

# **PLAN D'URBANISME**

**RÈGLEMENT # 292**

**MUNICIPALITÉ DU  
VILLAGE DE HEMMINGFORD**



**Codification administrative  
Mars 2024**

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
292-1	Modifiant le plan d'urbanisme numéro 292 et ayant pour objet de modifier des afin d'être en concordance avec le schéma d'aménagement de la MRC des Jardins-de-Napierville URB-205-4-2017.	14 novembre 2017	11 janvier 2018
292-2	Modifiant le plan d'urbanisme numéro 292 et ayant pour objet de modifier les objectifs de densité par affectation afin d'être en concordance avec le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville URB-14.	6 février 2024	14 mars 2024

## CONTENU

<b>HISTORIQUE ET LOCALISATION .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 LES CRITÈRES ANTHROPIQUES D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>6</b>
1.1 Évolution de la population et des ménages .....	6
1.2 Projections démographiques .....	6
1.3 Logements et permis de construction .....	7
1.4 Faits saillants sur la population permanente .....	7
<b>CHAPITRE 2 LES CRITÈRES SPATIAUX D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>7</b>
2.1 Occupation du sol .....	7
2.1.1 Le réseau d'enseignement .....	8
2.1.2 Les centres de la petite enfance (CPE) .....	8
2.1.3 Les équipements culturels et communautaires .....	8
2.1.4 La protection civile .....	8
2.1.5. Les infrastructures de filtration et de traitement des eaux usées .....	8
2.1.6 L'administration locale .....	8
2.1.7 L'agriculture dans l'occupation du sol .....	9
2.2 La gestion de l'urbanisation .....	9
2.2.1 Périmètre urbain .....	9

2.2.2	Prévisions de croissance résidentielle .....	10
2.2.3	Gestion de la croissance résidentielle .....	10
2.2.4.	Les densités résidentielles .....	11
2.2.5	Planification urbaine à l’horizon 2029.....	12
2.3	Développement industriel .....	12
2.4	Les types de voies de circulation et le tracé des rues projetées.....	12
2.4.1.	Le transport collectif.....	12
2.4.2	Le réseau cyclable.....	13
2.5	Les éléments naturels .....	13
2.5.1	Le bassin versant de la rivière Richelieu.....	13
2.6	Les zones de contraintes.....	13
2.6.1.	Contraintes d’origine naturelle .....	13
2.6.2	Contraintes d’origine anthropique .....	13
2.6.2.1	Les prises d’eau desservant plus de vingt personnes .....	13
2.6.2.2	Les aires de protection bactériologiques et virologiques .....	14
2.6.2.3	Les éoliennes et les parcs d’éoliennes commerciales .....	14
2.7	Éléments et lieux d’intérêt historique.....	14
2.8	Territoires d’intérêt écologique.....	14
<b>CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT .....</b>		<b>16</b>
3.1	Objectifs régionaux pour le développement du périmètre urbain du village d’Hemmingford .....	16
3.1.1.	Les stratégies retenues .....	16
3.2	Gérer plus efficacement le développement urbain.....	16
3.2.1.	Les stratégies retenues.....	17
3.2.2.	Les moyens de mise en œuvre.....	17
3.3	Gérer plus efficacement le commerce et l’industrie.....	18
3.3.1.	Les stratégies retenues.....	18
3.3.2.	Les moyens de mise en oeuvre.....	18
3.4	Gérer plus efficacement les infrastructures.....	19
3.5	Gérer plus efficacement le transport.....	19
3.6	Gérer plus efficacement l’agriculture .....	19
3.7	Gérer plus efficacement les territoires d’intérêt .....	20
3.7.1	Les territoires d’intérêt historique.....	20
<b>CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES FONCTIONS .....</b>		<b>22</b>

- 4.1. Les affectations du territoire .....22
- 4.1.1. Dans la zone agricole permanente.....22
- 4.1.2. À l'extérieur de la zone agricole permanente.....22
- 4.2. Les fonctions .....22
- 4.3. Le tableau des fonctions autorisées par affectation .....23
- CHAPITRE 5 PLAN D'ACTION .....25**
- 5.1. Le projet visé .....25
- 5.2. Étapes de réalisation .....25
- 5.3. Participants .....25
- ANNEXES 26**

## HISTORIQUE ET LOCALISATION

La municipalité du village d'Hemmingford se situe dans la MRC des Jardins-de-Napierville, au sud-ouest du Québec, au sud de l'île de Montréal et au nord de l'état de New York, aux États-Unis. Elle partage une seule frontière avec la municipalité du Canton de Hemmingford, à l'intérieur de laquelle elle est enclavée.

Le territoire de la municipalité compte une superficie de 1,07 kilomètres carrés et sa population se chiffre, en 2014, à 844 habitants<sup>1</sup>.

*Règl. 292-1*

---

1 Décret de population, MAMOT 2014.

## 1.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

Le tableau 1.1 présente l'évolution de la population de la municipalité, entre 1996 et 2011. Au niveau de la municipalité, un changement significatif est constaté entre la période 1996-2001 et la période 2006-2011. La première en était une de décroissance (-39 habitants) tandis que la seconde en est une de croissance (+11 habitants). Toutefois, la variation enregistrée pour la période 2006-2011 est beaucoup plus importante en termes de croissance de la population que pour la période 1996-2001, c'est-à-dire une augmentation de 0,7% entre 1996 et 2011, dont 1,5% durant la seule période 2006-2011.

**Tableau 1.1 Répartition de la population**

1996*	2001*	2006*	2011*	2014**	Variation 1996-2011	Variation 2006-2011
763	724	757	768	844	5 (+0,7%)	11 (1,5%)

\* Source : Institut de la statistique du Québec

\*\* Source : Décret de population, MAMOT

## 1.2 PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Le tableau 1.2 représente la projection démographique détaillée de la municipalité estimée par l'Institut de la statistique du Québec. Nous constatons que la prévision globale jusqu'en 2026 de la population de la municipalité est en décroissance.

**Tableau 1.2 Projections démographiques**

Population 2011	Population 2016	Population 2021	Population 2026	Accroissement relatif 2011-2026
790	770	790	780	-1,3%

\* Source : Institut de la statistique du Québec

### 1.3 LOGEMENTS ET PERMIS DE CONSTRUCTION

Tableau 1.3 Nombre de personnes par logement

Nombre de logements 2014 <sup>2</sup>	Population 2014 <sup>3</sup>	Nombre de personnes par logement
378	844	2,23

\* Source : Institut de la statistique du Québec

Le nombre de personnes par logement est important pour calculer nos propres projections démographiques en fonction des permis de construction (tableau 3.7). Le village de Hemmingford a un taux légèrement plus faible que la moyenne de la MRC, qui est de 2,32 personnes par logement. Notons aussi que la moyenne Québécoise en 2006 de 2,23 personnes par ménage est identique à celle de la MRC en 2014.

Tableau 1.4 Projection de la population en fonction des permis de construction

Nombre de nouveaux logements sur 15 ans 1998-2013 <sup>4</sup>	Estimation accroissement population 15 ans <sup>5</sup>	Effectifs 2014 <sup>6</sup>	Estimation 2029
34	+ 76	844	920

\* Source : Institut de la statistique du Québec

### 1.4 FAITS SAILLANTS SUR LA POPULATION PERMANENTE

- Les prévisions démographiques de l'ISQ prévoient une décroissance de la population
- Les derniers chiffres sur la population réelle indiquent une croissance
- Les statistiques de construction résidentielle indiquent une croissance de la population.

## CHAPITRE 2 LES CRITÈRES SPATIAUX D'AMÉNAGEMENT

### 2.1 OCCUPATION DU SOL

---

2 Localisation des immeubles 2014, SIGAT, MAMOT

3 Décret de population MAMOT, 2014

4 Statistiques sur 12 ans fournies par la municipalité. Nous avons adapté les données sur 15 ans.

5 Prévision de logements sur 15 ans multipliés par le nombre de personnes par logement par municipalité du tableau 3.7

6 Décret de population MAMOT, 2014

La municipalité possède de multiples vocations. Elle possède une concentration d'activités résidentielles, commerciales et institutionnelles élevée, que ce soit une épicerie, des restaurants, des écoles et des églises. Au niveau régional, le village est considéré comme un pôle économique secondaire, c'est-à-dire qu'il délivre un ensemble de services à rayonnement régional à une collectivité régionale bilingue (débordant ses limites administratives) et ayant un seul noyau urbain central.

#### **2.1.1 LE RÉSEAU D'ENSEIGNEMENT**

Deux écoles primaires sont présentes dans le village. L'école Saint-Romain, située sur la rue Frontière fait partie de la commission scolaire des Grandes-Seigneuries, alors que l'école primaire Hemmingford School, fait partie de la commission scolaire New Frontiers.

#### **2.1.2 LES CENTRES DE LA PETITE ENFANCE (CPE)**

Le centre de la petite enfance Les Jeunes Pousses des Jardins-du-Québec est présent dans le village.

#### **2.1.3 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET COMMUNAUTAIRES**

La municipalité est dotée de plusieurs infrastructures communautaires, permettant aux citoyens d'accéder à une multitude d'activités de loisirs, tels que :

- Une bibliothèque communautaire
- Le Centre récréatif de Hemmingford
- La Maison culturelle du Vieux Couvent
- L'Office Municipal d'Habitation de Hemmingford
- La Maison des Jeunes de la Frontière

#### **2.1.4 LA PROTECTION CIVILE**

La municipalité est desservie par la Sûreté du Québec, dont le poste de police est situé à Napierville. La municipalité partage aussi une caserne d'incendie avec la municipalité du Canton d'Hemmingford.

#### **2.1.5. LES INFRASTRUCTURES DE FILTRATION ET DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES**

La municipalité est dotée d'une station de purification et de distribution d'eau potable, qui est située sur la rue Champlain. La station de traitement des eaux usées se trouve dans le canton de Hemmingford.

#### **2.1.6 L'ADMINISTRATION LOCALE**

L'administration locale de la municipalité est localisée dans l'hôtel de ville sur la rue Frontière, alors que le garage municipal est situé au 448C rue Champlain.

### 2.1.7 L'AGRICULTURE DANS L'OCCUPATION DU SOL

L'agriculture est tout de même présente dans la municipalité avec une superficie de près de 27,8 hectares qui constitue la zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Elle est située dans des portions situés au nord et au sud de la municipalité.

**Tableau 2.1 Résumé des caractéristiques de la zone agricole**

Caractéristiques	
Superficie cultivée (ha)	4,85
Superficie totale des fermes (ha)	8
Intensité de la culture	61 %
Superficie de zone agricole (ha)	27,8
Superficie utilisée à des fins de mise en culture (ha)	17,4 %
Superficie forestière sans érables (ha)	17,8
Superficie forestière sans érables (%)	16
Superficie forestière totale (ha)	17,8
Revenus totaux (dollars)	0
Revenu moyen à l'hectare (dollars)	0

Source : MAPAQ, fiches d'enregistrement des exploitations agricoles 2010 mises à jour le 9 mai 2012 et CPTAQ, avril 2012 et Ministère des ressources naturelles

Règl. 292-1

## 2.2 LA GESTION DE L'URBANISATION

La municipalité possède de multiples vocations, allant de la vocation résidentielle et de services de proximité, qui sont concentrés dans le noyau villageois. Une réserve résidentielle qui sera disponible au développement en 2029 est situé dans la portion nord-ouest du territoire. Il n'y a pas d'îlots déstructurés identifiées par la MRC.

Règl. 292-1

La municipalité se distingue aussi par la prépondérance de la langue maternelle. En 2006, selon Statistique Canada 43% des habitants a comme langue maternelle l'anglais, comparativement au reste du territoire de la MRC où les pourcentages varient entre 1% et 7%.

### 2.2.1 PÉRIMÈTRE URBAIN

**Tableau 2.2 : Faits saillants du périmètre urbain**

Caractéristiques	
Nombre de logements dans le périmètre urbain 2014	378
Superficie du périmètre urbain	91,3
Densité brute (log/ha)	4,1
Services (aqueduc et égout)	oui
Nombre de logements totaux 2014	378
Logements urbains %	100%

### 2.2.2 PRÉVISIONS DE CROISSANCE RÉSIDENTIELLE

La prévision de croissance résidentielle est basée sur l'estimation des ménages préparée par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Les prévisions des ménages de l'ISQ détaillées par municipalités sont disponibles seulement pour la période 2009-2024 et ces prévisions sont basées sur le recensement de Statistiques Canada de 2006.

**Tableau 2.3 : Estimation et répartition des ménages pour 2029**

<b>Affectation</b>	<b>Prévisions ménages ISQ 2014-2029<sup>7</sup></b>	<b>Gestion de la croissance résidentielle</b>	<b>Nouvelle prévision ménages 2029</b>	<b>Nouvelle prévision ménages 2029 (%)</b>
Urbaine	55	82	137	5,7
Rurale résidentielle	0	58	58	2,4
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>140</b>	<b>195</b>	<b>8,1</b>

\* Source : Institut de la statistique du Québec

Règl. 292-1

### 2.2.3 GESTION DE LA CROISSANCE RÉSIDENTIELLE

La municipalité 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 municipalité est de 137 ménages.

Partant de cette prévision, la MRC a effectué une distribution des ménages à chacune des municipalités, positivement ou négativement, de façon à réaliser les objectifs suivants :

- a) Prioriser le développement résidentiel dans les périmètres urbains d'un pôle économique secondaire ;
- b) Limiter les exclusions dans la zone agricole ;
  - i) Prioriser le développement dans les espaces vacants en zone non agricole ;
  - ii) Planifier les débordements résidentiels de la municipalité dans la municipalité voisine (Village de Hemmingford) ;
  - iii) Aucune exclusion possible pour une municipalité sans services.

Règl. 292-1

---

<sup>7</sup> La prévision de base de l'ISQ était sur les années 2009 à 2024. Nous les avons adaptées pour les besoins de ce tableau.

Le tableau suivant détaille les objectifs de gestion des espaces résidentiels par municipalité.

**Tableau 2.4 : Objectifs de gestion des espaces résidentiels**

Affectation municipale	Objectif de gestion des espaces résidentiels
Urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser le développement du village de Hemmingford en tant que pôle secondaire</li> <li>• Transférer des ménages régionaux afin de combler les espaces vacants</li> <li>• Comblent complètement les espaces vacants et transférer la croissance supplémentaire dans le Canton de Hemmingford afin d'éviter une exclusion dans la zone agricole</li> </ul>
Rurale résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement de ce secteur mais conserver des espaces pour 2029.</li> </ul>

*Règl. 292-1*

#### 2.2.4. LES DENSITÉS RÉSIDENTIELLES

La municipalité doit augmenter ses densités résidentielles de façon à respecter l'Orientation 10 du MAMOT. À l'intérieur du périmètre urbain, la densité brute est actuellement de 4,1 logements par hectare, alors que la densité brute des affectations autorisant la résidence est de 5.8 logements par hectare, en excluant les terrains vacants et parcs. Ces densités sont qualifiées de « brutes » car elles incluent les rues et des usages autres que résidentiels.

Considérant la taille modeste du périmètre urbain, la municipalité concentrera les nouveaux commerces dans les secteurs centraux. En conséquence, les nouveaux secteurs résidentiels seront dédiés majoritairement à la résidence. Des secteurs de commerces de proximité seront prévus 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.

**Tableau 2.5 : Objectif de densité par affectation**

Affectation	Densité log/ha 2019-2024	Densité log/ha 2025-2030	Densité log/ha 2031-2036
Urbaine	13	14	15
Rurale résidentielle	13	14	15

*Règl. 292-1 et 292-2.*

### 2.2.5 PLANIFICATION URBAINE À L'HORIZON 2029

Le tableau suivant présente les estimations des besoins des ménages par affectation en fonction des objectifs de densité résidentielle d'ici l'an 2029.

Règl. 292-1

**Tableau 2.6 : Capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici 2029**

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)
Urbaine	137	11	12,47	137	0		
Rurale résidentielle	58	11	13,11	144	86	0	7,8

Règl. 292-1

### 2.3 DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Le Village partage les espaces d'un même parc industriel avec le Canton de Hemmingford. Actuellement, une seule industrie est présente sur le territoire du Canton de Hemmingford. Le village possède encore 2,3 hectares de terrain disponibles à des fins industrielles.

**Tableau 2.7 : Superficie des terrains vacants**

Caractéristiques	
Superficie des terrains vacants totale (ha)	12,5
Superficie des terrains vacants industriels (ha)	2,3

### 2.4 LES TYPES DE VOIES DE CIRCULATION ET LE TRACÉ DES RUES PROJETÉES

Sur le plan du transport, la municipalité est dotée d'un réseau routier qui assure une excellente desserte du territoire. La route régionale 219, qui se déploie dans l'axe nord-sud, relie le village au canton, à la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington de même qu'à la frontière américaine. La route régionale 202, qui traverse le village et le canton d'est en ouest, vient s'y greffer. Il n'y a aucun système de transport en commun sur le territoire.

Le réseau routier de la municipalité est illustré à l'annexe D : Potentiels et contraintes.

#### 2.4.1. LE TRANSPORT COLLECTIF

La MRC des Jardins-de-Napierville a mis en place un service de transport collectif en voiture ou en fourgonnette en 2016 pour favoriser les déplacements des résidents des 11 municipalités de la MRC, dont le village de Hemmingford. Ce service est offert pour relier les pôles où sont présents les commerces, les établissements de santé et communautaires et les centres récréatifs. Il n'y a toutefois pas de service de covoiturage ni de taxi à l'intérieur de la municipalité.

#### **2.4.2 LE RÉSEAU CYCLABLE**

La municipalité prévoit de réaliser un tronçon de piste cyclable le long de la route 219, reliant ainsi la municipalité à Saint-Patrice-de-Sherrington et aux frontières américaines. Le réseau cyclable projeté est illustré à l'annexe D : Potentiels et contraintes.

#### **2.5 LES ÉLÉMENTS NATURELS**

Le territoire du village est caractérisé par une topographie plutôt plane. Deux (2) petits secteurs en zone agricole se trouvent aux extrémités nord et sud de la municipalité.

*Règl. 292-1*

#### **2.5.1 LE BASSIN VERSANT DE LA RIVIÈRE RICHELIEU**

La municipalité se situe dans une partie du sous-bassin de la rivière Richelieu. La rivière l'Acadie (niveau 2) prend sa source au sud de la municipalité du Canton de Hemmingford (drainant la portion centrale du Canton de Hemmingford et la portion sud de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington) et traverse tout le territoire de la municipalité. La rivière l'Acadie se jette ensuite dans la rivière Richelieu près de Chambly dans la MRC de la Vallée-du-Richelieu.

#### **2.6 LES ZONES DE CONTRAINTES**

Certains éléments présents sur le territoire de municipalité engendrent des effets négatifs sur l'occupation du sol. Afin de mieux gérer et d'éviter de mauvaises cohabitations, la municipalité a dressé une liste de ces différents éléments et a élaboré des orientations permettant d'éviter ce genre de situations.

##### **2.6.1. CONTRAINTES D'ORIGINE NATURELLE**

Aucune zone d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain ou autres cataclysmes pouvant porter atteinte à la sécurité publique n'a été relevée sur le territoire de municipalité.

##### **2.6.2 CONTRAINTES D'ORIGINE ANTHROPIQUE**

###### **2.6.2.1 LES PRISES D'EAU DESSERVANT PLUS DE VINGT PERSONNES**

L'implantation de prises d'eau (desservant plus de vingt (20) personnes) à proximité de certains ouvrages, constructions et usages peut s'avérer un facteur de contamination de l'eau potable. C'est le cas notamment des prises d'eau implantées à proximité d'industries ou en milieu agricole où les activités d'épandage menacent la qualité de l'eau potable. À l'inverse, l'implantation de certains ouvrages, constructions et usages (ex : cimetières, installations septiques, ...) à proximité de puits communautaires d'approvisionnement en eau potable peut aussi devenir une source de contamination de l'eau.

La municipalité désire contribuer à assurer aux populations actuelles et aux générations futures l'accès à des approvisionnements sûrs et abordables en eau potable de bonne qualité. À cet effet, la

municipalité a identifié un puits dans le règlement de zonage et prévoit un rayon de protection minimal de 30 mètres autour de ce puits public, puisqu'il dessert plus de 20 personnes. Ce dernier est situé au 574, avenue Champlain et est aussi identifié à l'annexe D : Potentiels et contraintes

#### **2.6.2.2 LES AIRES DE PROTECTION BACTÉRIOLOGIQUES ET VIROLOGIQUES**

Conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2), les propriétaires des lieux de captages d'eau potable de 75m<sup>3</sup> et plus doivent préparer une étude illustrant l'aire de protection bactériologique et virologique. À l'heure actuelle, la municipalité n'a pas effectué d'étude sur les aires de protection bactériologique et virologique.

#### **2.6.2.3 LES ÉOLIENNES ET LES PARCS D'ÉOLIENNES COMMERCIALES**

Les règles de gestion prescrites dans la réglementation d'urbanisme concernant les éoliennes et les parcs éoliens commerciaux s'appliquent à l'égard de tout projet d'implantation d'éoliennes sur le territoire municipal. En raison de la nature de ces constructions et des nuisances qu'elles génèrent, les éoliennes commerciales sont reconnues à titre de contrainte de nature anthropique.

En vertu des orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville, il est interdit d'implanter toute éolienne commerciale sur le territoire du village d'Hemmingford.

### **2.7 ÉLÉMENTS ET LIEUX D'INTÉRÊT HISTORIQUE**

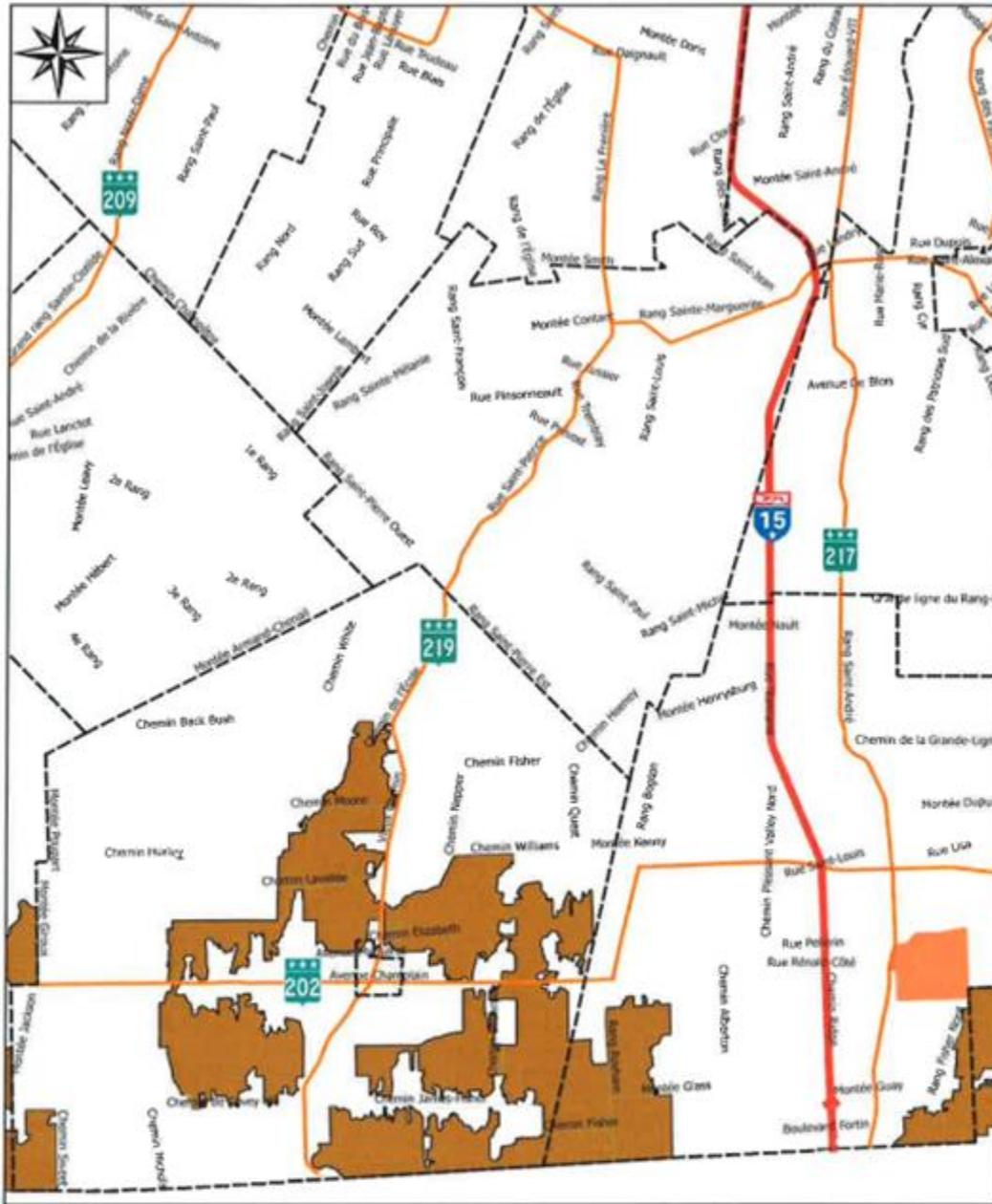
L'ensemble du territoire de la municipalité est considéré comme territoire d'intérêt historique. Il est constitué par les tronçons des rues Frontière (route 219) et de l'avenue Champlain (route 202). Ce secteur est caractérisé par la cohabitation de plusieurs usages, résidentiels, commerciaux et institutionnels.

Au niveau des caractéristiques des bâtiments, on note sur le tronçon de la rue Frontière, au sud de la rue Champlain, un style très vernaculaire américain avec revêtement de brique et de dentelles de bois, dans un ensemble très paysagé. Quant au tronçon de l'avenue Champlain à l'ouest de la rue Frontière, ce secteur se caractérise par de petites constructions de bois, implantées très serrées les unes contre les autres et dont le recul avant est très près de la route. Dans l'ensemble du village, se rencontrent par ordre décroissant, des bâtiments de bois avec revêtement de planches à clin, des bâtiments de brique et des constructions de pierre.

### **2.8 TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE**

Une aire de confinement du cerf de Virginie est présente dans la portion nord du territoire. Elle est illustré sur le plan suivant :

#### **Plan 2.1 : Territoires d'intérêt écologique – Aire de confinement du cerfs de Virginie**

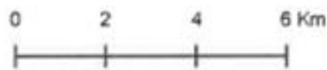


MRC des Jardins-de-Napierville  
 Saint-Michel, 21 février 2017  
 Règlement modifiant le schéma d'aménagement et de  
 développement révisé numéro UR-205-4-2017  
 Conception: Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire

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

Source:  
 Base de données topographique du Québec (BDTC)  
 Ministère des Affaires Municipales et de l'Organisation du  
 Territoire (MAMOT)

1:155 000



- Limites municipales
- Aire de confinement des cerfs de Virginie
- Parc Régional Saint-Bernard

Des dispositions afin de gérer les coupes forestières sur ce territoire devront être incluses dans les règlements d'urbanisme. Elles devront respecter les critères suivants :

1. Seules les coupes forestières suivantes sont autorisées :

- a) les coupes d'éclaircie, sélective, sanitaire et d'assainissement;
- b) les coupes de conversion sont permises dans la mesure où un ingénieur forestier démontre qu'une coupe est essentielle et qu'un plan de déboisement est déposé à la municipalité.

2. Le déboisement complet est permis seulement pour les travaux et ouvrages suivants :

- a) les travaux de défrichement en vue d'une mise en valeur agricole;
- b) les travaux de défrichement en vue de réaliser une activité ou une construction pour lequel un permis a été émis;
- c) les travaux et ouvrages d'entretien, d'aménagement et d'amélioration effectués par le gouvernement ou son mandataire et les municipalités conformément à des programmes gouvernementaux ou municipaux et aux lois et règlements en vigueur;
- d) les travaux et ouvrages d'entretien d'un réseau électrique.

*Règl. 292-1*

## CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### **3.1 OBJECTIFS RÉGIONAUX POUR LE DÉVELOPPEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN DU VILLAGE D'HEMMINGFORD**

Le schéma d'aménagement révisé identifie l'objectif suivant spécifiquement au développement du village. Cet objectif vise à assurer une meilleure utilisation des espaces vacants dans le village, de façon à :

- a) Prioriser le développement du Village de Hemmingford en tant que pôle secondaire.

#### **3.1.1. LES STRATÉGIES RETENUES**

Les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- a) Transférer des ménages régionaux afin de combler les espaces vacants ;
- b) Combler complètement les espaces vacants et transférer la croissance supplémentaire dans le canton de Hemmingford afin d'éviter une exclusion dans la zone agricole ;
- c) Interdire toute activité commerciale et industrielle dans les affectations à caractère résidentielle.

### **3.2 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Cette orientation implique un changement majeur dans la politique de gestion de l'urbanisation de la municipalité. Le plan d'urbanisme 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 le périmètre d'urbanisation ;
- b) Éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur du périmètre 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.).

### **3.2.1. 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 le périmètre d'urbanisation ;
- b) Consolider le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :
  - i. En privilégiant les secteurs bénéficiant d'infrastructures et de services ;
  - ii. En planifiant une réserve résidentielle dans le village de Hemmingford afin de conserver du terrain disponible au-delà de 2029 ;
  - iii. En ayant des objectifs de densité s'accroissant avec les années ;
  - iv. En redensifiant l'affectation urbaine existante ;
  - v. En limitant la construction résidentielle dans les secteurs sans services 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.

*Règl. 292-1*

### **3.2.2. LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

La municipalité identifiera au plan d'urbanisme :

- 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 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.

La municipalité préparera des règlements d'urbanisme qui vont :

- a) Exiger, à l'intérieur de l'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 plan d'urbanisme ;
- b) Exiger les densités minimales conformes au présent plan d'urbanisme ;
- c) 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 ;

### **3.3 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE**

#### **3.3.1. LES STRATÉGIES RETENUES**

Les orientations en matière de gestion du commerce et d'industrie sont les suivantes :

- a) Favoriser les pôles économiques pour l'implantation des commerces et industries structurantes ;
- b) Favoriser l'implantation des commerces et industries dans le périmètre urbain ;
- c) Favoriser l'implantation des industries locales dans le périmètre urbain avec au moins un service d'aqueduc ou d'égout ;
- d) Effectuer un suivi des superficies disponibles dans l'affectation industrielle régionale.

#### **3.3.2. LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

Ces orientations impliquent un changement majeur dans la gestion des usages commerciaux et industriels de la municipalité. Le présent plan d'urbanisme met l'emphase sur une meilleure gestion des commerces et industries de la façon suivante :

- a) Par le biais des affectations du territoire, interdire toute activité commerciale et industrielle en dehors du périmètre urbain ;
- b) Par le biais des affectations du territoire, limiter le commerce local à des superficies de moins de 1 500 m<sup>2</sup> dans l'affectation et urbaine ;
- c) Par le biais des affectations du territoire, autoriser l'affectation industrielle régionale seulement dans les pôles économiques principaux et le pôle économique secondaire ;
- d) Par le biais des affectations du territoire, limiter l'usage industriel à des superficies inférieures à 3000 m<sup>2</sup> en dehors d'une affectation industrielle régionale ;
- e) Faire un suivi régulier de l'évolution des espaces disponibles dans l'affectation industrielle régionale et modifier les prévisions de croissance en conséquence.

### 3.4 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LES INFRASTRUCTURES

Selon les statistiques établies dans le chapitre 1, la population de la municipalité sera en croissance jusqu'en 2026. Avec cet accroissement de population, il est important de prévoir des infrastructures qui seront capables de soutenir un plus grand nombre de citoyens.

Conformément aux objectifs du plan d'urbanisme, les équipements institutionnels locaux pourront s'implanter dans l'affectation rurale. De plus, dans le but de desservir la communauté anglophone, les équipements institutionnels et communautaires structurants pourront s'implanter dans l'affectation industrielle régionale.

### 3.5 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE TRANSPORT

**Tableau 3.5 : Les grandes orientations en matière de transport**

<b>Objectif spécifique</b>	<b>Moyen</b>
Identification et classification du réseau routier régional	La carte de l'annexe E identifie le réseau de camionnage
Identification d'un réseau de transport des biens	Le plan d'urbanisme des municipalités doit comprendre une identification et une description du réseau de camionnage.
Maintenir et optimiser le réseau routier afin d'assurer l'efficacité des déplacements et la sécurité de tous les usagers	Contrôler l'accessibilité à certains terrains riverains afin d'assurer la sécurité et la fluidité de la circulation par le biais de la réglementation d'urbanisme.

### 3.6 GÉRER PLUS EFFICACEMENT L'AGRICULTURE

La municipalité a retenu les orientations suivantes en regard à la protection du territoire et des activités agricoles.

- 1) assurer le développement de l'agriculture
- 2) restreindre les usages non agricoles en zone agricole
- 3) freiner l'agrandissement des périmètres urbains dans la zone agricole

Ces orientations impliquent un changement important dans la gestion des usages agricoles de la municipalité. Le plan d'urbanisme met l'emphase sur une meilleure gestion de la zone agricole de la façon suivante :

- a) Par le biais des affectations du territoire, régir les activités agricoles autorisées en zone agricole ;
- b) Par le biais des affectations du territoire, autoriser les résidences pour des non agriculteurs seulement dans les affectations agroforestières de type 1 et rurale résidentielle sous certaines conditions ; *Règl. 292-1*
- c) Par le biais des affectations du territoire, autoriser seulement les usages récréatifs intensifs actuellement en activité ;
- d) Par le biais des affectations du territoire, autoriser les usages intensifs actuellement en activité ;
- e) Par le biais de la réglementation d'urbanisme, favoriser l'agrotourisme et le tourisme rural ;
- f) Par le biais de la réglementation d'urbanisme, gérer de façon régionale la croissance résidentielle de la municipalité ;
- g) Par le biais de la réglementation d'urbanisme, augmenter les densités d'occupation du sol dans le périmètre urbain et dans l'affectation rurale résidentielle de façon à réduire l'espace requis pour l'occupation résidentielle.
- h) Par le biais de la réglementation d'urbanisme, conserver du terrain résidentiel à développer via une réserve résidentielle. *Règl. 292-1*

### **3.7 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT**

#### **3.7.1 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET NATUREL**

Afin de protéger les territoires d'intérêt historique, la municipalité doit :

- a) Identifier une bande de protection d'au moins 30 mètres ainsi que des mesures réglementaires de protection s'appliquant à l'intérieur de cette bande ;
- b) Identifier les bâtiments qui ont une plus grande valeur patrimoniale et appliquer des mesures réglementaires afin de les mettre en valeur.

Afin de protéger les territoires d'intérêt écologique, la municipalité va introduire dans sa réglementation d'urbanisme des mesures visant à gérer les coupes forestières dans les aires de confinement du cerf de Virginie.

La municipalité doit également favoriser le maintien de la diversité des espèces fauniques et la qualité des habitats fauniques, de même que d'assurer la préservation des conditions favorables au maintien de la qualité du milieu faunique.

*Règl. 292-1*

# CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES FONCTIONS

## 4.1. LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les articles suivants présentent une description des affectations que l'on retrouve dans le tableau 4.1 ainsi que sur les cartes des grandes affectations du territoire du présent plan d'urbanisme. La section 4.1.1 présente les affectations dans la zone agricole permanente tandis que la section 4.1.2 présente les affectations à l'extérieur de la zone agricole permanente.

### 4.1.1. DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

a) Agro-forestière de type 1 : cette affectation correspond aux secteurs où la forêt est prédominante. Le morcellement des terres agricoles est plus accentué dans cette affectation et elle est peu soumise à des pressions au développement.

b) Rurale résidentielle : cette affectation correspond à une aire où la CPTAQ a autorisé la construction résidentielle. En effet, via la décision #165426 émise le 9 octobre 1990 « le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'aménagement d'un développement résidentiel » est maintenant autorisé sur ce qui était le lot P-475-13. Une portion fait toutefois partie d'une réserve résidentielle et ne pourra pas être développée avant 2029.

c) Réserve résidentielle : cette affectation correspond à des terrains vacants réservés à des fins résidentielles à long terme. Elle est présente seulement pour l'affectation rurale résidentielle.  
*Règl. 292-1*

### 4.1.2. À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

a) Industrielle régionale : cette affectation est située dans un pôle économique principal ou secondaire et correspond aux secteurs où l'industrie est prédominante.

b) Urbaine : cette affectation correspond aux secteurs urbains mixtes, dans un périmètre urbain et desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

## 4.2. LES FONCTIONS

La liste suivante constitue la description des fonctions que l'on retrouve dans le tableau 4.1 et qui seront autorisées dans les grandes affectations.

a) Agricole : activité agricole telle que définie dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), soit la pratique de l'agriculture, incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles.

b) Commerciale locale : activité commerciale de moins de 1 500 m<sup>2</sup> de superficie totale de bâtiments par terrain. Cette fonction exclut la fonction commerciale lourde.

- c) Commerciale lourde : comprend le commerce de gros et le commerce de transport. Cette fonction est limitée à une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> de superficie totale de bâtiments par terrain lorsqu'elle est autorisée en dehors d'un pôle économique principal ou secondaire.
- d) Équipement institutionnel et communautaire local : équipements et institutions locaux, tels que les hôpitaux privés, les écoles primaires, les bureaux des administrations locales, les équipements sportifs locaux et les centres communautaires locaux.
- e) Équipement institutionnel et communautaire structurant : activité comprenant les grands équipements gouvernementaux, paragonnementaux et institutionnels, tels que les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les universités, les cégeps, les autres établissements publics d'enseignement post-secondaire, les écoles secondaires, les administrations régionales telles que celles des ministères provincial et fédéral, les équipements sportifs d'envergure régionale ainsi que tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale.
- f) Gestion des matières résiduelles : activités d'entreposage et de traitement des matières résiduelles telles qu'un éco-centre, un centre de tri, un site d'enfouissement et de traitement des déchets.
- g) Habitation : activité résidentielle, de toutes les catégories, tenures et densités.
- h) Hébergement commercial : activités d'hébergement commercial telles que les hôtels, motels et auberges.
- i) Industrielle locale : activité industrielle de moins de 3 000 m<sup>2</sup> de superficie totale de bâtiments par terrain.
- j) Industrie régionale : activité industrielle de toutes superficies.
- k) Parc régional linéaire : cette affectation correspond à un parc régional linéaire réalisé et projeté sur les emprises d'anciennes voies ferrées. Cette affectation traverse aussi le périmètre urbain à l'extérieur de la zone agricole permanente.
- l) Récréation extensive : activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente, les pistes cyclables et les sentiers font notamment partie de cette fonction.
- m) Restauration : activités de restauration telle que les restaurants.
- n) Utilité publique : activités de services publics reliées au traitement des eaux usées ou à l'approvisionnement de l'eau potable, l'installation postale communautaire, les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et les constructions qui y sont directement associées.

#### **4.3. LE TABLEAU DES FONCTIONS AUTORISÉES PAR AFFECTATION**

Le tableau 4.1 détermine les fonctions autorisées par affectation et précise, dans certains cas, que certaines fonctions sont autorisées avec restrictions.

Lors de la révision ou de la modification des règlements d'urbanisme, la municipalité devra s'assurer de la conformité desdits règlements au tableau 4.1.

Fonctions	Affectations												
	Agricole	Commerciale locale	Commerciale lourde	Équipement institutionnel et communautaire local	Équipement institutionnel et communautaire structurant	Gestion des matières résiduelles	Habitation	Hébergement commercial	Industrielle locale	Industrie régionale	Récréation extensive	Restauration	Utilité publique
Dans la zone agricole permanente													
1. Agro-forestière de type 1	x						o <sup>1</sup>	o <sup>1</sup>			x		o <sup>1</sup>
2. Parc régional linéaire											x		o <sup>1</sup>
3. Rurale résidentielle							x						
4. Réserve résidentielle	o <sup>4</sup>												
À l'extérieur de la zone agricole permanente													
5. Industrielle régionale			x			o <sup>1</sup>				x		o <sup>2</sup>	x
6. Parc régional linéaire											x		x
7. Urbaine		x	x	x	o <sup>3</sup>		x	x	x		x	x	x
x : fonctions autorisées o : fonctions autorisées avec restrictions	1 : doit respecter les dispositions de la réglementation d'urbanisme												
	2 : cette fonction est limitée à un maximum de 10% de la superficie de l'affectation												
	3 : au service de la communauté anglophone												
	4 : toute activité d'élevage est prohibée												

Règl. 292-1

## CHAPITRE 5 PLAN D'ACTION

La municipalité privilégie un seul projet d'intervention spécifique dans le plan d'action qui est de poursuivre l'aménagement de pistes cyclables sur son territoire.

### 5.1. LE PROJET VISÉ

Le projet est de connecter la ville de Saint-Rémi et le Village de Hemmingford par une piste cyclable sur l'emprise des voies ferrées abandonnées. Cette piste d'une longueur d'environ 850m se rendrait jusqu'au centre du village du nord au sud et pourrait se prolonger vers le canton d'Hemmingford. Aussi, dans le but de favoriser les transports actifs sur l'ensemble du territoire, la municipalité pourrait prévoir des connexions (par exemple, par le prolongement de l'avenue Patenaude) dans le but de connecter la piste cyclable au réseau routier existant du cœur du village.

### 5.2. ÉTAPES DE RÉALISATION

- Créer un comité de travail sur l'aménagement des pistes cyclables
- Étudier la possibilité d'utiliser les emprises ferroviaires abandonnées
- Étudier la possibilité d'utiliser les emprises du réseau routier
- Formulation de recommandations au conseil des maires

### 5.3. PARTICIPANTS

- Comité de travail sur l'aménagement des pistes cyclables
- Municipalités concernées
- Ministère des Transports du Québec

## ANNEXES

- A : Carte affectations (général)
- B : Carte de l'occupation du sol (général)
- C : Carte de l'occupation du sol (résidentielle)
- D : Carte des potentiels et contraintes
- E : Carte du réseau de camionnage
- F : Carte des terrains vacants