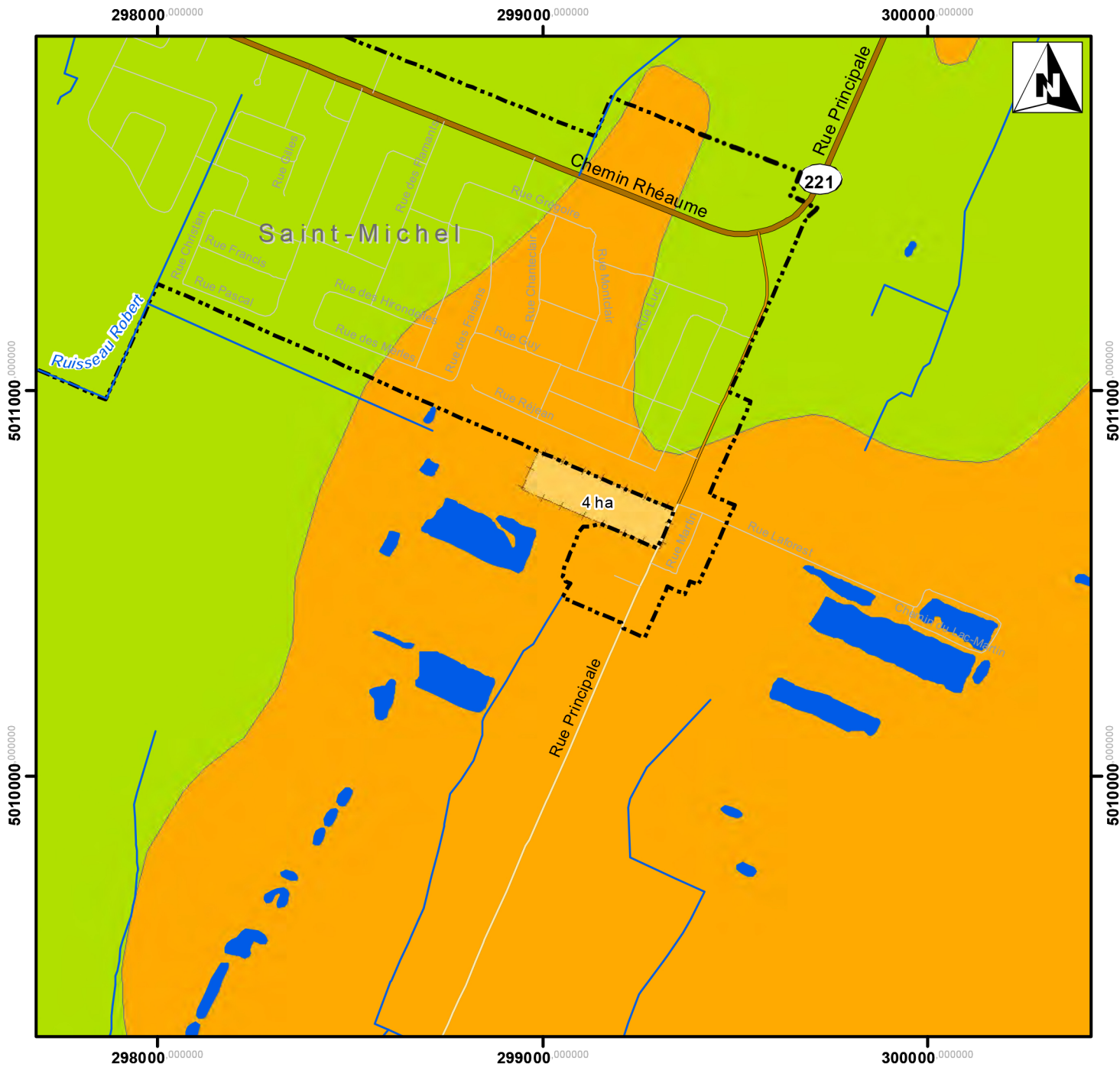
- Agrandissement de périmètre urbain
- Périmètre d'urbanisation
- Hydrologie



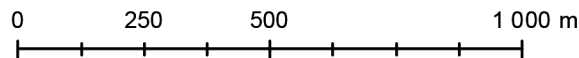
MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste




Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 Base de données topographiques du Québec

4.19 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Michel, potentiel ARDA



1:15 000



-  Agrandissement de périmètre urbain
-  Périmètre d'urbanisation
-  Hydrologie

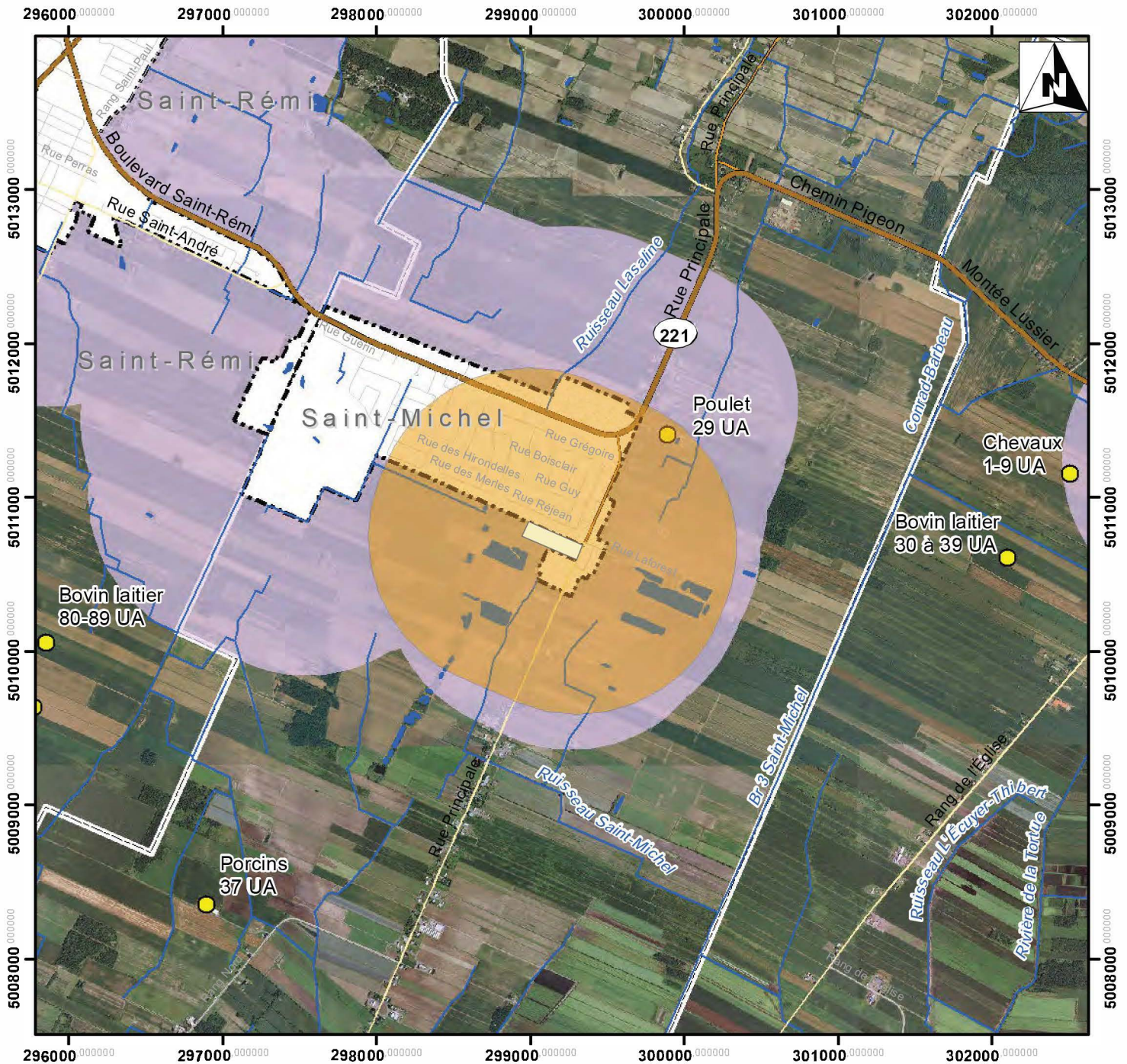
Potentiel ARDA

-  0
-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  7

MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 Base de données topographiques du Québec

4.20 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Michel, impact des distances séparatrices sur les exploitations animales



1:37 500



MRC des Jardins-de-Napierville
Saint-Michel, mai 2018

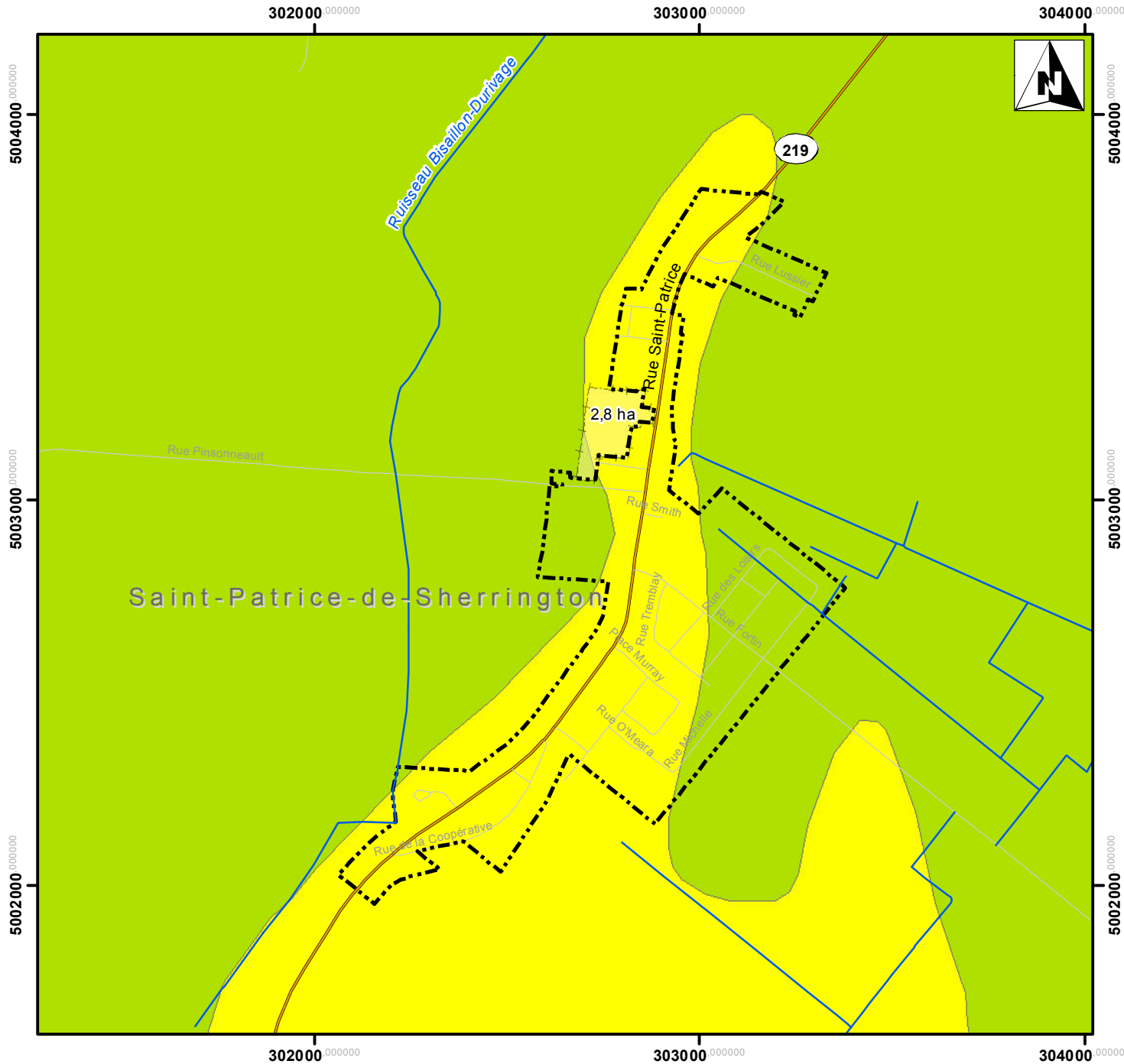
Règlement modifiant le schéma
d'aménagement et de développement révisé
numéro URB-205-6-2018

Conception: Eric Déziel Géomorphologue
Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

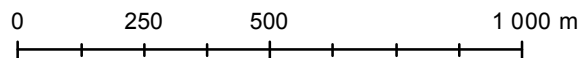
- Agrandissement de périmètre urbain
- Zone tampon de 1000m de l'agrandissement
- Zone tampon de 1000m du périmètre urbain
- Localisation des élevages
- Périmètre d'urbanisation
- Hydrologie

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
Projection: Transverse Mercator
Datum: North American 1983
Source:
Base de données topographiques du Québec
Localisation des d'élevages, MAPAQ

4.21 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington, potentiel ARDA



1:15 000



Agrandissement de périmètre urbain

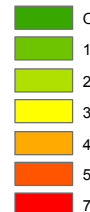


Périmètre d'urbanisation



Hydrologie

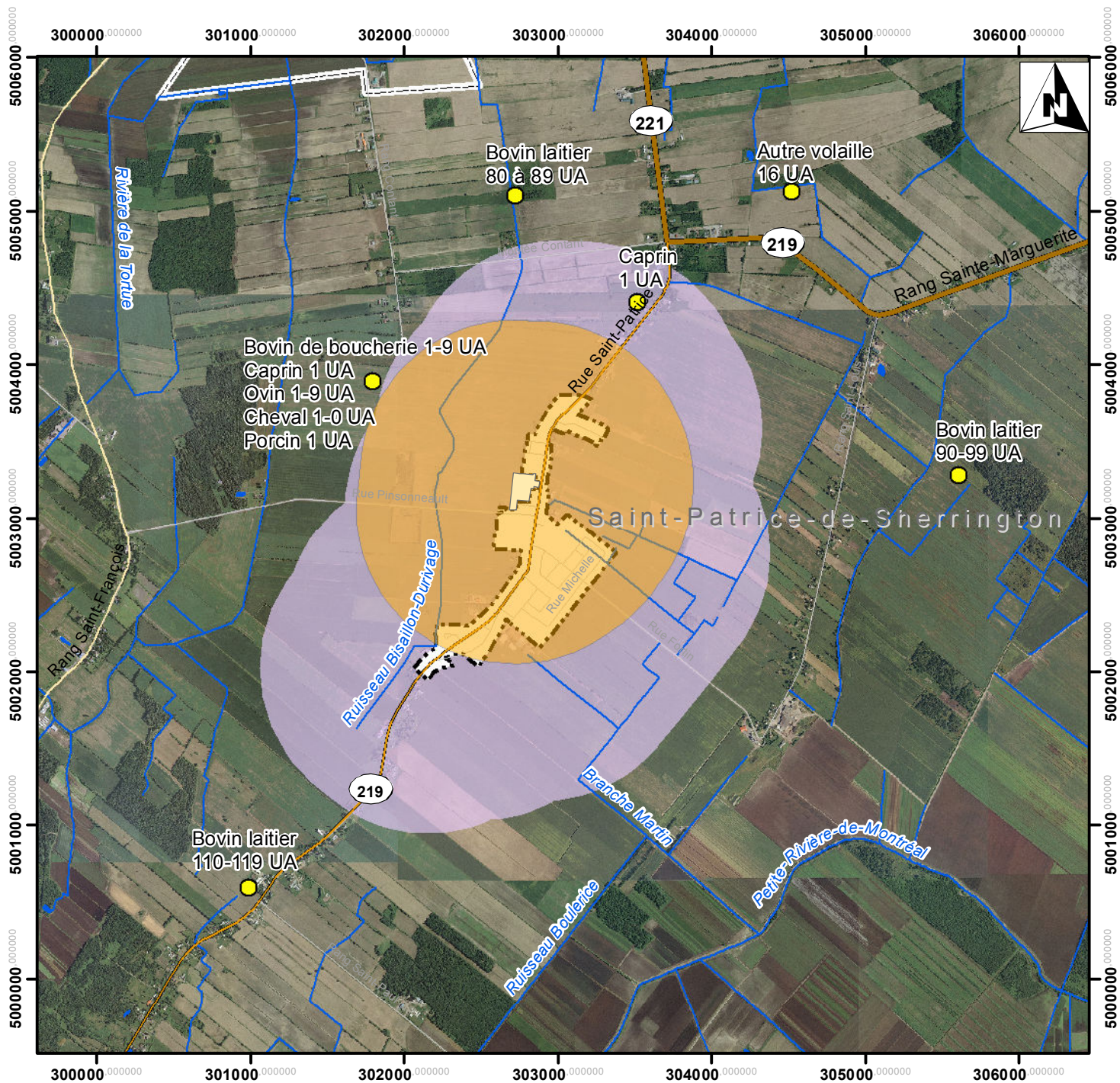
Potentiel ARDA



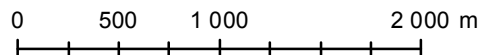
MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 Base de données topographiques du Québec

4.22 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Patrice-de-Sherrington, impact des distances séparatrices sur les exploitations animales



1:37 500

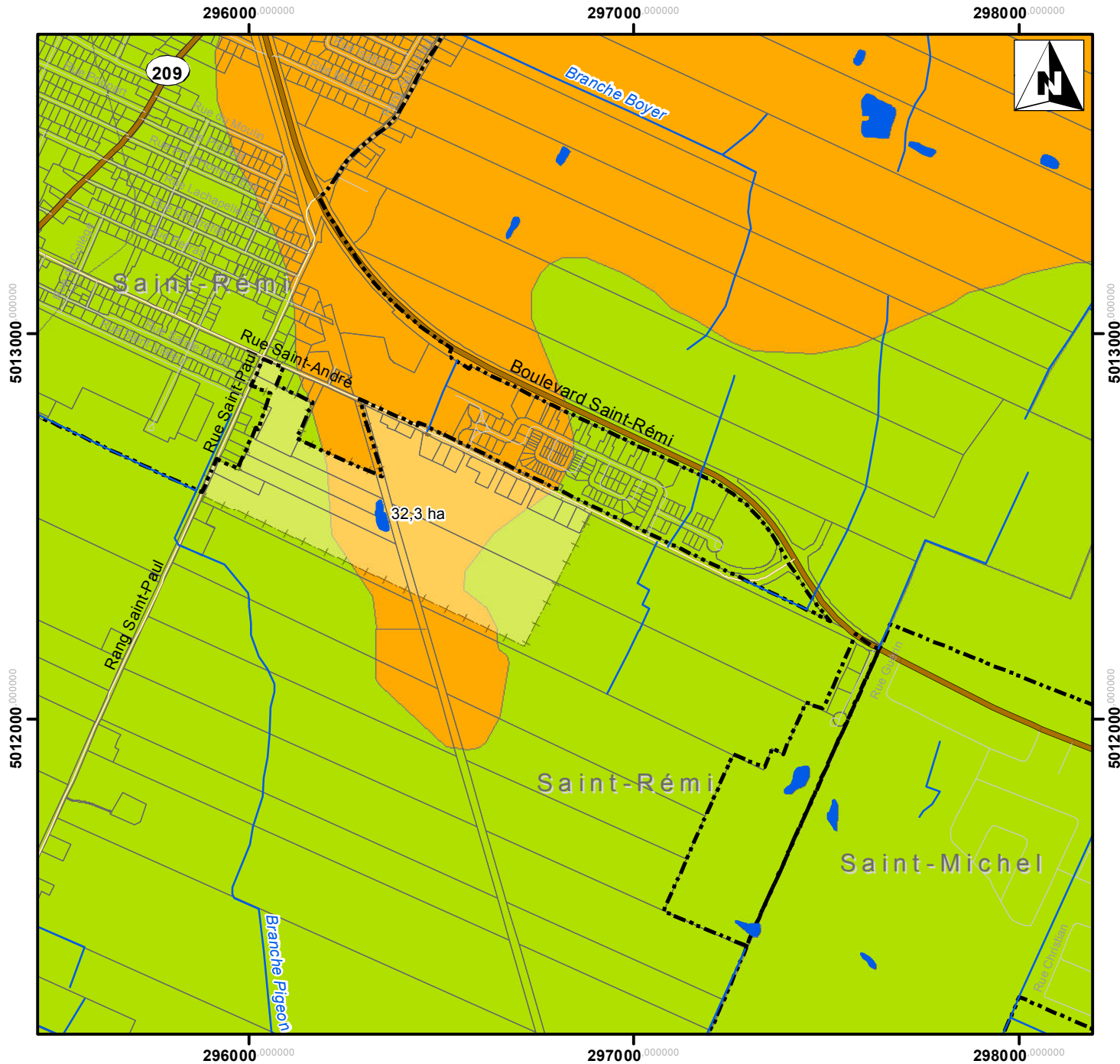


MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

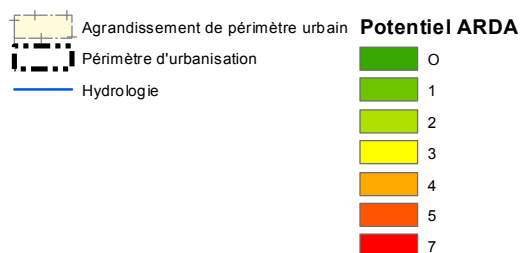
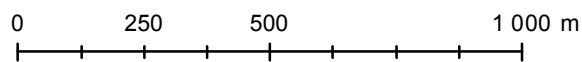
- Agrandissement de périmètre urbain
- Saint-Patrice-de-Sherrington
- Zone tampon de 1000m du périmètre urbain
- Localisation des élevages
- Périmètre d'urbanisation
- Hydrologie

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 Base de données topographiques du Québec
 Localisation des élevages, MAPAQ

4.23 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Rémi, potentiel ARDA



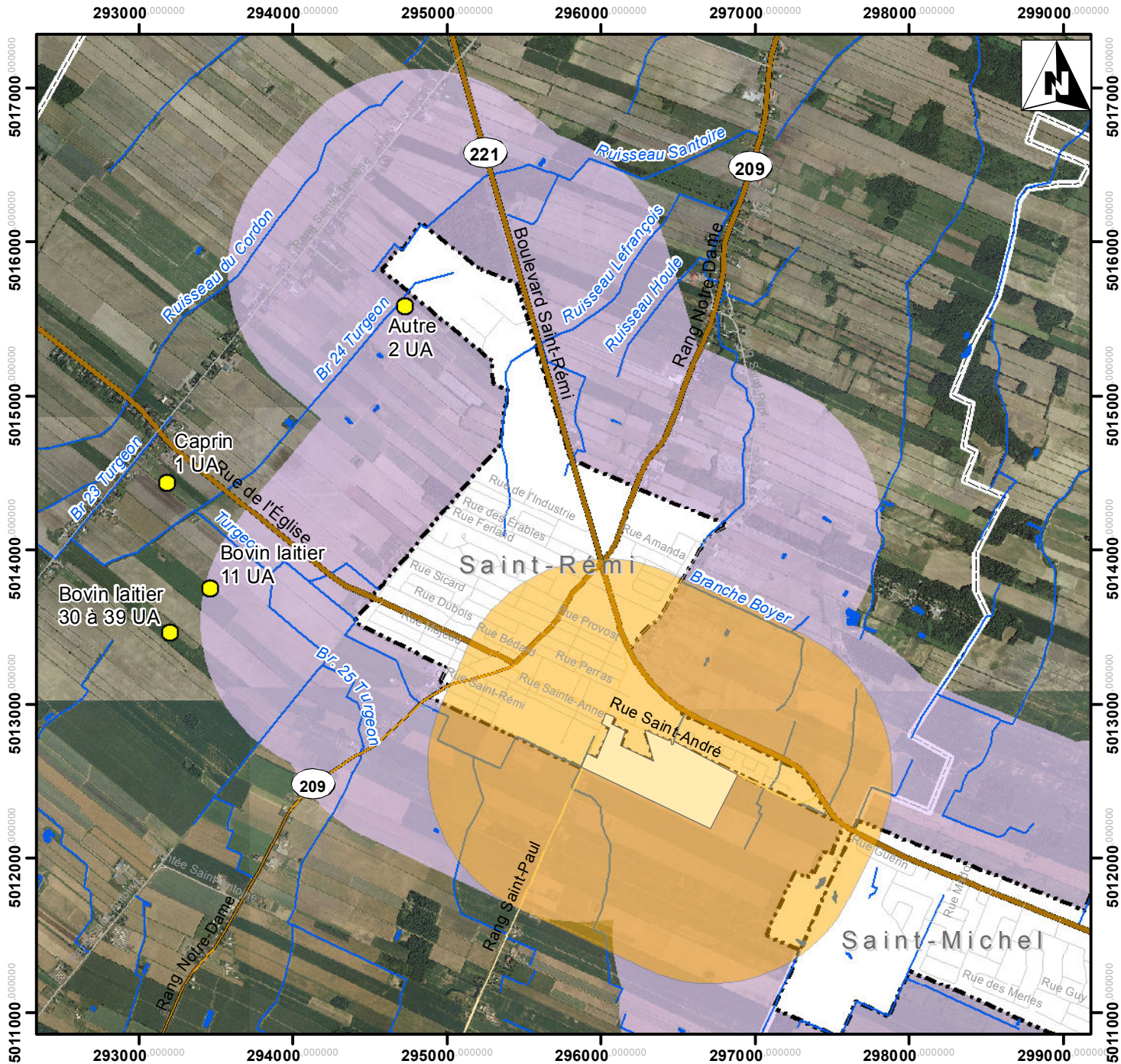
1:15 000



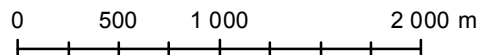
MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 Base de données topographiques du Québec

4.24 Agrandissement du périmètre urbain de Saint-Rémi, impact des distances séparatrices sur les exploitations animales



1:37 500



MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

- Agrandissement de périètre urbain
- Zone tampon de 1000 m de l'agrandissement
- Zone tampon de 1000m du périmètre urbain
- Localisation des élevages
- Hydrologie
- Périmètre d'urbanisation

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983
 Source:
 Base de données topographiques du Québec
 Localisation des d'élevages, MAPAQ