

VILLE DE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

RÈGLEMENT
LE PLAN D'URBANISME

NUMÉRO 0650

AVIS DE MOTION : 19 mars 2007
ADOPTION : 27 mars 2007
ENTRÉE EN VIGUEUR : 20 juin 2007

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées, afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe au 450 357-2077.

Modifications apportées			
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Texte	Plans
0713	13 septembre 2007		X
0745	12 juin 2008	X	
0779	10 juillet 2008		X
0812	9 octobre 2008		X
1191	11 octobre 2013	X	X
1274	9 octobre 2014	X	X
1322	11 juin 2015		X
1722	29 novembre 2018		X
1661	RETIRÉ 22 janvier 2019		
1785	17 décembre 2019	X	X
2267	9 mai 2024	X	X
2287	9 mai 2024	X	
2256	13 juin 2024	X	X

Le Plan d'urbanisme a été préparé par le Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Rédaction : Mario Verville, urbaniste, Denis Marchand, urbaniste, et Jeannine Bellessort, conseillère en réglementation

Correction et mise en page : Linda Boulerice et Lorraine Laplante

Cartographie : François Boucher et Martin Michaud

Graphisme : Mario Lambert

La rédaction du Plan d'urbanisme s'appuie sur les études sectorielles préparées dans le cadre de l'exercice de planification stratégique de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. La majorité de ces études se retrouve dans la bibliographie du présent document.

Nous remercions les différents services de la Ville ainsi que la M.R.C. du Haut-Richelieu pour leur précieuse collaboration et commentaires tout au long de la préparation de ce Plan d'urbanisme.

Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, décembre 2006

TABLE DES MATIÈRES

1	LE PLAN D'URBANISME	2
	Contenu du Plan d'urbanisme.....	2
1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES ET DOCUMENTS ANNEXES	3
	Dispositions déclaratoires.....	3
	Dispositions interprétatives.....	3
	Documents annexes.....	3
1.2	LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE	4
2	LOCALISATION	5
2.1	LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE	6
	Structure de la population selon l'âge.....	6
	Langue maternelle	7
	État civil	7
	Structure des ménages et des familles.....	7
	Immigration	7
	Niveau de scolarité	7
	Revenu des ménages	8
	Évolution de la population.....	8
2.2	L'HABITATION	10
	Les faits saillants.....	10
	La problématique	10
2.3	LE COMMERCE	15
	Les faits saillants.....	15
	La problématique	16
2.4	LE SECTEUR AGRICOLE	20
	Les faits saillants.....	20
	La problématique	20
2.5	L'INDUSTRIE	25
	Les faits saillants.....	25
	La problématique	26
2.6	LA FONCTION INSTITUTIONNELLE	29
	Les faits saillants.....	29
	La problématique	29
2.7	LE PATRIMOINE	32
	Les faits saillants.....	32
	La problématique	32
	Les faits saillants.....	33
	La problématique	33
2.8	L'ENVIRONNEMENT	37
	Les faits saillants et problématiques	37
2.9	LE TRANSPORT	44
	Les faits saillants.....	44
	Problématique	45
3	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION.....	49
	Concept d'organisation spatiale.....	49

Les aires d'affectation du sol.....	49
Interprétation des limites des aires d'affectation du sol	49
Notions de dominance.....	49
Densité d'occupation du sol	49
Identification des aires.....	50
4 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	75
4.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES NATURELLES	75
Zones comportant des risques d'inondation	75
Zones comportant des risques d'érosion	75
Cours d'eau.....	75
4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES ANTHROPIQUES	75
Gestion des corridors routiers	75
Terrains contaminés	76
Aéroport.....	76
Anciens sites d'élimination des déchets et postes de répartition du réseau de gazoduc	76
5 LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE	77
La réglementation d'urbanisme.....	77
Les règlements de zonage, de lotissement et sur les permis et certificats	77
5.1 AUTRES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE.....	78
Programme particulier d'urbanisme	Erreur ! Signet non défini.
Plan d'implantation et d'intégration architecturale	80
Usages conditionnels	80
6 BIBLIOGRAPHIE	V
7 LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	VI
8 LEXIQUE	VII
9 ANNEXE A	VIII
10 ANNEXE B	X
11 ANNEXE C	X

1 LE PLAN D'URBANISME

Le Plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la ville. Il présente la vision d'ensemble de l'aménagement du territoire.

Le présent document constitue le premier plan d'urbanisme suite à la fusion des anciennes villes d'Iberville, de Saint-Jean-sur-Richelieu, de Saint-Luc, de la municipalité de L'Acadie et de la paroisse de Saint-Athanase réalisée en janvier 2001 (ces anciennes municipalités sont désignées dans le texte par le terme « secteur »). Après une série d'études, d'analyses et de consultations auprès des citoyens, des groupes et des organismes du milieu sur les façons de concevoir la ville dans le futur, le Plan d'urbanisme constitue l'instrument approprié pour mettre en œuvre les objectifs et les orientations que nous nous sommes fixés.

Le Plan d'urbanisme a été préparé en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qui encadre le contenu obligatoire et facultatif. Il s'inscrit dans la continuité des outils de planification en vigueur sur le territoire. Ainsi, le présent document se conforme aux orientations d'aménagement et au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. du Haut-Richelieu, en vigueur depuis le 25 juin 2004. Il intègre également les buts et les grands objectifs de l'exercice de planification stratégique, qui est plus amplement détaillé au document « *Guide de planification stratégique, vision 2015, Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu* ». Il regroupe également les orientations plus spécifiques en matière d'aménagement et de développement, que le Conseil municipal souhaite mettre de l'avant au cours des prochaines années.

Le Plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il contient les politiques que le Conseil municipal juge opportun d'exposer à l'ensemble de la population et qui guideront les actions futures. Une série de règlements viendra compléter le présent document. Nous pouvons mentionner, notamment, les règlements de zonage, de lotissement, de construction, le règlement sur les permis et certificats, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, etc. Ces règlements doivent être conformes au Plan d'urbanisme et précisent, de manière plus spécifique, les moyens utilisés pour atteindre les objectifs et les orientations contenus au présent Plan d'urbanisme.

Contenu du Plan d'urbanisme

La première partie du document regroupe les données socio-économiques de la municipalité. Celles-ci permettent de tracer un portrait actuel de la population et les principales composantes qui la caractérisent.

La seconde partie traite des grandes orientations d'aménagement et de développement par secteur d'activités. Les grandes orientations expriment le parti d'aménagement qui est recherché et les moyens privilégiés pour l'atteindre.

Le plan des affectations du sol et des densités d'occupation, les usages et les activités autorisées pour chacune des affectations sont présentés en troisième partie du document. Pour chacune des affectations, nous y présentons les usages et activités qui y sont favorisés, d'autres qui sont autorisés en complémentarité à l'affectation principale, usages additionnels ou encore exclusifs à cette affectation. De plus, des prescriptions, qui peuvent restreindre ou établir des paramètres d'occupation dans ces affectations, y sont énoncées. Finalement, nous y présentons également les dispositions réglementaires spécifiques qui sont intégrées dans les règlements d'urbanisme pour se conformer aux exigences du Schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. du Haut-Richelieu. Ainsi, le contenu obligatoire, qui doit être intégré aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et autres règlements d'urbanisme, y est annoncé.

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES ET DOCUMENTS ANNEXES

Dispositions déclaratoires

1.1.1. Remplacement

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- a) Le règlement numéro 2283, intitulé « *Règlement relatif au plan d'urbanisme* », de l'ancienne ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;
- b) Le règlement numéro 557, intitulé « *Règlement concernant le Plan d'urbanisme* », de l'ancienne ville de Saint-Luc;
- c) Le règlement numéro 830, intitulé « *Règlement décrétant l'adoption du plan d'urbanisme* », de l'ancienne ville d'Iberville;
- d) Le règlement numéro 91-02-01, intitulé « *Règlement concernant le plan d'urbanisme* », de l'ancienne municipalité de L'Acadie;
- e) Le règlement numéro 338-000, intitulé « *Plan d'urbanisme* », de l'ancienne paroisse de Saint-Athanase.

1.1.2. Territoire assujéti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

1.1.3. Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.1.4. Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

Dispositions interprétatives

1.1.5. Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement du Plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés ou prévus.

Documents annexes

- 1.1.6 Le plan d'affectation du sol inséré à l'annexe A fait partie intégrante du présent règlement.
- 1.1.7 La liste des bâtiments ou aires de protection réglementée par la *Loi sur les biens culturels* ou par une citation municipale insérée à l'annexe B fait partie intégrante du présent règlement.
- 1.1.8 Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville.

R. 2256

1.2 LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE

Le Plan d'urbanisme n'est pas le premier règlement que les citoyens ont à consulter avant d'entreprendre une construction ou une activité; néanmoins, il touche l'ensemble de la population dans leur vie quotidienne, puisqu'il a pour principale fonction de baliser, d'encadrer et d'orienter l'occupation du territoire, afin que celle-ci réponde aux besoins exprimés de la population. Le Plan d'urbanisme doit donc s'arrimer aux volontés exprimées des citoyens et des groupes qui composent la collectivité.

Entre le mois de mars 2003 et juin 2004, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a réalisé un important processus de consultation populaire via son exercice de planification stratégique. Plus de 1 000 personnes, représentant au-delà de 235 organismes, ont participé à différents ateliers de travail et ont permis d'établir une série d'objectifs et d'orientations pour la communauté.

À l'issue de ce processus, huit (8) grands objectifs, répondant aux besoins et aspirations de la collectivité, ont été dégagés. Ces objectifs sont :

1. Améliorer l'image distinctive de la ville et de la région, afin d'exploiter leur potentiel à leur juste valeur.
2. Revaloriser l'éducation dans tous les segments de la collectivité, encourager la réussite en plus grand nombre et favoriser l'arrimage entre les besoins des industries et l'offre de main-d'œuvre.
3. Améliorer l'accessibilité et la pérennité des services médicaux et de santé physique de première ligne dans la région.
4. Revitaliser le centre-ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, par l'optimisation de son image de marque en tant que cœur vivant et dynamique de la région.
5. Prolonger l'autoroute 35 jusqu'à la frontière américaine.
6. Poursuivre, développer et augmenter la concertation et la cohésion entre les partenaires régionaux.
7. Promouvoir la notion de développement durable, en favorisant, notamment, une meilleure desserte de tous les secteurs de la ville et de la région en transport en commun, et en adoptant des mesures concrètes pour sauvegarder les boisés et favoriser le reboisement de certaines parcelles de terrains en milieux agricoles et urbanisés. Le développement durable doit permettre une desserte adéquate et rentable en infrastructures des milieux urbanisés, tout en préservant, autant que possible, l'intégralité de la zone verte.
8. Mobiliser tous les acteurs économiques, publics et privés pour mettre en place une stratégie concertée de prospection et de développement des marchés qui tient compte des spécificités de la ville et de la région; notamment, ses positions de force à l'international qui permettent à Saint-Jean-sur-Richelieu de s'intégrer à la nouvelle économie et de mettre en place une économie régionale basée davantage sur le savoir, la recherche et l'innovation.

La planification stratégique nous a permis de préciser la vision et les orientations prioritaires pour la ville et la région. Le Plan d'urbanisme devient l'instrument approprié dans ce continuum de planification pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs fixés précédemment. Le Plan d'urbanisme intègre donc une série de grandes orientations d'aménagement qui découlent de la planification stratégique, identifie des moyens concrets que nous souhaitons mettre en œuvre dans les différentes sphères de l'aménagement du territoire et, enfin, identifie le plan d'action conséquent.

2 LOCALISATION

La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est située au sud du Québec, à une vingtaine de kilomètres de Montréal et de la frontière canado-américaine. La capitale canadienne des montgolfières se positionne à l'un des carrefours les plus importants en Amérique du Nord. Campée en bordure de l'autoroute 35 et desservie par deux réseaux ferroviaires, dans le corridor de commerce Montréal-Boston, elle ouvre les portes de l'Est du Canada et des États-Unis. La ville couvre une superficie de 225 km², ce qui est l'équivalent de la superficie de ville de Laval. Bien que la ville ne fasse pas partie intégrante de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), elle y est néanmoins très imbriquée. La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est la plus importante des sept villes satellites de la CMM.



2.1 LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE

Les variables socioéconomiques de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu lui permettent de se distinguer du reste de la population québécoise et d'afficher des écarts significatifs.

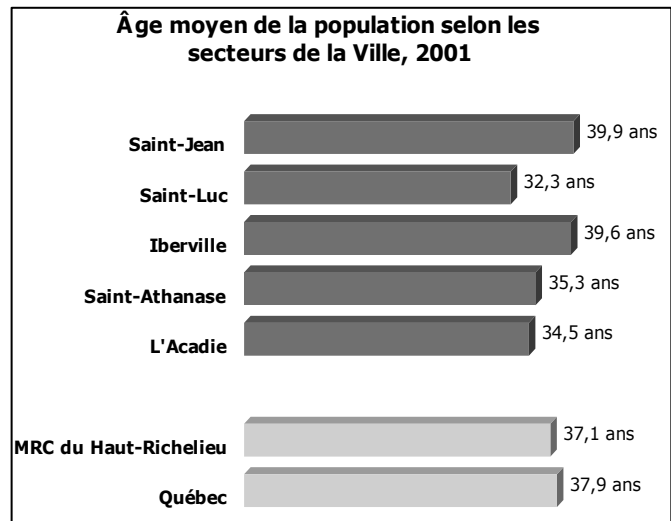
Les données sur la langue maternelle, l'état civil, la structure des familles et des ménages, le mode d'occupation des logements, l'immigration, la scolarité et le revenu des ménages permettent de mettre en lumière les principaux éléments d'analyse.

Structure de la population selon l'âge

L'âge moyen de la population de la M.R.C. du Haut-Richelieu, en 2001, se chiffre à 37,1 ans; un résultat similaire à l'âge moyen au Québec (37,9 ans). La distribution de la population, selon les tranches d'âge, est également très fidèle à la structure québécoise. Presque la moitié (43 %) des effectifs ont entre 35 et 64 ans, et les personnes de 65 ans et plus comptent pour 12 % de la population globale. En outre, il n'existe à peu près aucun écart entre les profils de la population de Saint-Jean-sur-Richelieu et ceux du reste de la M.R.C. Cependant, à l'échelle des cinq secteurs de la ville, des différences significatives se manifestent. La figure ci-contre en témoigne. Ainsi, la population est nettement plus jeune à Saint-Luc, Saint-Athanase et L'Acadie.

Par ailleurs, une analyse des statistiques, à l'échelle des secteurs de recensement, a permis de mettre en lumière que la population des quartiers centraux est plus âgée. Au centre-ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, l'âge moyen s'établit à 45,2 ans, et les personnes de 65 ans et plus comptent pour 23 % de la population totale, comparativement à 12 % dans l'ensemble de la M.R.C. et 13 % au Québec. Dans les quartiers périphériques au centre-ville, délimités par le boulevard du Séminaire, l'autoroute 35, la rivière Richelieu et la rue Vanier, l'âge moyen se situe à 40,6 ans, et les personnes de 65 ans et plus comptent pour 18 % des effectifs totaux.

L'analyse de l'évolution récente et anticipée des diverses cohortes d'âges pour la période 1991-2011, dans le cas de la population et/ou des ménages de la M.R.C. du Haut-Richelieu, fait ressortir que : les jeunes ménages (15-24 et 25-34 ans) verront leur poids démographique s'estomper graduellement suite à la baisse de la natalité des dernières décennies; les 35-44 ans connaîtront une évolution comparable, leur ratio passant de près de 30 % entre 1991 et 2001 à moins de 20 % en 2011, et enfin, les 45-54 ans, mais surtout les 55-64 ans, continueront durant la prochaine décennie sur leur lancée récente. Les première et deuxième vagues de baby-boomers pourraient voir leur poids passer du tiers, en 1991, à près de 45 % en 2011. Le groupe des 65 ans ou plus est finalement celui qui enregistrera, à Saint-Jean et dans la M.R.C. comme ailleurs au Québec, une croissance très marquée. Cette croissance sera également soutenue lors des trois cycles quinquennaux qui suivront (2006-2011, 2011-2016 et 2016-2021).



Langue maternelle

La population de la M.R.C. du Haut-Richelieu est très homogène sur le plan linguistique : 94 % des johannais sont de langue maternelle française, comparativement à seulement 81 % dans le reste du Québec. Les anglophones, qui comptent pour 4 % de la population totale de la M.R.C., sont légèrement plus nombreux à l'extérieur de Saint-Jean-sur-Richelieu (7 %). L'importance relative des allophones, qui ont une langue maternelle autre que le français ou l'anglais, est marginale (1 %).

État civil

Une proportion de 41 % de la population de 15 ans et plus dans la M.R.C. du Haut-Richelieu est mariée, 40 % est célibataire, 6 % est veuve et 13 % est divorcée. Cette structure est semblable à celle de l'ensemble du Québec. À Saint-Jean-sur-Richelieu, cependant, on observe une plus forte concentration de personnes divorcées et célibataires.

Structure des ménages et des familles

À l'instar de la situation ailleurs au Québec, la taille moyenne des ménages s'élève à 2,4 personnes par ménage. La majorité des ménages (61 %) regroupent une ou deux personnes.

C'est dans les secteurs de Saint-Jean et d'Iberville que les ménages sont de plus petite taille avec, respectivement, 2,1 et 2,3 personnes. Au centre-ville et dans les quartiers périphériques, les ménages comptent moins de deux personnes en moyenne (1,6 et 1,9 respectivement). Ailleurs sur le territoire de la ville, la taille moyenne des ménages se situe entre 2,8 et 2,9 personnes.

Les familles, c'est-à-dire les ménages d'au moins deux personnes qui sont liées par des liens de parenté, représentent 71 % des ménages totaux dans la M.R.C.; un résultat légèrement plus élevé que la moyenne québécoise (68 %). Les ménages familiaux sont plus nombreux, en proportion, à l'extérieur de Saint-Jean-sur-Richelieu; environ 38 % des familles ont au moins un enfant à la maison.

Immigration

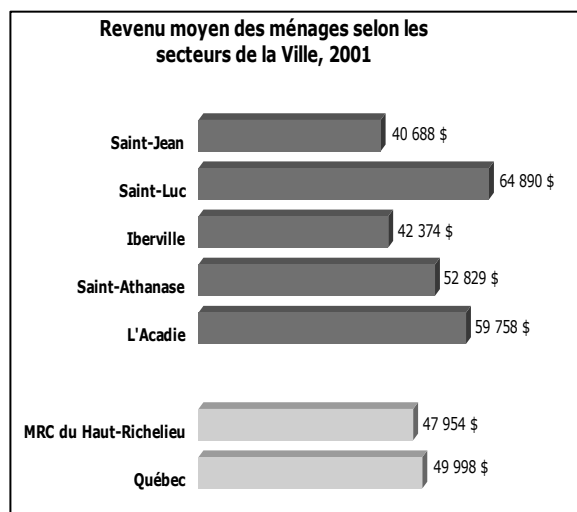
En ce qui concerne la population immigrante, elle est proportionnellement peu présente parmi la population de Saint-Jean-sur-Richelieu et est relativement faible en comparaison des autres villes de la Rive-Sud. Selon les données du recensement de 2001, la population immigrante de la ville ne représentait que 2,6 % de la population locale, alors qu'en moyenne, la population immigrante représentait 4,9 % de la population pour des villes comparables. Ce taux grimpe à 6,4 % pour les villes de la Rive-Sud de Montréal.

Niveau de scolarité

La population de la M.R.C. du Haut-Richelieu est légèrement moins scolarisée que la moyenne du Québec. Ainsi, à Saint-Jean-sur-Richelieu, le pourcentage de la population ayant un niveau de scolarité inférieur au certificat d'études secondaires est de 25,9 %, contre 17,2 % pour les villes de la Rive-Sud. Par ailleurs, en comparant ces mêmes municipalités, en ce qui concerne l'obtention d'un diplôme d'études collégiales, nous constatons que nous sommes déficitaires de 3 % (17 % contre 19,9 %). Finalement, à l'intérieur du territoire desservi par la Commission scolaire des Hautes-Rivières, nous affichons, là aussi, une statistique peu encourageante, lorsque l'on considère le taux de passage des élèves du secondaire vers le collégial. Ainsi, en 2000, nous avons un taux de passage de 44,1 %, alors que la région de Saint-Hyacinthe affichait un taux de 64,3 %. Par ailleurs, 15 % des personnes de plus de 15 ans ont fréquenté l'université, alors que dans l'ensemble du Québec, ce groupe compte pour 20 %.

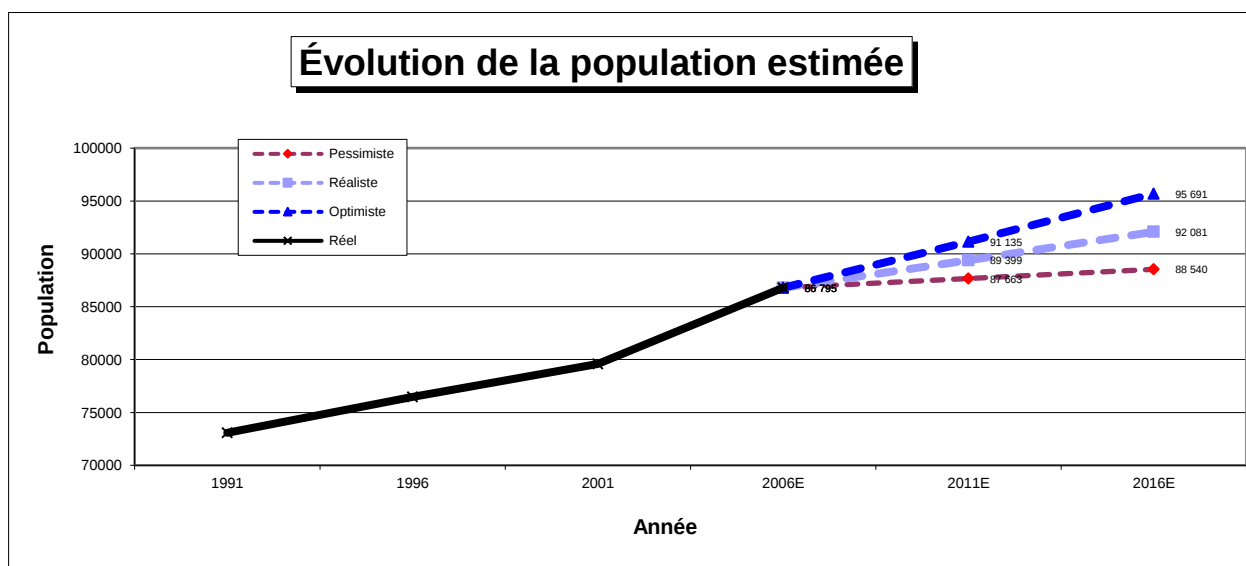
Revenu des ménages

Selon les données de 2001, à 47 954 \$, le revenu moyen des ménages de la M.R.C. du Haut-Richelieu est inférieur de 4 % à la moyenne établie pour l'ensemble des ménages québécois (49 998 \$). Les ménages de Saint-Jean-sur-Richelieu sont légèrement plus riches que ceux du reste de la M.R.C. Par ailleurs, la distribution des ménages de la M.R.C., selon les tranches de revenu, est très proche du profil de la province de Québec; notamment, le revenu des deux tiers des ménages de la M.R.C. se situe entre 20 000 \$ et 79 999 \$. Seulement 7 % bénéficient de revenus excédant 100 000 \$ annuellement.



Évolution de la population

En 2001, la population de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu s'établissait à près de 80 000 personnes, alors que celle de la M.R.C., au total, dépassait 100 000 personnes. En plus d'être un noyau important à l'échelle provinciale et régionale, soit la 11^e ville du Québec et la 2^e en Montérégie après Longueuil, la population de la nouvelle ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a tendance à croître plus rapidement (4 % entre 1996 et 2001) que les villes de la Rive-Sud (1,8 %) et que la population du Québec (1,4 %) sur la même période. Cette croissance s'est effectuée de manière très différente selon les secteurs de la ville. Entre 1981 et 1986, la population de Saint-Luc s'est accrue de 24 %, comparativement à 6,8 % pour Saint-Athanase, 2,1 % pour Iberville et une baisse de 2,5 % pour le secteur Saint-Jean. Entre 1996 et 2001, la population de Saint-Luc s'est accrue de 12 %, comparativement à 2,2 % pour Saint-Athanase, 2,6 % pour Saint-Jean et une décroissance de 2,2 % pour le secteur Iberville. Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, la population atteindrait 86 295 au 1^{er} juillet 2006. En nous inspirant des données sur la croissance de la population antérieure, nous pouvons estimer, selon un scénario optimiste, que celle-ci pourrait atteindre plus de 95 000 d'ici l'an 2016.



Source : Compilation Statistique Canada.

2006 : Données de l'Institut de la statistique du Québec au 1^{er} juillet.

Estimation : Service de l'urbanisme, Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Les données socioéconomiques énoncées ci-haut nous permettent de brosser un portrait de la population et des principales spécificités économiques qui caractérisent les gens qui vivent sur le territoire. L'avenir de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu se matérialise selon différents paramètres. Dans la prochaine section, nous pourrions observer les grandes orientations, en matière d'aménagement et de développement, que nous envisageons dans les années à venir, en regard des perspectives et des problématiques pour chacune des grandes fonctions urbaines.

2.2 L'HABITATION

Les faits saillants

La nouvelle ville de Saint-Jean-sur-Richelieu représente un pôle important à l'échelle métropolitaine. Ville satellite du Grand-Montréal, la croissance résidentielle s'est accrue au cours des dernières années de manière substantielle. La population a augmenté de 20 % entre 1986 et 2001. Simultanément, la croissance des ménages s'est accrue de 40 %. Dans la région métropolitaine de Montréal (RMR), de 1984 à 2003, on observe que la part de marché des nouvelles mises en chantier de Saint-Jean se maintient autour de 3 %. Pour la même période, ce taux a été de 12,5 % par rapport à la Rive-Sud. À la lumière d'un faible taux d'inoccupation des immeubles, qui se maintient depuis la fin des années 1990, ce rythme de croissance des ménages risque de se maintenir ou même s'accélérer au cours des prochaines années. Entre 1996 et 2004, plus de 5 000 logements ont été érigés sur le territoire.

La croissance démographique et des ménages bénéficie actuellement d'un éventail de terrains propices au développement. À ce jour, nous estimons à environ 1 300 ha d'espaces vacants sur l'ensemble du territoire. Cette superficie correspond à l'ensemble des terrains localisés à l'intérieur du périmètre urbain, qu'ils soient constructibles ou non. De ce nombre, 625 ha sont disponibles pour les nouvelles constructions résidentielles. Au rythme de 600 nouvelles unités de logements par année, représentant le taux moyen de nouvelles mises en chantier entre 1984 à 2003, nous pouvons estimer à environ 10 ans le nombre d'années où la croissance domiciliaire pourra se poursuivre, sans avoir recours à de nouveaux espaces pour combler les besoins.

La problématique

L'évolution résidentielle enregistrée lors des dernières années a permis à l'agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu d'occuper une place plus déterminante dans la grande région de Montréal. Cet accroissement s'est fait sentir de manière différente sur l'ensemble du territoire. C'est le secteur Saint-Luc qui accapare une bonne partie de cette croissance, en raison, particulièrement, de sa proximité au centre métropolitain. Durant cette période, d'autres secteurs ont souffert d'une décroissance. C'est le cas pour le secteur d'Iberville qui a enregistré une baisse de sa population, alors que les autres secteurs sont en légère hausse.

L'âge moyen des bâtiments semble se comparer avec l'ensemble québécois, mais la moyenne occulte des disparités géographiques importantes. Les nouveaux secteurs de développement font baisser la moyenne en accaparant les nouvelles constructions, mais le centre-ville souffre, depuis plusieurs années, d'un manque d'investissements et nécessite des besoins urgents de rénovation. Le centre de l'agglomération, tant du côté d'Iberville que du Vieux Saint-Jean, regroupe une concentration de ménages vieillissants et à faible revenu. Les programmes d'aide au soutien aux logements et à la rénovation ont donné des résultats tangibles, mais des efforts de modernisation sont encore requis.

Au cours des années, les quartiers résidentiels n'ont pas tous été planifiés adéquatement. Nous observons, à certains égards, des disparités importantes dans la typologie résidentielle, les gabarits de bâtiment ou encore l'insertion d'usages non compatibles. Des efforts devront être accentués pour s'assurer d'une meilleure intégration entre les usages et une meilleure planification des aspects architecturaux, pour atteindre une plus grande harmonisation entre les bâtiments.

Depuis quelques années, nous observons que la valeur des résidences de Saint-Jean est inférieure à la moyenne de la majorité des autres marchés de la région métropolitaine de Montréal, avec une valeur de 97 000 \$ (valeur au rôle d'évaluation de 2005). Tous les marchés de la Rive-Sud et de Montréal surpassent Saint-Jean. Un certain rattrapage a été enregistré au cours des récentes années, mais il reste encore beaucoup d'efforts à faire pour atteindre la moyenne métropolitaine.

À l'instar des autres villes au Québec, Saint-Jean-sur-Richelieu doit se préparer à faire face au vieillissement de la population. Les démographes estiment que la population connaîtra un vieillissement accéléré au cours de la période de 2001 à 2026. Ils estiment que la moyenne d'âge pour la M.R.C. du Haut-Richelieu passera de 38 ans à 45 ans. En observant les groupes d'âge plus particulièrement, on observe que les 0-19 ans devraient connaître une diminution de 19 %, alors que les 65 ans et plus devraient, quant à eux, s'accroître de 55 %. On peut donc imaginer immédiatement que ces transformations structurelles dans la population viendront modifier substantiellement le marché résidentiel. Majoritairement orientée vers les produits résidentiels unifamiliaux de premiers acheteurs, la Ville devra envisager des produits différents pour répondre aux besoins changeants de la clientèle. Les produits résidentiels devront donc être adaptés pour faire face à cette nouvelle réalité. Les quartiers devront aussi être planifiés en conséquence. Cette tendance est particulièrement préoccupante, dans la perspective où 70 % des nouvelles mises en chantier sont actuellement de type unifamilial. Généralement, les personnes vieillissantes optent pour des immeubles de plusieurs unités, comportant une gamme de services ou de soins plus ou moins étendus. L'offre de ce type de produits est peu présente actuellement.

Une part importante des nouvelles zones à développer est localisée dans des secteurs propices à la présence de milieux environnementaux sensibles (milieux humides, boisés, espèces rares ou vulnérables, etc.). À défaut de retenir ces secteurs à des fins de parcs ou d'espaces verts, la Ville devra examiner des scénarios de développement qui tiennent compte de ces secteurs sensibles, tenter de conserver les caractéristiques naturelles existantes ou de mettre en place des mesures de compensation (ex. enfouissement des fils, accroissement de la profondeur ou de la superficie des lots, réduction de la densité, etc.).

Le potentiel de croissance pourra bénéficier d'un stock de terrains vacants pour suffire à court et moyen terme. Toutefois, ce stock ne sera pas suffisant pour compléter les besoins à long terme. La gestion de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain doit tendre vers une utilisation du sol qui encourage le développement en continuité des zones déjà urbanisées, de manière à minimiser les investissements requis pour de tels développements. Nous souhaitons optimiser l'utilisation des ressources disponibles, notamment en ce qui a trait aux équipements publics ainsi qu'aux réseaux d'aqueduc et d'égout, tant existants que ceux prévus. Dans ce contexte et en conformité avec le Schéma d'aménagement, la Ville a identifié les zones jugées prioritaires à développer.

Ainsi, nous avons défini un échéancier selon deux phases, soit, à court terme, 0 à 5 ans et 5 ans et plus. Dans la première phase, la Ville favorise le développement des lots vacants déjà viabilisés et les secteurs qui sont limitrophes aux secteurs déjà développés. Ces secteurs représentent les endroits où le développement est le plus propice à s'accroître rapidement, tout en minimisant les coûts de mise en place d'infrastructures pour desservir ces futurs résidents. La Ville poursuit l'objectif de développer prioritairement les terrains dans la phase 1. Avant d'amorcer le développement des terrains de la phase 2, une superficie équivalente à 70 % de l'ensemble des zones ainsi identifiées de la phase 1 devra être occupée par des fonctions urbaines (résidence, rue, parc, etc.). Comme prévu au Schéma d'aménagement, la Ville se réserve le droit d'inter changer un terrain de la phase 1 dans la phase 2 et vice et versa, dans la mesure où des contraintes techniques, naturelles ou anthropiques majeures empêchent le développement de ces secteurs. Cette situation nécessitera une substitution des blocs de terrains de superficie équivalente pour chacune des phases respectives. Les secteurs concernés ainsi que leur superficie respective se retrouvent sur la carte 1A intitulée « *Carte des phases de développement résidentiel* ».

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Créer des conditions gagnantes pour favoriser le développement résidentiel optimal.
2. Revitaliser le centre-ville.
3. Améliorer l'image des quartiers et la qualité des logements.
4. Augmenter la diversité des clientèles visées et la gamme des produits résidentiels offerts.
5. Favoriser la construction de 6 000 logements d'ici 2015.

6. Rénover et restaurer certains secteurs au centre-ville en changeant la vocation industrielle à résidentielle.
7. Identifier les zones prioritaires de développement en fonction de l'utilisation optimale des infrastructures.
8. Consolider et prioriser le développement dans le périmètre d'urbanisation et dans les secteurs desservis en infrastructures publiques, et non dans la zone agricole.

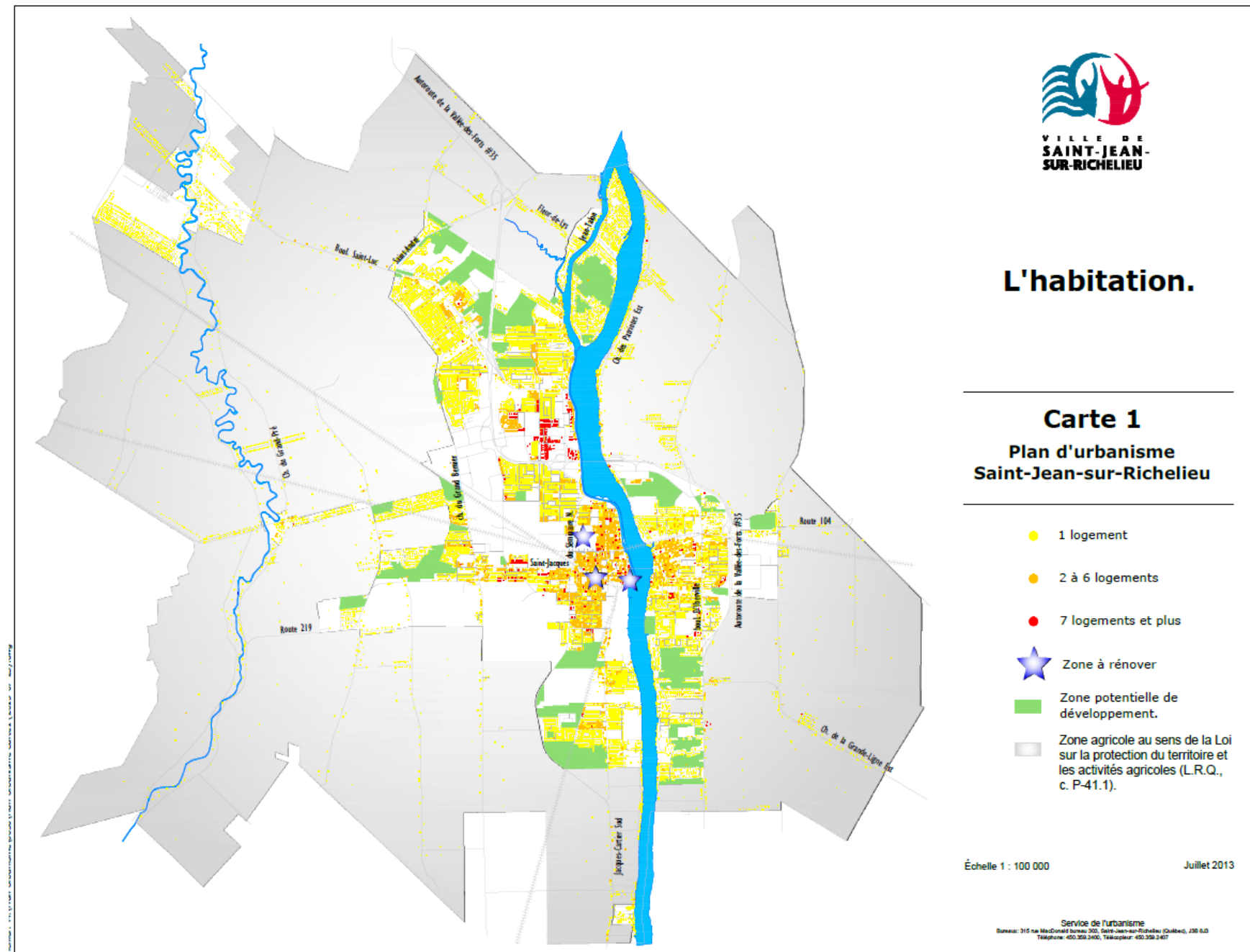
Moyens

- Poursuivre les programmes qui soutiennent les logements;
- Adapter l'habitabilité des logements destinés aux personnes âgées;
- Améliorer l'image résidentielle de Saint-Jean-sur-Richelieu, ville et région, par un mixte de quartiers anciens et patrimoniaux et de nouveaux quartiers cossus recherchés par une certaine clientèle;
- Élaborer des critères de sélection et d'acceptation des nouveaux projets, où la rentabilité fiscale et la viabilité financière à long terme seront davantage prises en compte;
- Développer, prioritairement, les terrains disponibles dans les secteurs déjà viabilisés;
- Assurer une qualité supérieure de l'architecture et des aménagements paysagers, notamment au centre-ville;
- Promouvoir le développement résidentiel de qualité, par des programmes d'aide au recyclage, à la rénovation ou à la conversion d'immeubles à des fins résidentielles;
- Favoriser la création de nouveaux logements, la conversion de bâtiments et la densification résidentielle au centre-ville;
- Soutenir le changement de vocation, à des fins résidentielles, de secteurs et de bâtiments actuellement occupés par d'autres fonctions urbaines (zones à rénover);
- Favoriser la conversion résidentielle dans les secteurs où le commerce est en déclin;
- S'assurer qu'un pourcentage plus important de logements neufs sera dirigé vers le centre-ville;
- Prendre les mesures nécessaires pour conserver un équilibre dans la cohabitation de plusieurs groupes ou strates sociales dans le centre-ville, et éviter de créer un embourgeoisement abusif ou un ghetto;
- Maintenir la vitalité dans le parc résidentiel existant, par des interventions sur le milieu urbain (voirie, mobilier, équipements) ou le cadre bâti (programmes de rénovation / conversion ou de construction neuve);
- Maintenir les programmes de rénovation urbaine pour améliorer la qualité des logements existants pour les clientèles moins fortunées;
- Favoriser la création de nouveaux types de logements qui tiennent compte du vieillissement de la population;
- Permettre la consolidation des secteurs de villégiature existants aux abords des plans d'eau;
- Permettre, à l'intérieur des secteurs de villégiature, des usages compatibles à cette vocation pour en favoriser la consolidation.



L'habitation.

Carte 1 Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu





Phases de développement résidentiel

Carte 1a
Plan d'urbanisme
Saint-Jean-sur-Richelieu

- Phase 1
- Phase 2

Échelle : Aucune

Décembre 2008

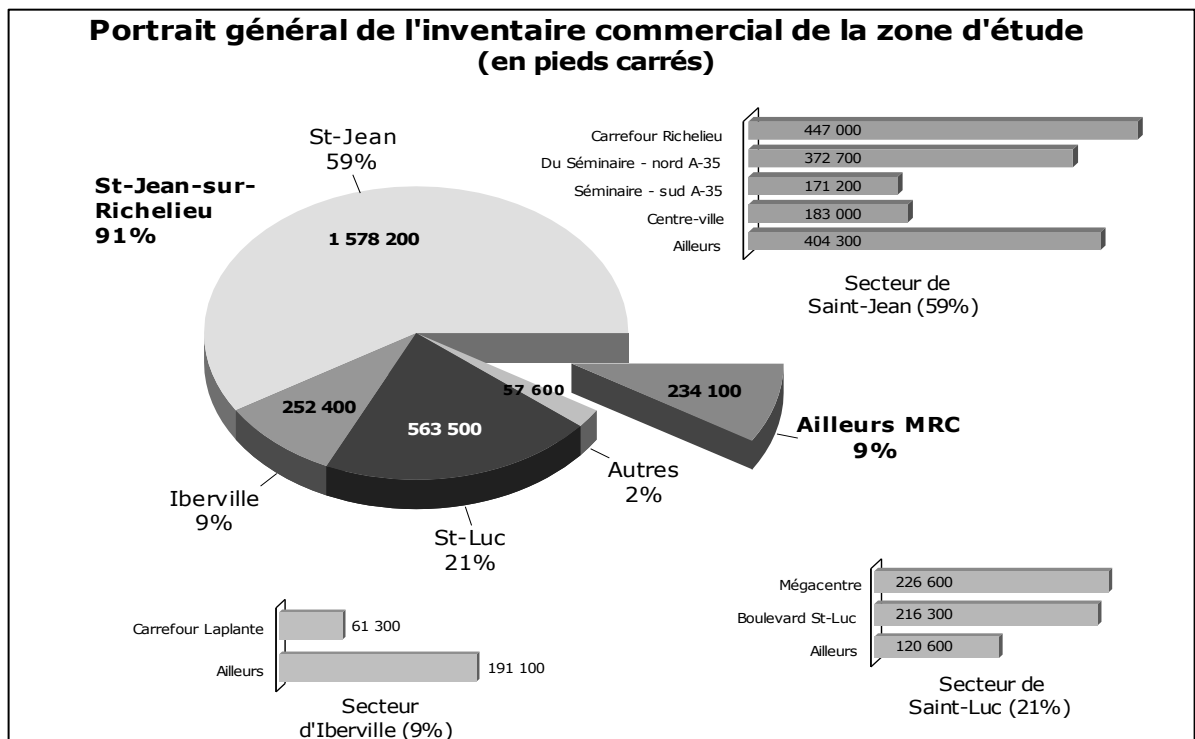
Service de l'urbanisme
Bureau: 315 rue MacDonald-Turmel 200, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 6J3
Téléphone: 450 358 2400, Télécopieur: 450 358 2407
Hôtel de ville: 100, rue Jacques-Cartier Nord, case postale 1025, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7B2 — www.ville.saint-jean-sur-richeleu.qc.ca

2.3 LE COMMERCE

Les faits saillants

À l'instar des autres régions du Québec, la structure commerciale de Saint-Jean-sur-Richelieu vit, depuis plusieurs années, des changements structurels importants. Jadis, le centre-ville permettait d'assouvir la majorité des besoins de consommation des citoyens; aujourd'hui, le centre-ville a été délaissé au profit des centres commerciaux et des commerces de grande surface en bordure des grandes artères routières. Ceux-ci attirent maintenant la majorité des consommateurs, qui délaissent peu à peu le commerçant local à propriété unique et se tournent résolument vers les magasins à chaîne et de grande surface, là où la consommation a tendance à s'y concentrer. Selon les dernières enquêtes, les consommateurs ont de moins en moins de temps pour faire leurs achats. Ils consacrent en moyenne 2,9 heures par semaine pour les biens courants et 1,1 heure pour les autres biens. Ils recherchent un commerce qui est en mesure de leur offrir la variété de biens et le service attendu dans un laps de temps le plus court et le plus simple possible. Les commerçants doivent donc être positionnés adéquatement pour faire face à cette nouvelle tendance. Il en est de même pour la structure commerciale de la ville; elle doit, elle aussi, être bien organisée pour exploiter le maximum d'opportunités et répondre à la demande exprimée.

La structure commerciale de la M.R.C. du Haut-Richelieu comptait 1 041 établissements en 2003, couvrant une superficie locative brute globale de 2,7 millions de pieds carrés. La vaste majorité (91 %) des superficies est située à l'intérieur des limites de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, particulièrement dans les secteurs de Saint-Jean (59 %) et Saint-Luc (21 %). Les pôles de concentration sont le Carrefour Richelieu (17 %), le méga centre Omer-Marcil (8 %) et le boulevard du Séminaire, qui s'approprie 20 % de l'inventaire commercial de la M.R.C. Environ 7 % de l'inventaire se retrouve au centre-ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.



Globalement, l'offre commerciale semble être appropriée pour répondre aux besoins de consommation exprimés. Toutefois, cette apparence d'offre complète n'est pas équilibrée géographiquement. Par exemple, le secteur centre-ville semble, quant à lui, souffrir de carence au niveau des biens et services courants et semi-courants. Des besoins en alimentation ont maintes fois été manifestés, mais non encore comblés par les commerçants.

Les consommateurs considèrent que les commerces locaux offrent des produits comparables aux commerces extra régionaux, et qu'il n'est pas requis de se déplacer ailleurs pour assouvir ses besoins. Dans bien des cas, l'offre externe n'est pas suffisamment différenciée pour justifier un déplacement. La majorité des dépenses de consommation se réalisent donc localement. Il y a néanmoins des fuites commerciales, principalement dans les accessoires de maison, les meubles et appareils, dans les biens durables et semi-durables. Selon les enquêtes menées à ce sujet en 2004, elles sont faibles et difficiles à récupérer. Ces fuites étaient estimées à 77 millions de dollars. La majorité de ces fuites est concentrée dans les commerces de la Rive-Sud, notamment aux Promenades Saint-Bruno, sur le boulevard Taschereau, au Mail Champlain, etc. Il est à noter que l'ouverture récente d'un méga-centre commercial de 1,7 million de pieds carrés (superficie équivalente à l'ensemble des superficies actuelles du secteur Saint-Jean) à l'intersection des autoroutes 10 et 30 risque d'accroître la concurrence, du moins à court terme.

Selon les spécialistes consultés, pour répondre à la demande et réduire nos fuites commerciales, nous estimons à environ 100 000 pieds carrés les besoins en espaces commerciaux pour les nouvelles constructions. Les besoins peuvent aussi être comblés en partie, en tenant compte des locaux vacants. En 2004, le taux d'inoccupation était de 7 %, ce qui représentait une disponibilité d'environ 200 000 pieds carrés. Ces locaux ne sont pas nécessairement localisés aux endroits stratégiques pour les fins souhaitées. Par ailleurs, nous avons recensé environ 7 millions de pieds carrés de terrains vacants disponibles à des fins commerciales. Dans cette perspective, on voit que l'offre est largement excédentaire à la demande.

La problématique

Le traitement et l'analyse des données sur l'offre et la demande commerciales ont permis d'établir le diagnostic suivant :

- Les fuites commerciales sont relativement faibles et pourraient s'avérer difficiles à récupérer;
- L'axe du boulevard du Séminaire est toujours en position de force;
- Le secteur de l'autoroute 35 / Pierre-Caisse se consolide et pourrait devenir le centre de gravité en matière commerciale;
- La contribution de la population de l'extérieur de Saint-Jean-sur-Richelieu est significative;
- Le centre-ville de Saint-Jean-sur-Richelieu assume difficilement son rôle;
- Globalement, le marché est saturé;
- La réserve actuelle de terrains vacants à vocation commerciale à Saint-Jean-sur-Richelieu est très excédentaire.

La stratégie de développement de la fonction commerciale de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit s'inscrire en réponse aux éléments du contexte ci-haut mentionné. Elle doit permettre de dynamiser la structure commerciale et de l'articuler de façon cohérente dans l'espace, en fonction des particularités de chaque secteur. De façon concrète, la stratégie de développement s'appuie sur un concept d'organisation spatiale, qui doit viser à optimiser cette fonction, en parallèle du potentiel et des contraintes observées. Nous devons favoriser la consolidation des rues, des axes et des centres commerciaux les plus dynamiques et offrant les meilleures perspectives de croissance.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Favoriser le développement et la consolidation des activités commerciales, de manière à constituer des pôles viables en fonction des besoins.
2. Développer un centre-ville multifonctionnel.
3. Favoriser la cohabitation harmonieuse entre la fonction commerciale et les autres fonctions.
4. Favoriser la création d'une image commerciale forte et distinctive.

Moyens

- Favoriser le commerce régional et les nouvelles implantations de moyenne et grande surface dans le pôle régional (triangle Carrefour Richelieu, méga-centre Omer-Marcil et la rue Douglas);
- Favoriser les usages commerciaux structurants, de types bureau et récréotouristiques, au centre-ville sur les rues Richelieu, du Quai, Place du Marché, Saint-Jacques (entre Laurier et du Quai) et 1^{ère} Rue, entre la 8^e Avenue et la 2^e Avenue, tout en mettant à profit les principales institutions du secteur, dont le Palais de Justice, l'hôtel de ville et le Centre Georges-Phaneuf;
- Renforcer l'attrait de la zone commerciale dans le périmètre précédemment défini, et changer le zonage pour un retour aux usages résidentiels et de bureau dans les zones excédentaires;
- Limiter la progression de certains usages contraignants pour le centre-ville;
- Favoriser l'aménagement et la mise en valeur de la Place du Marché (regroupement d'établissements de biens courants comme l'alimentation ou regroupement d'établissements associés à l'artisanat, aux objets de décoration et accessoires de maison);
- Augmenter les exigences réglementaires lors de la réalisation de projets de construction, d'agrandissement ou de rénovation, pour conserver le cachet historique et patrimonial du centre-ville par des outils réglementaires appropriés (ex. PIIA);
- Consolider la fonction commerciale à caractère local et régional sur les pôles existants du boulevard du Séminaire nord, du boulevard Saint-Luc et du boulevard d'Iberville;
- Renforcer et densifier la fonction commerciale axée sur la desserte de biens et de services courants à l'intérieur des cinq pôles suivants :
 - Boulevard Saint-Luc, entre Bernier et Courville,
 - Boulevard Saint-Luc, à proximité immédiate du supermarché Pasquier, entre Saint-Gérard et Françoise-Rousselle, sur le côté nord,
 - Boulevard d'Iberville, dans le secteur de la 2^e Avenue,
 - 2^e Avenue, entre le boulevard d'Iberville et la 2^e Rue,
 - Avenue Conrad-Gosselin;
- Limiter la croissance nette du stock commercial à l'intérieur des zones commerciales prioritaires identifiées ci-haut, réduire les superficies commerciales excédentaires et concentrer les nouvelles implantations dans les pôles identifiés;
- Modifier le zonage commercial par une autre fonction (terrains hors zones prioritaires);
- Limiter les efforts pour soutenir des zones ou des artères problématiques hors des zones prioritaires;

- Maintenir et conserver, sur les portions de rues non stratégiques, une structure commerciale de type communautaire, axée sur les services de proximité pour les rues hors des zones prioritaires;
- Restreindre l'implantation des commerces contraignants aux zones commerciales, là où ils sont le moins susceptibles de générer des nuisances;
- Diriger les nouvelles fonctions commerciales structurantes vers le centre-ville, afin d'accentuer les efforts de revitalisation (ex. cinéma, théâtre, musée, etc.).



Le commerce.

Carte 2 Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

Ailleurs sur le territoire de Saint-Jean-sur-Richelieu.

- Aucune croissance nette du stock commercial;
- Aucun support aux zones problématiques (retour à d'autres usages);
- Maintien des zones saines seulement.

1. Pôle à vocation régionale.

3. Boulevard du Séminaire
comme axe majeur.

2. Un centre-ville multifonctionnel.

5. Cinq pôles secondaires.

Échelle 1 : 100 000

Décembre 2006

2.4 LE SECTEUR AGRICOLE

Les faits saillants

La fonction agricole exercée sur le territoire de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu possède de nombreux atouts pour bien prospérer. Le climat, la qualité des sols, l'expertise des entrepreneurs, entre autres, constituent des assises solides pour assurer la pérennité de cette activité. La zone agricole permanente représente une superficie de 16 563 hectares, soit 73 % du territoire municipal. Peu de terres sont en friche et la presque totalité des sols est en culture.

La tendance observée dans ce domaine semble s'orienter de plus en plus vers la concentration des entreprises et de la production. La spécialisation constitue également un fait observable localement et à l'ensemble du Québec. La mécanisation constante de l'agriculture génère des impacts tangibles sur cette industrie et s'observe souvent par une diminution du nombre d'employés. Dans l'ensemble de la M.R.C., entre 1998 et 2002, le nombre d'entreprises agricoles a régressé de 5 %, passant de 764 à 725 entreprises. La superficie des fermes s'est, quant à elle, accrue de 8 % pour atteindre 105 ha en moyenne.

Sur le territoire de la ville, les fermes sont principalement orientées vers la production céréalière ou animale. Actuellement, nous dénombrons 135 fermes actives. La culture végétale (maïs, soya, orge, blé, etc.) est le gagne-pain de près de 100 d'entre elles, alors que 40 sont spécialisées dans la production animale (laitier, porc, vache de boucherie, etc.). La production des produits du terroir (petits fruits, fromage, vin, etc.) est modeste en terme de proportion vis-à-vis l'ensemble de la production, mais elle représente quand même une partie importante en chiffres absolus pour notre région. La majorité de la production est axée sur le marché extérieur, ce qui entraîne peu de transformation et de ventes locales.

La valeur imposable des fermes totalise 80 millions de dollars et continue d'augmenter. La croissance de la valeur des terres, en relation avec la demande, est sans doute le facteur qui contribue le plus à cette augmentation. Au cours des dernières années, le prix à l'hectare des terres agricoles est passé de 5 000 \$ à 11 000 \$. L'enrichissement apparent des agriculteurs laisse toutefois ressortir une tout autre réalité. La relève agricole et la pression financière des agriculteurs, en regard de la taxation basée sur la valeur imposable, constituent des impacts financiers lourds de conséquences sur ces derniers. Cette situation accentue la précarisation de leur revenu récurrent. Comme la relève familiale traditionnelle est plus difficile, les fermes d'aujourd'hui doivent s'orienter de plus en plus de manière intergénérationnelle et multifamiliale.

La problématique

Les préoccupations des citoyens à l'égard de cette fonction sont principalement attribuables à des problématiques reliées à la cohabitation harmonieuse et au partage de l'espace rural entre différents groupes aux intérêts divergents. La protection des boisés, la réduction de la biodiversité et les questions environnementales sont à l'agenda des citoyens. Récemment, la grogne soulevée à l'égard de l'implantation de nouvelles porcheries ou de l'épandage de fumier illustre assez bien cette préoccupation. Les odeurs et les éventuels risques de contamination de l'eau potable sont au cœur des préoccupations des citoyens. Il faut donc mettre en place des mécanismes de discussion et de concertation adéquats, pour assurer un meilleur partage de l'espace rural entre les agriculteurs et les autres qui occupent ce territoire.

D'une part, comment encadrer cette industrie en regard du développement durable et des pouvoirs juridiques limités qui sont conférés aux municipalités? D'autre part, la présence de nombreux usages incompatibles avec l'agriculture constitue souvent un frein à l'expansion des entreprises existantes ou pour les nouvelles qui veulent s'implanter. Le Plan d'urbanisme vise donc à mettre en place des outils pour accroître la production et dynamiser ce secteur d'activités, dans le respect d'une harmonie avec les autres fonctions.

À l'intérieur de la zone agricole permanente, nous observons la présence de plusieurs îlots déstructurés. Il s'agit en fait de noyaux résidentiels qui se sont développés avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*. À l'intérieur des orientations gouvernementales, le développement urbain massif à l'extérieur des périmètres urbains n'est plus autorisé. Afin de protéger, à la fois, les usages résidentiels et agricoles, des mesures de protection, comme des zones tampon entre les lieux de production animale ayant une forte charge d'odeur, y sont prévues. Il en est de même pour le périmètre urbain. Ainsi, des zones tampon, limitant les lieux de production animale ayant une forte charge d'odeur, seront prévues autour des périmètres urbains, des îlots déstructurés, des routes, des immeubles protégés, etc. Enfin, des mesures de protection, en terme de distance, varient en fonction de plusieurs critères dont, notamment, les vents dominants, la charge d'odeur, le nombre d'unités animales, etc. La carte 3A, intitulée « *Zone tampon agricole* », illustre les zones de protection prévues à cet effet. La réglementation d'urbanisme viendra préciser les modalités d'application, et ce, en conformité avec le Schéma d'aménagement.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Maintenir l'homogénéité du territoire agricole.
2. Favoriser une cohabitation harmonieuse du territoire agricole entre les activités agricoles et non-agricoles.
3. Assurer la conservation des boisés existants et favoriser le reboisement des terres non cultivées.
4. Favoriser la croissance de l'activité agricole, en transformant davantage de produits dans notre région.
5. Protéger les paysages ruraux et agricoles d'intérêt.

Moyens

- Éviter l'étalement urbain dans la zone agricole pour ne pas nuire à la pérennité des activités agricoles;
- Promouvoir et prioriser la production en zone agricole en retrait des périmètres urbains, dans une perspective de développement durable (respect de l'environnement, des terres humides, boisés, etc.) pour les générations actuelles et futures;
- Assurer l'intégration des orientations gouvernementales, l'harmonisation des cadres normatifs et réglementaires dans la planification du territoire;
- Mettre en place des zones tampon adéquates entre le périmètre urbain, les îlots déstructurés, les immeubles protégés et les lieux de productions animales ayant de fortes charges d'odeur;
- Identifier les îlots déstructurés sur le territoire;
- Interdire certaines productions animales dans les zones tampon identifiées;
- Établir des normes de localisation des futures installations d'élevage;
- Favoriser le reboisement linéaire en bordure des routes principales, telles que l'autoroute 35 et la route 104, pour éviter la détérioration des conditions routières, principalement en hiver (poudrerie et fermeture de route);
- Adopter des mesures pour accroître et conserver le couvert forestier d'intérêt;
- Promouvoir la vente des produits agricoles locaux (ex. Place du Marché);

- Promouvoir la concertation entre les groupes aux intérêts divergents, pour établir un équilibre et une acceptabilité sociale dans l'utilisation de l'espace rural;
- Transformer davantage de produits agricoles dans la région.



Le secteur agricole.

Carte 3 Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

 Zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et les activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1).

Échelle 1 : 100 000

Décembre 2006

Service de l'urbanisme
Bureau: 315 rue MacDonald, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 6J3
Téléphone: 450.359.2400, Télécopieur: 450.359.2407
Hôtel de ville: 150, rue Jacques-Cartier Nord, case postale 1025, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7B2 — www.ville.saintjean-surrichelieu.qc.ca



Zone tampon agricole

Carte 3a Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

-  Zone tampon agricole
-  Ilots déstructurés
-  Périmètre urbain et péri-urbain
-  Aire d'accueil

Échelle : aucune

Décembre 2006

Service de l'urbanisme
Bureau : 315 rue MacDonald bureau 303, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 8J3
Téléphone : 450 359-2400, Télécopieur : 450 359-2407
Hôtel de ville : 180, rue Jacques-Cartier Nord, case postale 1025, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7B2 — www.ville.saint-jean-sur-richeleu.qc.ca

2.5 L'INDUSTRIE

Les faits saillants

Avec ses parcs industriels, sa structure diversifiée, sa vie culturelle florissante et aussi sa proximité avec Montréal et la frontière américaine, le Haut-Richelieu se situe à l'épicentre d'une économie régionale en pleine expansion. Les entreprises industrielles constituent un actif économique et financier de première importance pour l'économie locale et régionale.

Plusieurs éléments sont pris en considération par les entreprises lors d'une décision de localisation, de relocalisation ou pour un projet d'expansion. Des facteurs tels que la disponibilité de la main-d'œuvre, le coût des terrains, la disponibilité des bâtisses, l'accès aux marchés, les infrastructures offertes, la taxation, les incitatifs et la qualité de vie du milieu n'en constituent que quelques-uns. Leur pondération peut aussi différer en fonction du projet et du secteur industriel au sein duquel opère l'entreprise.

Une évaluation de la performance de la région du Haut-Richelieu versus des M.R.C. comparables a permis de faire ressortir un certain nombre de forces et de faiblesses.

Forces

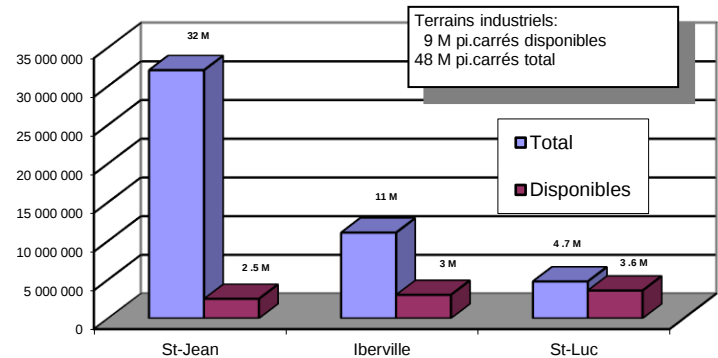
- Accès aux marchés (Montréal et états de la Nouvelle-Angleterre);
- Transport ferroviaire;
- Sources énergétiques;
- Disponibilité de l'espace industriel (terrains);
- Disponibilité de la main-d'œuvre spécialisée et non spécialisée;
- Coût du terrain;
- Coût de la main-d'œuvre;
- Coût du transport;
- Relations de travail;
- Présence de gros acheteurs institutionnels.

Faiblesses

- Mesures incitatives;
- Visibilité physique et notoriété;
- Positionnement sectoriel;
- Financement - capital de risque.

Les emplois dans la M.R.C. du Haut-Richelieu se répartissent à près des trois quarts dans les services (70 %), alors que les secteurs secondaire et primaire accaparent respectivement 21 % et 9 % des emplois. Lorsque nous examinons plus en détail les emplois manufacturiers, nous en dénombrons plus de 10 000 dans ce secteur d'activité. L'économie industrielle est très diversifiée et les emplois se répartissent dans une vaste gamme d'entreprises. Le dernier recensement d'entreprises a permis d'en inventorier plus de 300. Les concentrations d'emplois les plus élevées se situent principalement dans les industries de fabrication de matériel, d'appareils et de composantes électriques, la fabrication de produits de bois, l'impression et les activités connexes de soutien, les textiles et les plastiques. Au total, 95 % d'entre elles comptaient moins de 20 emplois.

Bien qu'il existe plusieurs usines disséminées ici et là sur le territoire, la majorité des entreprises industrielles sont localisées dans les parcs industriels de la municipalité, soit Saint-Jean, Iberville et Saint-Luc, qui totalisent un peu moins de 50 millions de pieds carrés. Dans le tableau ci-contre, nous pouvons observer qu'environ 9 millions de pieds carrés sont actuellement disponibles pour accueillir de nouvelles implantations ou pour permettre l'agrandissement de celles existantes. Cette disponibilité est principalement attribuable à l'acquisition des terrains industriels dans le secteur Saint-Luc, qui permet d'offrir un éventail de terrains de dimensions diverses et facilement accessibles. Enfin, la région possède un incubateur industriel et un carrefour de la nouvelle économie, ce qui favorise le démarrage et le soutien aux entreprises sur le territoire.



La problématique

L'agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu possède les atouts majeurs pour que les entreprises déjà implantées sur son territoire prennent de l'expansion et pour attirer de nouvelles entreprises, mais la notoriété régionale est déficiente auprès des principaux agents de développement à l'extérieur de nos frontières. La visibilité et l'image de la région ne sont pas suffisamment développées et représentatives du potentiel existant.

L'héritage du passé industriel a malheureusement laissé des traces. La ville est aujourd'hui contrainte avec des terrains, dont la contamination réduit l'attrait ou occasionne des frais excessifs pour une éventuelle réutilisation. La formation semble aussi ne pas convenir exactement aux besoins des industries. Plusieurs emplois ne peuvent être comblés, car les ouvriers n'ont pas les ressources académiques adéquates pour occuper ces fonctions. Nous observons que l'arrimage entre les emplois disponibles versus les compétences n'est pas à son meilleur. Cette situation freine donc le potentiel des entreprises en expansion.

Plusieurs entreprises semblent particulièrement vulnérables à la délocalisation des emplois vers les pays où les coûts de main-d'œuvre sont très faibles (Offshoring vers la Chine ou l'Inde par exemple). Beaucoup d'efforts doivent être mis en place pour accueillir notre juste part des investissements étrangers. La majorité des exportations de nos biens manufacturés ici se dirige vers les États-Unis. Les taux de change entre les devises des deux pays se rapprochent graduellement, ce qui a pour effet de réduire l'attrait de nos produits sur le marché américain.

La ville a accueilli beaucoup d'entreprises reliées au transport et à l'entreposage. Ces entreprises ne génèrent pas beaucoup de valeur ajoutée pour la région et procurent peu d'emplois. Des efforts pour définir le positionnement régional gagneraient à être plus spécifiques. Nous devons viser des créneaux de croissance plus près des valeurs de la population correspondant à notre potentiel. Plusieurs entreprises implantées dans les anciens quartiers résidentiels auraient, dans certains cas, avantage à être converties par des insertions d'usages industriels compatibles et sans risque en mixité des usages résidentiels.

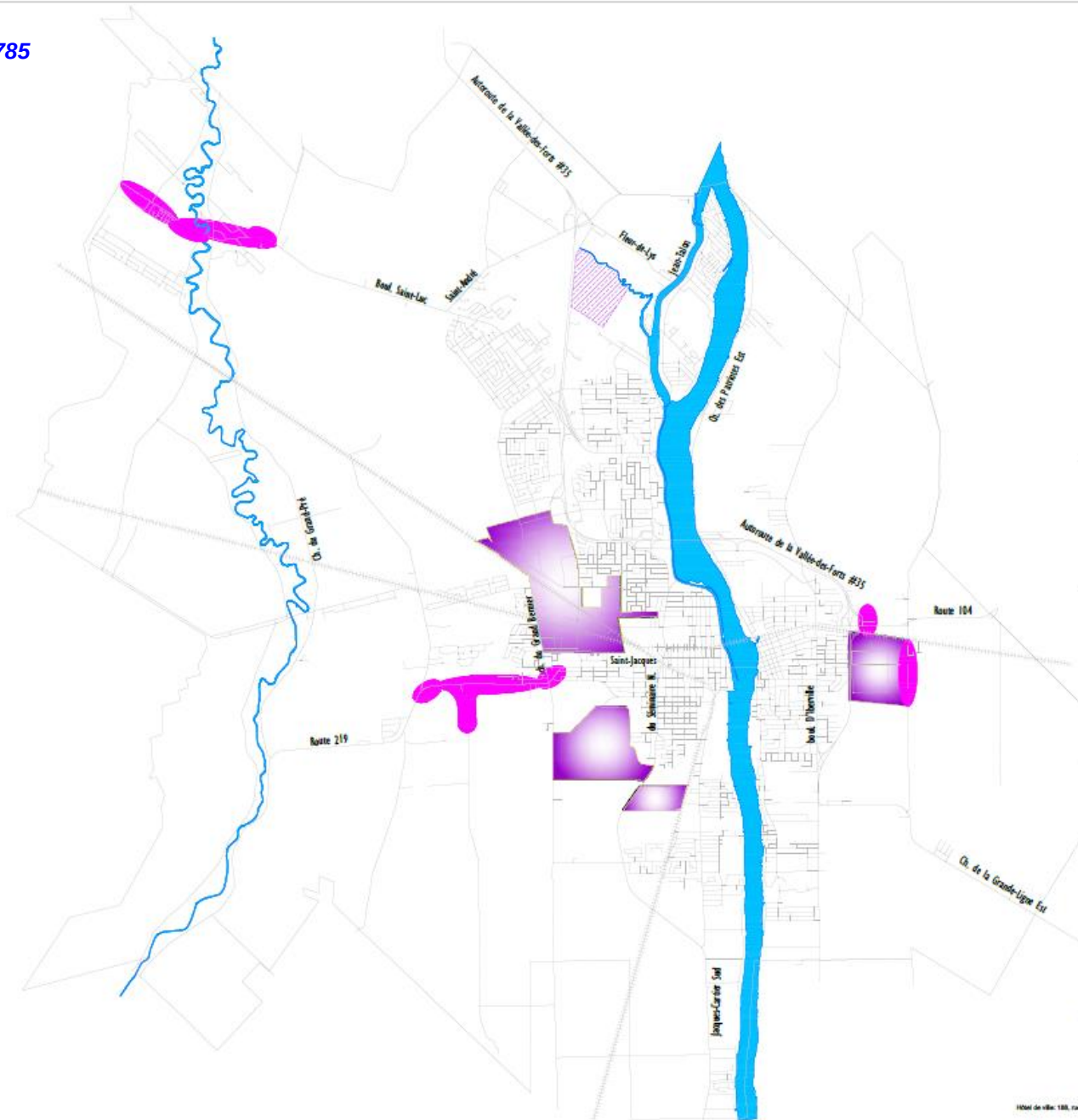
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Consolider les acquis et favoriser le développement industriel sur le territoire.
2. Optimiser l'utilisation de l'espace dans les parcs industriels.
3. Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les activités industrielles et les autres usages.
4. Mieux positionner la région en définissant les axes de développement de qualité.

Moyens

- Améliorer la visibilité de la région sur les marchés extérieurs;
- Offrir des espaces de qualité et adaptés aux besoins des industriels;
- Renforcer le positionnement concurrentiel de Saint-Jean vis-à-vis la concurrence;
- Compléter le prolongement de l'autoroute 35 pour faciliter les relations et les échanges commerciaux avec les états de la Nouvelle-Angleterre;
- Consolider le développement industriel dans les trois principaux pôles existants qui sont situés dans les secteurs de Saint-Jean, Saint-Luc et Iberville;
- Limiter le développement d'industries contraignantes dans les pôles industriels Saint-Jean et Saint-Luc;
- Favoriser les entreprises consommant moins d'espaces et créant davantage d'emplois;
- Autoriser l'implantation d'usages para-industriels dans certaines parties de parcs industriels ainsi que sur certains axes commerciaux, en raison des contraintes qu'ils sont susceptibles de générer sur leur environnement;
- Améliorer l'image et la qualité de l'aménagement urbain des parcs industriels;
- Prévoir les infrastructures nécessaires dans une perspective d'agrandissement, à moyen terme, du parc industriel du secteur Iberville;
- Améliorer l'interface entre les zones industrielles et toutes les autres fonctions urbaines;
- Définir les normes et critères visant à implanter, lorsque requis, des zones tampon adéquates entre les usages comportant des nuisances et les zones résidentielles adjacentes, et mettre en place des mesures pour les rendre opérationnelles;
- Assurer une qualité architecturale et paysagère supérieure en bordure des grands axes de communication (ex. autoroute 35, Industriel, du Séminaire, Bernier, etc.);
- Limiter l'insertion ponctuelle d'usages résidentiels dans ou à proximité des zones industrielles susceptibles de miner leur caractère fonctionnel et leur valeur productive pour l'économie;
- Assurer une bonne interface des activités à caractère industriel avec les secteurs d'habitation, en contenant les opérations et les odeurs à l'intérieur des zones industrielles;
- Favoriser la relocalisation d'entreprises dans les secteurs industriels appropriés, lorsque celles-ci génèrent des nuisances majeures dans les secteurs résidentiels;
- Faciliter la conversion d'espaces industriels dégradés et enclavés, dont les possibilités de consolidation sont largement réduites par leur interface difficile avec le milieu résidentiel (ex. Singer, Kraft Paper, etc.);
- Convertir, à des fins d'activités mixtes ou résidentielles, des espaces industriels en mutation, qui offrent des possibilités intéressantes de maillage avec le tissu résidentiel.

R.1785



L'industrie.

Carte 4 Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

-  Zone industrielle
-  Secteur industriel projeté
-  Secteur para-industriel à développer

Échelle 1 : 100 000

Décembre 2006

Révision : Rég. 1785 - 17 décembre 2019

Service de l'urbanisme
Bureau : 215 rue MacDonell bureau 202, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 8J3
Téléphone : 450.358-2400, Télécopieur : 450.358-2407
Hôtel de ville : 188, rue Jacques-Cartier Nord, case postale 1325, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7B2 — www.ville.saint-jean-sur-richelieu.qc.ca

2.6 LA FONCTION INSTITUTIONNELLE

Les faits saillants

Au niveau des équipements collectifs, communautaires et culturels, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu dispose de ressources remarquables, où elle joue un rôle de fournisseur de services, tant local que régional.

La majorité des services de santé sont offerts par l'Hôpital du Haut-Richelieu et par les CLSC et CHSLD Champagnat de la Vallée-des-Forts. Ces services sont principalement répartis sur l'ensemble du territoire, avec une certaine concentration au centre de l'agglomération et sur les grands axes de communication. Pour les soins particuliers, la population doit cependant se diriger vers les grands centres spécialisés de soins à Montréal ou à Québec. On retrouve également sur le territoire plusieurs services gouvernementaux provinciaux et fédéraux qui sont offerts à la population (ex. Palais de justice, ministère du Revenu, Centre local d'emploi, Financière agricole, etc.).

L'éducation primaire et secondaire est offerte par la Commission scolaire des Hautes-Rivières. À celle-ci s'ajoute une école secondaire privée, Marcellin-Champagnat; laquelle est administrée par les Frères Maristes depuis 1889. Quant à l'enseignement supérieur, il est offert par le Cégep Saint-Jean-sur-Richelieu. La St.Johns School offre une formation de langue anglaise et relève de la Commission scolaire Riverside. Le Campus du Fort Saint-Jean et le Cégep offrent la première année de formation des élèves-officiers de l'armée canadienne en langue anglaise. Pour sa part, la Base des Forces canadiennes compte trois écoles : l'École de leadership et de recrues, l'École de langues ainsi que l'École de perfectionnement en gestion des Forces canadiennes.

Le réseau de bibliothèques, les diffuseurs de spectacles, les salles de cinéma, les lieux d'exposition, les musées et centres d'interprétation sont nombreux et diversifiés.

La problématique

La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu traverse une importante transformation de la structure de sa population. Elle se traduit par un accroissement des strates les plus âgées, et par une diminution du nombre de jeunes familles et d'enfants. Ces bouleversements démographiques vont nécessiter des transformations dans l'offre des services fournis par les écoles, les services de santé et les services municipaux notamment.

La situation économique est difficile pour plusieurs familles ou ménages. Bien que les revenus familiaux soient comparables à l'ensemble du Québec, ils occultent des disparités importantes. On observe, notamment, des difficultés au niveau du logement, un degré de scolarité peu élevé et un taux de passage du secondaire au collégial en deçà de la moyenne, des personnes vivant seules, des difficultés au niveau de l'emploi et des revenus provenant d'assistance sociale ou d'assurance emploi, un taux de prise en charge plus élevé, des besoins significatifs en prévention et en promotion de la santé, etc. Toutes ces situations nous interpellent constamment pour établir des mesures de soutien appropriées en faveur de ces groupes qui sont souvent démunis.

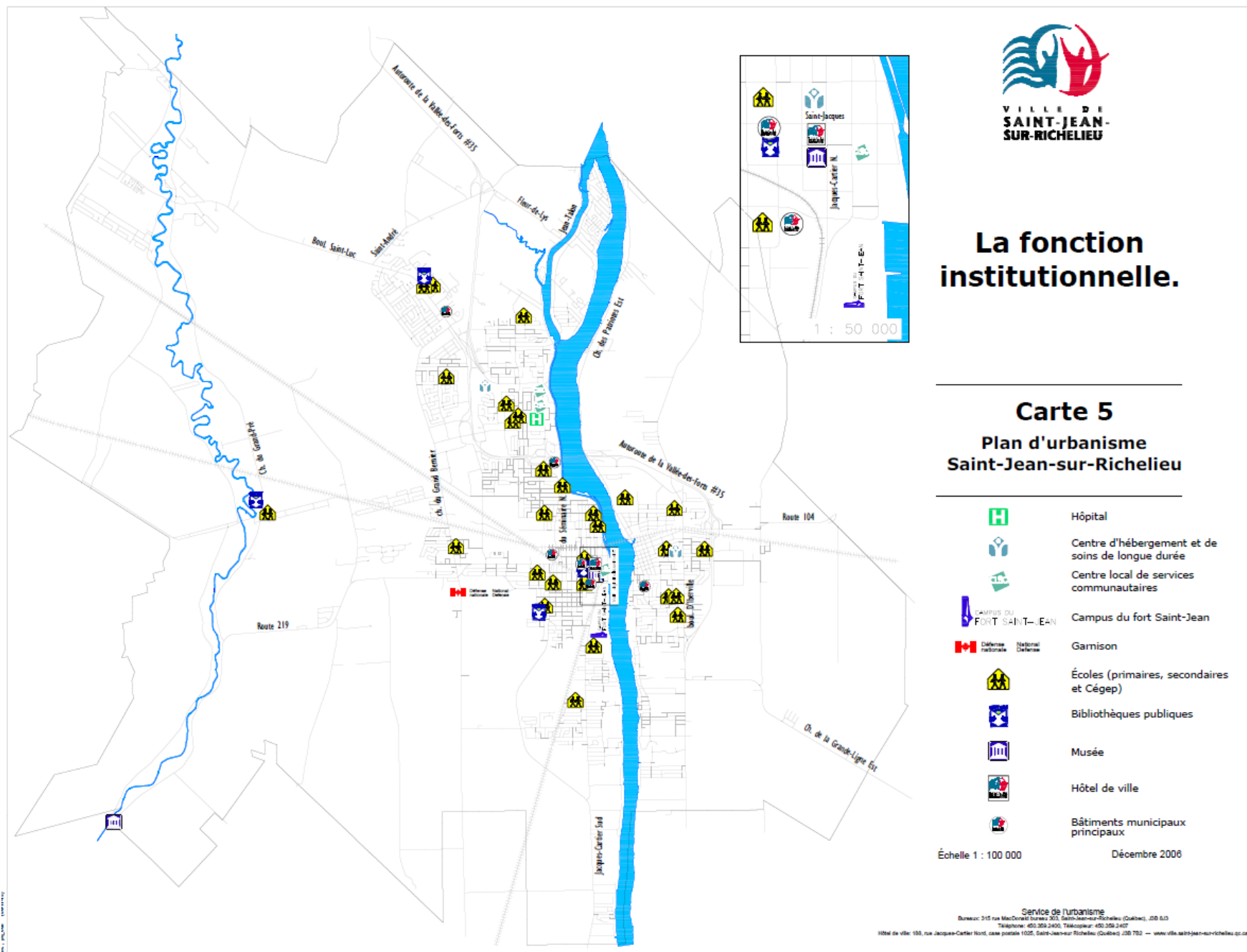
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Consolider et renforcer les vocations institutionnelle et culturelle vers le centre-ville.
2. Assurer une desserte adéquate des services directs à la population.
3. Favoriser l'implantation et l'expansion de services gouvernementaux, pour élargir l'offre des services existants et la prestation de ces services à l'échelle régionale.
4. Développer des outils de promotion et diffusion concertés.
5. Poursuivre, développer et augmenter la concertation et la cohésion entre les partenaires de l'action communautaire et avec les milieux public et parapublic.

Moyens

R.2267

- Favoriser la coordination entre les institutions et les organismes d'action communautaire, qui assurent les services institutionnels à la population;
- Re dynamiser le centre-ville par le soutien aux activités culturelles et communautaires;
- Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments commerciaux ou industriels à des fins communautaires, lorsque l'usage d'origine n'est plus compatible avec le secteur;
- Accroître le rayonnement et l'émergence d'activités culturelles au centre-ville;
- Accroître la visibilité des lieux à vocation culturelle;
- Favoriser les lieux de rassemblement pour les jeunes.



2.7 LE PATRIMOINE

Les faits saillants

Au cours de l'année 2003, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a réalisé un inventaire des composantes architecturales et paysagères pour mieux connaître notre richesse patrimoniale. Plus de 300 bâtiments ont ainsi été inventoriés et évalués. Selon les critères généralement reconnus pour ce type d'évaluation, près de 219 bâtiments ont obtenu une évaluation d'excellente à bonne, en termes de potentiel de préservation et d'intérêt patrimonial. En 2021, un deuxième relevé des bâtiments principaux construits avant 1940 a permis de reconnaître l'intérêt patrimonial de près de 230 bâtiments supplémentaires sur le territoire. Les données, réparties géographiquement, démontrent que les bâtiments sont principalement localisés dans trois secteurs de la ville, soit le Vieux Saint-Jean, le Vieux Iberville et le noyau villageois de L'Acadie. À titre d'exemple, l'église de Marguerite-de-Blairfindie est située au cœur d'un ensemble architectural exceptionnel. L'église a été classée monument historique en 1957 et bénéficie d'une aire de protection depuis 1976. L'église anglicane Trinity (ou Trinity Church) a été érigée en 1841. Elle jouit aujourd'hui d'une protection légale à titre de site du patrimoine municipal. L'ancienne gare du Canadien National a été érigée en 1836, puis remplacée en 1891. Cette gare fut construite suite à la construction du premier chemin de fer au Canada, entre Saint-Jean et La Prairie, en 1836. Le Campus du Fort Saint-Jean contribue, à sa façon, à forger une forte identité patrimoniale, notamment au centre-ville.

La problématique

La majorité des bâtiments, dont le potentiel a été inventorié, sont actuellement protégés par divers outils réglementaires. Un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est actuellement applicable dans le Vieux Saint-Jean et le secteur de L'Acadie. Il est toutefois manquant dans le secteur Iberville. Certains secteurs de la ville sont confrontés avec un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale qui est parfois peu adapté à leur situation, et ne donne pas de valeur ajoutée pour préserver la majorité des bâtiments patrimoniaux. En plus du PIIA, certains bâtiments sont protégés par d'autres législations (voir annexe B). C'est le cas avec l'église de L'Acadie qui bénéficie d'une aire de protection, alors que l'église Trinity et le manoir Christie font partie d'un site du patrimoine. On peut visualiser l'emplacement des aires de protection des sites du patrimoine et des bâtiments évalués dans l'inventaire du patrimoine à la carte 12 intitulée « *Plan de localisation des PIIA* ». Un travail de redéfinition des limites des zones de PIIA, des objectifs et critères de préservation et de mise en valeur sont à examiner de plus près, de manière à mieux cibler l'action et les volontés de la municipalité à long terme.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Favoriser la préservation et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux.

Moyens

- Confirmer et mettre à profit l'importance de la valeur patrimoniale de Saint-Jean-sur-Richelieu;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du Vieux Saint-Jean, du Vieux Iberville ainsi que du noyau villageois du secteur L'Acadie par une réglementation appropriée;
- Soutenir les initiatives privées de protection et de mise en valeur des lieux historiques par des mesures incitatives (ex. conseils techniques);
- Adopter des mesures normatives ou des PIIA qui visent à :
 - Restreindre la démolition d'immeubles dans les zones concernées,
 - Assurer l'intégration harmonieuse des ajouts, rénovation, agrandissement ou construction neuve en relation avec le cachet patrimonial de la zone,
 - Assurer le maintien de la valeur patrimoniale par l'implantation de normes et de critères qui visent la préservation.

- Encourager les projets d'amélioration, de restauration ou de mise en valeur du patrimoine en instaurant des programmes d'aide financière destinés aux immeubles d'intérêt (ex : programme de revitalisation).

LES PARCS ET ESPACES VERTS

Les faits saillants

La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu compte 132 parcs et espaces verts répartis sur l'ensemble du territoire, auquel il faut ajouter 21 parcs-écoles. Ces parcs et espaces verts totalisent un peu moins de 300 hectares (incluant les parcs-écoles, le campus et la garnison). Selon les données et les normes généralement reconnues dans ce domaine, il semble que l'offre de services et d'équipements pour réaliser des activités récréatives sur le territoire de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu soit adéquate. La population peut compter sur les établissements scolaires, militaires ou privés pour compléter l'offre globale. Plusieurs services ou équipements sont disponibles et dispensés par la Commission scolaire, le CÉGEF, le Campus du Fort Saint-Jean et la Garnison. Les amateurs de golf disposent de cinq (5) emplacements sur le territoire. Aux yeux de plusieurs observateurs, les équipements offerts à la population locale pourraient être avantageusement mis en valeur, plus qu'ils ne le sont actuellement, au niveau régional ou national.

Le réseau cyclable est présent sur l'ensemble du territoire. La ville est traversée par trois grands axes, qui sont désignés sous l'appellation la « Route verte » (le canal de Chambly, la Montérégienne II et l'axe de la Vallée-des-Forts). Ces axes convergent tous au centre-ville, qui est le point central de chacun d'eux. Le Plan directeur des pistes cyclables, qui est en préparation, fait les constats préliminaires suivants : les parcours municipaux sont peu imbriqués au réseau de la Route verte. Ce réseau est morcelé et peu développé. La rivière Richelieu, le canal de Chambly et l'autoroute 35 contribuent à ce morcellement. La ville a la chance de bénéficier d'une richesse inestimable qu'est la rivière Richelieu. Son accès, sa visibilité et son potentiel de mise en valeur ne sont pas exploités à leur plein potentiel.

La problématique

La problématique du vieillissement et des modifications des caractéristiques générales de la population entraîne inévitablement une réflexion sur les besoins de la clientèle. Il faut offrir les services et mettre à la disposition du public les équipements requis. Les besoins changent et les modes évoluent. Des sports, autrefois largement sollicités, sont délaissés au profit de certains autres plus en vogue. Le changement de mode dans les disciplines sportives nous pousse à réévaluer l'utilisation des plateaux sportifs en fonction des nouveaux besoins (ex. la balle est en déclin, alors que le soccer et le football attirent de plus en plus d'adeptes année après année). Dans le but d'améliorer notre efficacité dans la prestation de services, la Ville doit chercher à faire une répartition judicieuse de ses installations et des équipements, tant en termes de localisation spatiale qu'en termes d'activités à mettre en place.

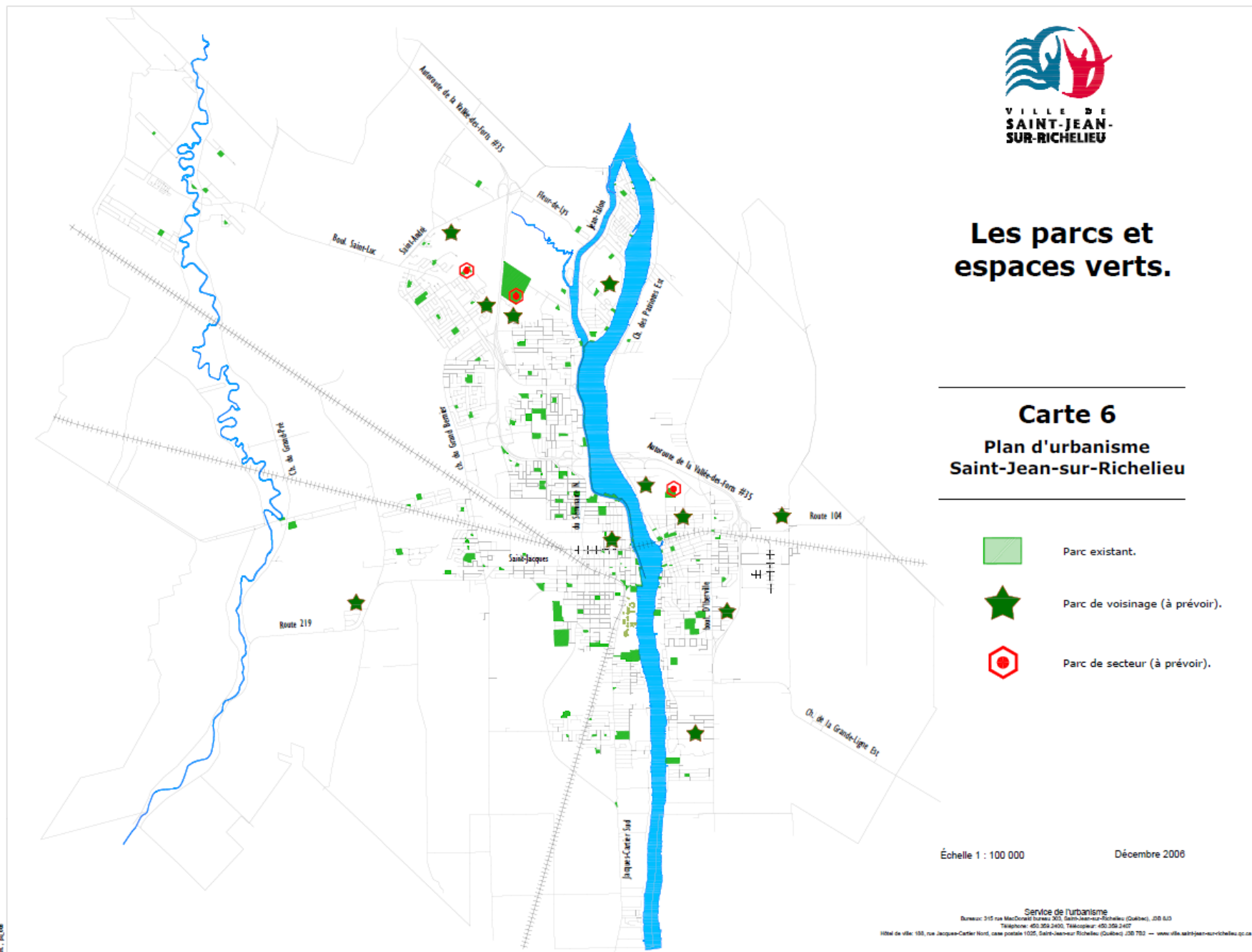
Bien que la quantité de parcs et d'équipements soit suffisante, il semble que la desserte des parcs de secteur et de voisinage (respectivement accessibles par une distance de marche de 5 ou 10 minutes) soit déficitaire dans certains secteurs de Saint-Athanase et de Saint-Luc. Des efforts devront être investis au cours des prochaines années pour combler ces lacunes. Dans le Plan directeur des parcs et espaces verts de 2006, on estime qu'il y aurait un déficit d'environ 45 ha pour combler la norme pour les parcs municipaux. Cette carence est toutefois largement compensée si l'on tient compte des superficies disponibles des parcs-écoles, du campus et de la garnison. Des ententes avec ces institutions sont souhaitables pour s'assurer de leur accessibilité et leur pérennité au fil du temps. Il est également possible de développer des partenariats avec ces derniers pour accroître leur utilisation au bénéfice de nos citoyens. Pour en assurer la sécurité, de nombreux parcs et parcs-écoles nécessiteront un remplacement d'équipement ou un réaménagement au cours des prochaines années.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Assurer une desserte et une répartition adéquate en parcs et équipements sportifs sur l'ensemble du territoire.
2. Optimiser le développement et la consolidation du réseau des voies cyclables.
3. Mettre en valeur et favoriser l'accès aux équipements publics de loisir.

Moyens

- Consolider le niveau de services à la population, tant par la quantité, la qualité et la diversité des espaces verts;
- Compléter les aménagements au parc Ronald-Beauregard, qui nous permettra d'avoir un parc d'envergure en bordure de la rivière Richelieu;
- Développer un système hiérarchisé de parcs, selon les particularités des différents secteurs ou clientèles desservies;
- Poursuivre l'adaptation des équipements dans les parcs, en fonction des caractéristiques de la clientèle desservie et l'émergence d'activités récréatives à caractère individuel et non planifié;
- Profiter des opportunités de développement ou de redéveloppement, afin de créer de nouveaux espaces ou de relocaliser des espaces existants;
- Développer et faciliter l'intégration des réseaux cyclables municipaux aux liens nationaux;
- Créer un réseau de voies cyclables qui forme une unité permettant de lier les quartiers entre eux et d'en accroître la fréquentation;
- Prévoir des raccordements nécessaires pour boucler le réseau cyclable municipal;
- Conserver et mettre en valeur les points d'accès publics à la rivière Richelieu;
- Rendre les pistes cyclables plus fonctionnelles pour les résidents (pas seulement pour les loisirs et le tourisme, mais aussi comme un réel moyen de transport);
- Établir des partenariats avec les institutions qui détiennent des équipements de sports et de loisir.





Réseau cyclable actuel et projeté.

Carte 7 Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

- Piste cyclable existante
 - - - Piste cyclable projetée
 - Bande cyclable existante
 - - - Bande cyclable projetée
 - Intersection conflictuelle à aménager
 - 1 Pôle d'intérêt
- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Multi-sports-Bleury | 7. Secteur Commercial |
| 2. Laurier St-Jean | 8. Parc J.-Paul-Beaulieu |
| 3. Parc Bella | 9. Complexe-Sportif-Claude-Raymond |
| 4. Parc de la Joie-de-vivre | 10. Parc Pierre-Benoit |
| 5. Centre-de-Plein-Air-R.-Beauregard | 11. Futur parc de voisinage |
| 6. Complexe-Sportif-J.-A.-Papineau | 12. Parc Notre-Dame-de-Lourdes |
| | 13. Parc Jacques et Marie |

Échelle 1 : 100 000

Décembre 2006

Service de l'urbanisme
Bureau 315 rue MacDonald bureau 303, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6J3
Téléphone : 431-359-3400, Télécopieur : 431-359-3407
Hôtel de ville : 155, rue Jacques-Cartier Nord, case postale 1025, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7S2 — www.ville.saint-jean-sur-ricHELIEU.qc.ca

2.8 L'ENVIRONNEMENT

Les faits saillants et problématiques

La gestion environnementale est intimement liée à la gestion territoriale d'une ville, puisque la qualité de l'environnement influence directement la qualité de vie des citoyens. Plusieurs lois canadiennes et québécoises attribuent, de plus, certains devoirs et responsabilités aux villes en matière d'environnement. À l'intérieur de ses engagements, la Ville souscrit au principe de développement durable. Tout cela s'inscrit parfaitement dans les préoccupations des citoyens de plus en plus sensibles à cet égard.

Sur le territoire, les ressources et les paysages naturels sont importants, tant en quantité qu'en qualité. L'espace urbain est relativement plat et les sols de bonne qualité. Ils se prêtent très bien aux activités agricoles. La rivière Richelieu traverse le territoire dans l'axe nord-sud. Elle constitue, sans aucun doute, l'élément environnemental le plus déterminant en termes d'attrait. Les accès à la rivière Richelieu doivent être mis en valeur. Plusieurs cours d'eau sillonnent l'espace et occasionnent ici et là de l'érosion des berges. Autour de ceux-ci, des zones de glissement de terrain ont été identifiées. Ce phénomène naturel représente un risque pour la sécurité des constructions et de leurs occupants. Nous observons ce phénomène particulièrement en bordure de la rivière L'Acadie et des ruisseaux des Iroquois, de la Barbotte, Hazen et de Samoisette. Des mesures de contrôle, visant à restreindre la construction et l'obligation de respecter des dispositions rigoureuses, seront intégrées dans la réglementation municipale à cet égard.

En 2005, la Ville a amorcé un inventaire des milieux humides dans la partie urbaine. Cette étude permettra d'identifier les zones sensibles, les milieux naturels fragiles, vulnérables et les zones à protéger. Une fois que chacun de ces milieux sera inventorié et caractérisé, nous serons en mesure, de concert avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec, de choisir les sites souhaitables à conserver et à préserver.

Un inventaire des boisés sur le territoire a été réalisé en 2003 par l'Agence forestière de la Montérégie. À peine 10 % du territoire possède une couverture boisée, et celle-ci semble régresser inexorablement. Il demeure que la majorité de ces sites se retrouvent actuellement menacés, car ils sont en compétition d'usage et que ces zones sont convoitées pour le développement urbain ou agricole.

Le territoire est également soumis aux contraintes liées aux zones à risques d'inondation. Pour des motifs de protection de l'environnement, de sécurité et de salubrité publique, une cartographie, réalisée par le MDDEP, a permis d'identifier les secteurs à risque. Ces cartes ont été insérées intégralement au Schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. du Haut-Richelieu. Elles sont également intégrées au présent Plan d'urbanisme et seront mises en application via la réglementation municipale dans le processus d'harmonisation réglementaire. Les dispositions limitant, notamment, la construction ou les remblais dans ces zones seront intégrées en conformité avec les dispositions déjà contenues au Schéma d'aménagement de la M.R.C. du Haut-Richelieu.

Le ministère de l'Environnement met à la disposition du public, sur Internet, une liste de près de 400 terrains privés potentiellement contaminés sur le territoire. Cette liste n'est malheureusement pas à jour et plusieurs sites ont été décontaminés. Malgré tout, la ville possède encore des vestiges d'un passé industriel qui a laissé des traces environnementales, qui nécessiteront des interventions d'envergure pour remettre ces sols dans le cycle du marché.

Certains sites orphelins (ex. Singer) devront être décontaminés pour permettre leur réutilisation. La Ville cherchera à obtenir une aide financière pour procéder le plus rapidement possible, et réduire les impacts négatifs et les risques qu'ils engendrent. Enfin, les nouvelles dispositions obligent aussi les propriétaires de terrain, dont leur contamination est enregistrée au Bureau de la publicité et des droits, à présenter une confirmation de décontamination adéquate avant de réutiliser ces terrains. Pour le moment, deux propriétés sont inscrites dans le répertoire officiel du gouvernement.

Certains secteurs de la ville ont été développés sans services d'aqueduc et d'égout. Les terrains de faibles dimensions nuisent à la possibilité de mettre en place des systèmes d'épuration privés adéquats. Ce phénomène risque d'occasionner des problématiques de salubrité et de qualité de la nappe d'eau souterraine. La mise en place de services publics sera évaluée dans les secteurs les plus névralgiques. Des normes de dimensions de lot minimales seront intégrées dans la réglementation municipale, pour s'assurer que les prochains lots à développer sans services publics seront adéquats pour être en mesure de respecter les normes.

La Ville est également confrontée à la problématique du bruit occasionné en bordure du réseau routier. Les résidents en bordure de l'autoroute 35 se sont manifestés et demandent à la Ville et au ministère des Transports d'apporter des solutions pour réduire le niveau sonore à un seuil acceptable. Des études sont en cours pour déterminer le climat sonore et les scénarios de règlement. Dans le même aspect de nuisances causées par les transports, la circulation lourde cause aussi des inconvénients aux résidents de certains secteurs, particulièrement dans le secteur du village de L'Acadie et en bordure du boulevard Saint-Luc. Les nouveaux secteurs à développer devront aussi avoir des mesures pour éloigner les usages sensibles, où des moyens devront être mis en place pour les protéger des sources de nuisances (ex. autoroute 35, route 104 ou des chemins de fer). Nous sommes à examiner des solutions pour réduire le volume ou détourner la circulation vers des routes de contournement hors des zones sensibles. En bordure de l'aéroport, des zones de dégagement sont requises pour réduire ou éliminer la trop grande exposition des usages sensibles (ex. habitation) de l'aéroport. En conformité avec les dispositions du document complémentaire du Schéma d'aménagement, des mesures seront prises dans les règlements d'urbanisme pour respecter les servitudes aériennes et créer des zones tampon adéquates à proximité des pistes de décollage ou d'atterrissage.

Un certain nombre d'usages ou d'activités sont de nature à troubler la paix ou la tranquillité ou encore, de générer des risques sur les populations qui vivent à proximité de ceux-ci. Parmi ces usages, il y a, notamment, la présence de la station d'épuration des eaux ou des étangs aérés, les carrières, le site d'enfouissement à Mont St-Grégoire, le poste de surpression du gazoduc à L'Acadie, etc. Le Plan d'urbanisme intègre des mesures qui visent à assurer la protection de la population et à assurer la quiétude acceptable des lieux, en conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement. Celles-ci seront plus amplement détaillées dans les règlements d'urbanisme.

Les îlots de chaleur urbains sont des secteurs où les températures de surface sont plus élevées que celles des secteurs environnants (jusqu'à 13°C d'écart). En plus du climat, plusieurs causes favorisent l'émergence et l'intensification des îlots de chaleur tels que la morphologie des villes, les émissions de gaz à effet de serre (GES), la perte progressive du couvert forestier en raison de l'étalement urbain et du développement, le déficit de canopée, la chaleur anthropique ainsi que l'imperméabilisation des sols. Les îlots de chaleur urbains peuvent aggraver les effets négatifs des chaleurs accablantes sur la santé, tels que la déshydratation, l'hyperthermie et le coup de chaleur ou exacerber des symptômes d'une maladie chronique préexistante (diabète, insuffisance respiratoire, maladies cardiovasculaires, etc.). Les populations vulnérables, en particulier les personnes âgées, jeunes enfants, personnes atteintes de maladies chroniques ou ayant un faible revenu économique sont les plus à risque. À Saint-Jean-sur-Richelieu, les principaux îlots de chaleur se retrouvent dans le centre-ville, les parcs industriels, les carrières, les centres commerciaux et autres secteurs de la ville comportant de grandes surfaces minéralisées. La carte 9.1 intitulée « Îlots de chaleur urbains » illustre les secteurs sujets aux îlots de chaleur urbains. Dans un contexte où la fréquence et la durée des épisodes de vague de chaleur vont s'amplifier au cours des prochaines années, les efforts pour accroître le verdissement et créer des îlots de fraîcheur devront être poursuivis. La mise en œuvre de

la Stratégie de développement durable et de la Politique de l'arbre participeront à lutter contre les îlots de chaleur selon une approche multisectorielle.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Intégrer les principes de développement durable dans le processus de planification et d'aménagement du territoire.
 2. Favoriser la mise en place de mesures visant à atténuer les contraintes environnementales ou les nuisances qui réduisent la qualité de vie des citoyens.
 3. Contribuer à la santé, à la sécurité, au bien-être public ainsi qu'à la pérennité des investissements, par la prise en compte des risques de sinistres naturels et anthropiques dans les décisions dictant le développement économique et l'aménagement du territoire.
 4. Protéger les milieux naturels d'intérêt.
 5. Réduire les îlots de chaleur urbains et atténuer leurs effets.
- Moyens
- Protéger les zones inondables et les bandes riveraines des cours d'eau, en conformité avec la politique provinciale à cet effet;
 - Réduire l'érosion des berges par un contrôle des débits des eaux de ruissellement pluviales dans les cours d'eau;
 - Encourager les promoteurs immobiliers à porter plus d'attention à la protection des milieux naturels lorsqu'ils développent de nouveaux quartiers résidentiels, notamment par des objectifs et des critères applicables aux projets de développement résidentiels;
 - Favoriser la conservation des boisés d'intérêt et encourager le reboisement et le verdissement de la ville (entrée de ville, boulevard, rue résidentielle, etc.), et mettre en place des mesures qui permettent de conserver davantage d'arbres lorsque le développement ou le redéveloppement résidentiel se fait dans un espace boisé (ex. acquisition pour fins de conservation, enfouissement des fils, profondeur de lots, etc.);
 - Planifier les futurs développements résidentiels, en tenant compte des problématiques de bruits potentiels (autoroute 35, route 104, aéroport, chemin de fer, etc.);
 - Aménager et installer des mesures de réduction du bruit en bordure des grands axes de transport, lorsque celles-ci sont nécessaires;
 - Exiger, via la réglementation municipale, des zones tampon suffisantes entre les usages générant des contraintes aux autres activités sensibles (nuisances de type bruit, poussière, odeurs, etc.);
 - Favoriser la décontamination et la réutilisation d'anciens sites industriels par de nouvelles utilisations du sol compatibles avec le milieu (ex. Singer);
 - Protéger les sites d'intérêts fauniques et floristiques;
 - Favoriser la conservation des milieux humides d'intérêt par la production d'un inventaire et d'une caractérisation des sites actuels;
 - Intégrer les normes minimales de lots déjà contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé, à l'égard des nouveaux lots à bâtir dans les secteurs non desservis;
 - Exiger des plantations d'arbres sur les terrains privés ainsi que dans les grands espaces de stationnement;
 - Favoriser des plantations d'arbres dans les vieux quartiers du centre-ville ou certains secteurs commerciaux qui en sont dépourvus, notamment par des objectifs et critères applicables aux projets;
 - Encadrer et restreindre l'implantation des usages à risques environnementaux pour la population ou associés aux matières dangereuses;

- Restreindre ou interdire, dans certains cas, les nouvelles implantations de bâtiments dans les secteurs non desservis et éprouvant des problématiques environnementales connues;
- Limiter le développement d'usages sensibles ou prévoir des mesures de mitigation à proximité des sources de contraintes que sont les autoroutes, les voies ferrées, l'aéroport municipal, les lignes de transport d'énergie et les secteurs industriels.
- Élaborer et mettre en œuvre des plans en matière d'adaptation aux changements climatiques, de réduction des gaz à effet de serre (GES) et de conservation des milieux naturels;
- Poursuivre la mise en œuvre du programme de plantation d'arbres;
- Protéger les arbres existants et exiger leur remplacement lorsque l'abattage est autorisé afin d'assurer le maintien de la canopée;
- Exiger un taux minimal de verdissement sur les terrains privés;
- Exiger des toitures blanches, d'un matériau offrant un indice de réflectance solaire élevé ou des toitures végétalisées pour les toits comportant une faible pente.



Zones de contraintes.

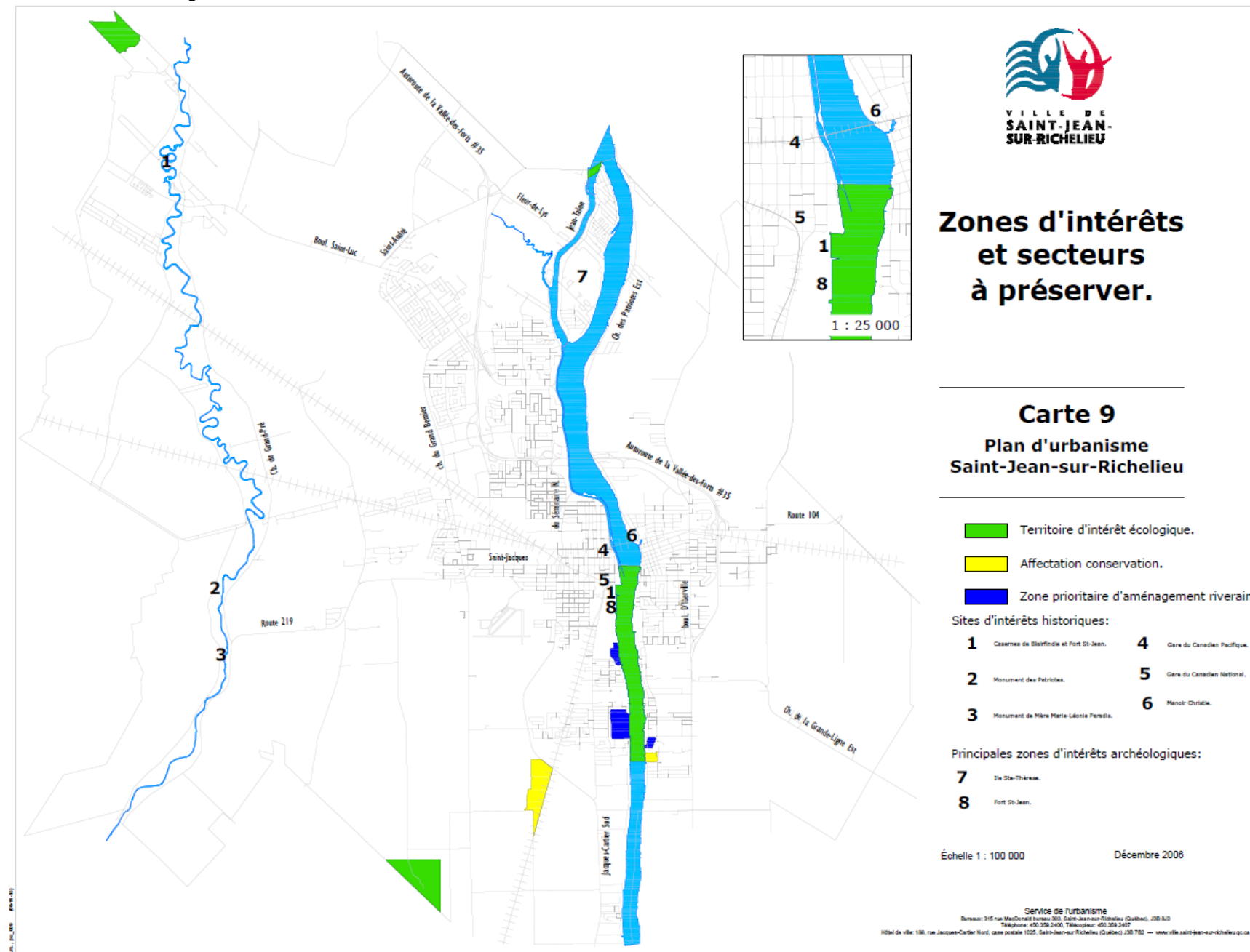
Carte 8 Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

-  Zone d'érosion
-  Zone tampon des voies de circulation importantes
-  Zone tampon pour les sites d'enfouissement
-  Zone tampon pour la carrière
-  Servitude aérienne de l'aéroport
-  Zone tampon pour la station d'épuration
-  Zone tampon pour le poste de répartition du gazoduc
-  Zone à risque d'inondation
-  Poste de transformation électrique

Échelle 1 : 100 000

Juillet 2013

Service de l'urbanisme
Bureau: 315 rue MacDonald bureau 303, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J0B 8J3
Téléphone: (450) 359-2400, Télécopieur: (450) 359-2407





Îlots de chaleur urbains

Carte 9.1

Plan d'urbanisme
Saint-Jean-sur-Richelieu

Températures de surface 2020-2022



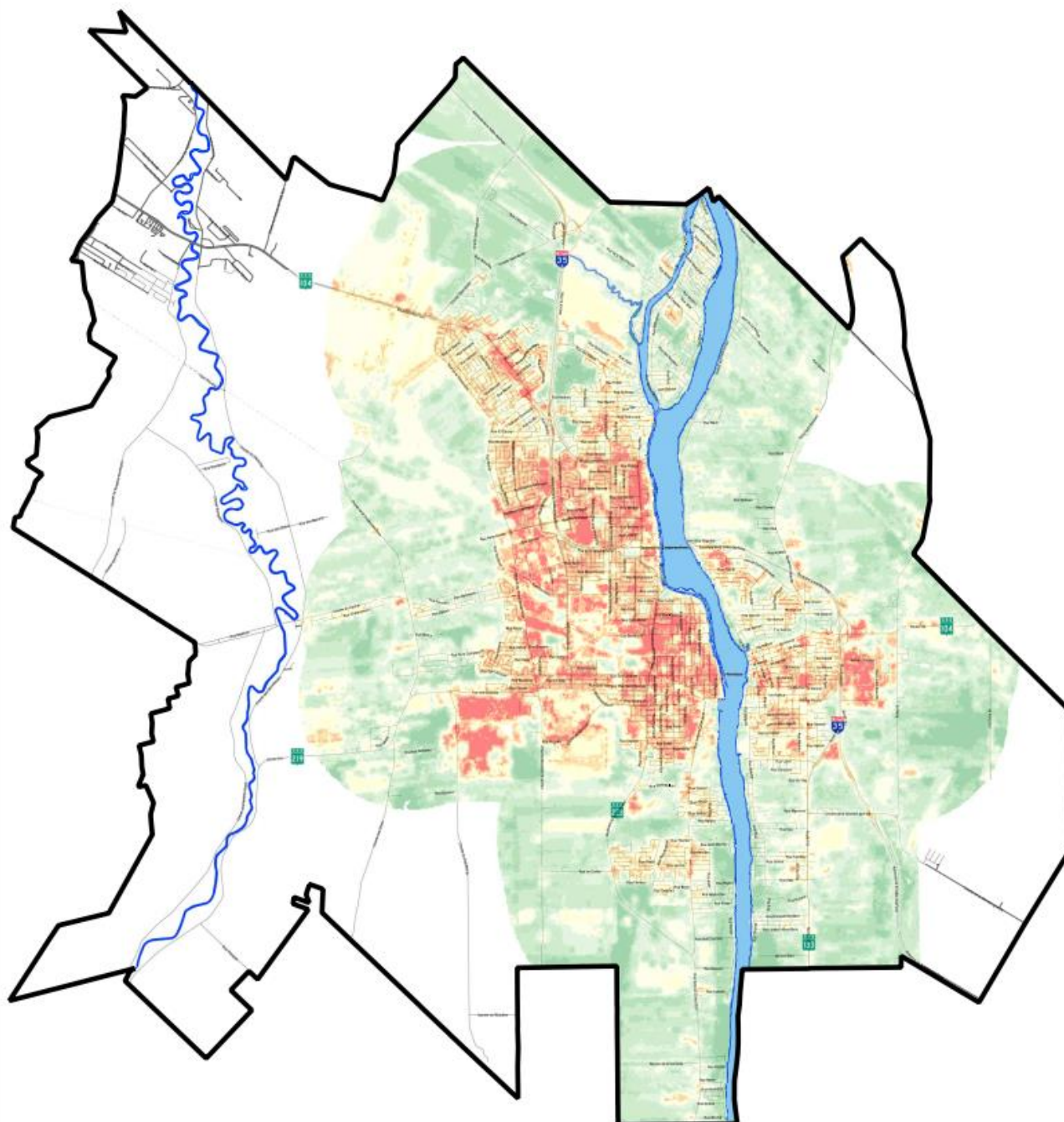
Source: INSPQ 2022

Échelle 1 : 100 000

Novembre 2023

Service de l'urbanisme

Bureaux: 315 rue MacDonald bureau 303, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 8J3
Téléphone: 450-359-2400, Télécopieur: 450-359-2407



2.9 LE TRANSPORT

Les faits saillants

Les réseaux de transport efficaces et sécuritaires contribuent à un développement économique et social durable. Le Plan d'urbanisme vise à optimiser l'utilisation des réseaux de transport et à l'intégrer avec l'aménagement du territoire.

Au fil des ans, la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, à l'instar des autres villes satellites, a vu un nombre sans cesse grandissant de ses contribuables faire la navette vers l'île de Montréal ou la Rive-Sud immédiate (Longueuil) pour y travailler, étudier ou se divertir. Le taux de navettage vers la région métropolitaine de recensement atteint déjà 40 %, et ce taux a tendance à s'accroître.

La majorité des déplacements se font en automobile. Selon les derniers recensements, on observe que 87 % de tous les déplacements sont effectués par ce mode de déplacement, alors que le transport en commun est utilisé dans une proportion de 4 %. La marche et le vélo occupent le reste des modes de déplacement. Le réseau routier supérieur de la ville est constitué de l'autoroute 35, l'autoroute 10, des routes nationales 104, 133 et 219. Le réseau local complète le réseau supérieur, il totalise près de 500 km de route et est composé de 27 artères, de 49 collectrices et de plusieurs rues locales.

Les citoyens bénéficient d'un service de transport en commun qui dessert l'ensemble des secteurs de la ville. Un peu plus de 1 million d'usagers l'utilisent annuellement, et la tendance est à la hausse. Les trajets vers Montréal sont les plus achalandés. Des circuits urbains permettent aux usagers de rejoindre les principaux centres de services, soit le centre-ville, l'hôpital, le Cégep, le CLSC, etc. Récemment, une desserte par autobus et par taxibus est venue bonifier l'offre de services aux secteurs de L'Acadie, Iberville, Saint-Athanase et Saint-Luc qui en étaient dépourvus. Un service de transport adapté pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite complète le service de transport collectif.

Actuellement, un stationnement incitatif est disponible pour les usagers au Carrefour Richelieu. Compte tenu de l'exiguïté des lieux et la fin du bail qui lie le transporteur et le propriétaire, la Ville examine la possibilité de créer un nouveau parc incitatif à proximité de la sortie de l'autoroute 35, à la hauteur de la rue Pierre-Caisse.

La ville est également assortie d'un vaste réseau cyclo-pédestre. Actuellement, nous dénombrons 47 km de voies cyclables. Le réseau de la Route verte traverse le territoire. Le centre-ville est le point nodal des trois axes nationaux, soit la Montérégiane II, le Canal de Chambly et l'axe de la Vallée des forts qui se dirige vers les États-Unis.

Les voies ferrées ont contribué et contribuent encore à l'essor industriel de la région. La ville est traversée par les grandes compagnies nationales que sont le Canadien-Pacifique (Montréal, Maine and Atlantic) et le Canadien-National. En plus de se brancher sur les grands axes de transport Canada-USA, il dessert les parcs industriels de Saint-Jean et d'Iberville. Les trains de la compagnie Amtrak font la navette entre Montréal et Boston tous les jours, en passant au cœur de la Ville sans s'y arrêter.

Un aéroport est également présent sur le territoire. Celui-ci sert presque exclusivement à l'instruction des cadets, à la détente et aux loisirs. Il sert occasionnellement au transport de personnes et de marchandise. Il est localisé à proximité de la Garnison de Saint-Jean et constitue un atout pour la région.

Plusieurs réseaux de transport d'énergie traversent le territoire. Des lignes électriques de 120 kv et de 735 kv et un pipeline de gaz naturel se dirigeant vers les états de la nouvelle Angleterre, incluant un poste de surpression, ont été recensés.

Problématique

Notre réseau routier local est un actif important et il doit être maintenu en bon état. Nous devons porter une attention particulière à son entretien et à son efficacité, et éviter, autant que possible, les contraintes qu'il peut engendrer à la population qui l'utilise ou qui réside à proximité. Chaque intervention en matière de transport implique des investissements substantiels pour les finances municipales. À cet égard, il est important de bien fixer les priorités pour bien s'arrimer aux besoins réels.

Plusieurs interventions ont été réalisées pour compléter le tronçon de l'autoroute 35 jusqu'à la frontière américaine. Un segment de 39 km reste à compléter pour se boucler avec l'« Interstate 89 » dans l'état du New Hampshire, au sud. Le Bureau d'audiences publiques en environnement (BAPE) a déjà complété ses audiences et une décision est attendue pour fixer un calendrier de réalisation. Cette autoroute permettra d'accroître notre rayonnement dans le corridor de commerce Montréal / Boston.

Une bonne partie de la grille de rues du réseau local a été planifiée en damier. Cette trame urbaine contribue à la circulation de transit dans les quartiers résidentiels. Cette façon de faire est de plus en plus remplacée, dans les nouveaux secteurs, par une grille de rues plus sinueuses, qui favorise davantage de quiétude des résidents et évite le transit.

La tendance pour l'utilisation de l'automobile au détriment des autres modes de déplacement alternatif semble s'accroître. La Ville encourage la population à se déplacer à pied ou à bicyclette. Une ligne de train de banlieue est actuellement en service entre Montréal et Candiac-Delson. L'Agence métropolitaine de transport a déjà examiné un scénario pour prolonger cette infrastructure jusqu'à Saint-Jean. Une analyse de faisabilité et de coûts-bénéfices serait requise pour déterminer l'intérêt de poursuivre les discussions à cet égard. Il est important de rappeler que Saint-Jean ne fait pas partie du territoire couvert par l'Agence métropolitaine de transport (AMT).

Un inventaire des intersections dangereuses a permis d'en identifier une vingtaine. Dans une perspective d'améliorer la sécurité et la fluidité, des interventions seront requises principalement aux intersections suivantes : Bernier / Moreau, Séminaire nord / Pierre-Caisse / Bonneau et Jacques-Cartier Nord / Frontenac / Champlain. L'urbanisation et la modernisation du boulevard Saint-Luc, entre Bélair et Moreau, font également partie des interventions que projette de réaliser la Ville; des négociations sont en cours avec le ministère des Transports du Québec (MTQ). Le projet doit être soumis à la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement, pour obtenir les approbations nécessaires avant sa réalisation.

À l'exception du centre-ville, le réseau routier ne présente pas de problèmes particuliers de congestion. Les problématiques de circulation associées aux artères et collectrices sont principalement liées à la gestion des différents accès et aux stationnements riverains. La congestion au centre-ville est principalement focalisée aux heures de pointe. Plusieurs scénarios ont été évalués, et une proposition devrait être présentée sous peu pour tenter de rendre la circulation plus fluide, sans nuire aux résidents ni aux commerçants de ce secteur.

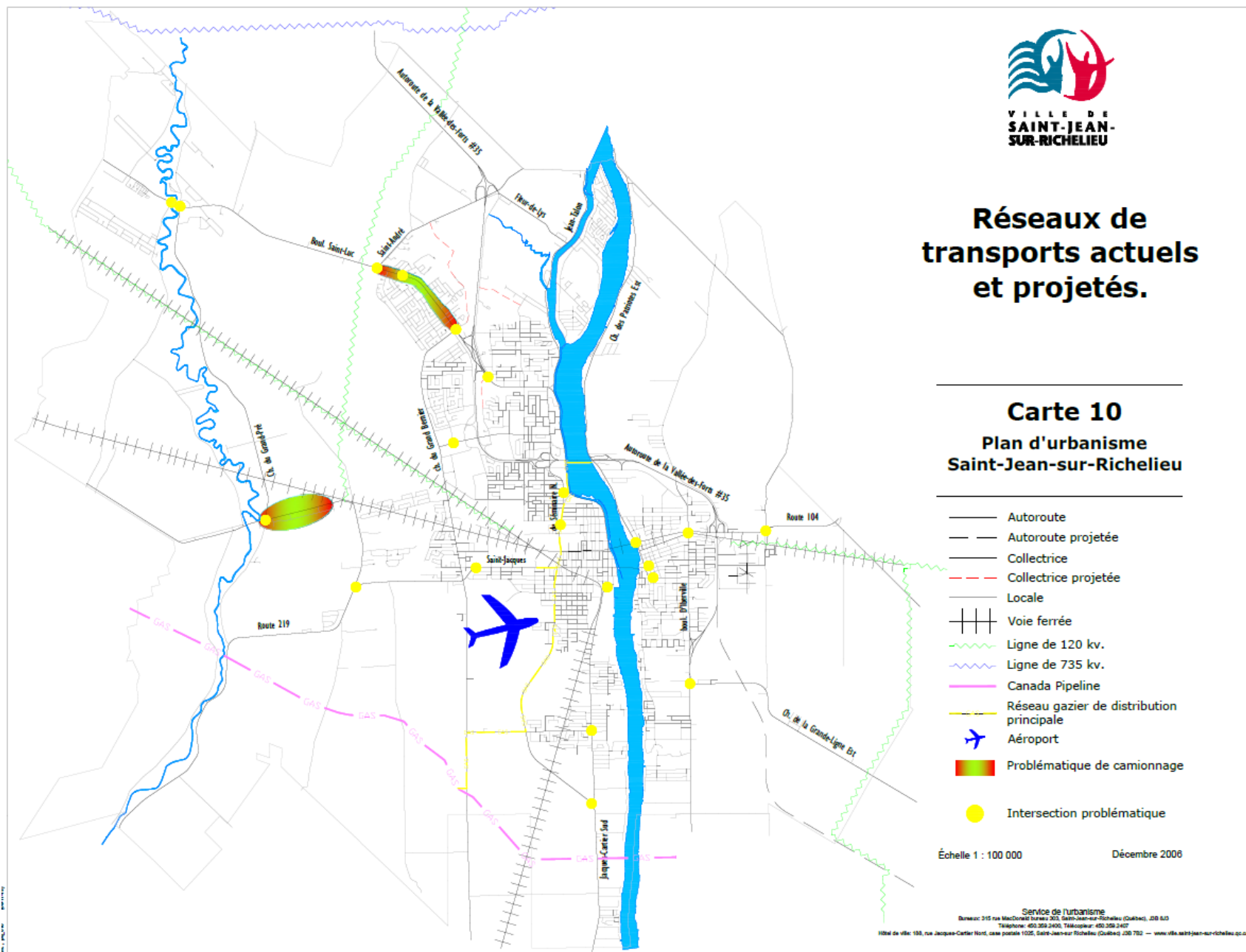
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Poursuivre les efforts concertés auprès des autorités gouvernementales, afin de compléter l'autoroute 35 jusqu'à la frontière américaine dans les meilleurs délais.
2. Consolider et améliorer le réseau routier local et régional, afin de desservir adéquatement la population.
3. Maintenir l'accessibilité à la grande région de Montréal et aux marchés au sud de la frontière, par le maintien et le développement des réseaux de transport de marchandise et des personnes.
4. Favoriser le déplacement des personnes par le transport collectif ou alternatif, par l'intégration des fonctions urbaines dans un milieu de vie accessible sans l'utilisation de l'automobile.
5. Consolider les actifs de l'aéroport.

Moyens

- Établir une hiérarchie routière cohérente et fonctionnelle;
- Poursuivre l'intégration des réseaux de transport routier, piétonnier, pédocyclable et collectif entre eux pour les rendre fonctionnels et complémentaires;
- Évaluer l'opportunité de créer un stationnement incitatif à proximité de l'autoroute 35, à la hauteur de la rue Pierre-Caisse, avec un nombre de cases suffisant pour répondre aux besoins actuels et futurs;
- Poursuivre l'intégration du réseau routier local par le prolongement de certaines artères, telles que la rue Douglas, entre Marie-Derome et le boulevard Saint-Luc, et la rue des Colibris, entre la rue Saint-Gérard et l'avenue du Parc;
- Contrôler l'accès du camionnage lourd sur certains axes locaux, pour éviter de créer des nuisances auprès des résidents limitrophes, et ce, particulièrement dans les milieux sensibles, tels que le village de L'Acadie ou le boulevard Saint-Luc;
- Limiter les nuisances générées par la circulation de transit dans les quartiers résidentiels par une trame de rue adéquate;
- Profiter du réaménagement des infrastructures routières pour mettre en place des mesures visant à les rendre plus viables, selon les principes des rues conviviales « traffic calming »;
- Améliorer la fluidité et la sécurité routière et piétonnière, en réduisant le nombre d'accès, en les régularisant et en réaménageant les intersections, notamment par l'urbanisation du boulevard Saint-Luc, entre Bélair et Bernier;
- Exiger une étude de circulation identifiant les impacts et les solutions permettant de préserver la qualité de l'accès aux secteurs d'emploi, lors du développement de projets générateurs de déplacements véhiculaires ou par camion;
- Réaménager les intersections routières, dont la géométrie crée des problèmes de fluidité et de sécurité;
- Poursuivre les efforts de sensibilisation auprès du ministère des Transports pour l'installation de brise-vent (ex. plantation, clôture à neige, rang de maïs, etc.) en bordure du réseau routier supérieur (A-35, route 104), afin de sécuriser son utilisation et éviter sa fermeture à cause de la poudrerie en hiver;
- Évaluer le potentiel de desserte du train de banlieue vers Montréal, via le train Candiac-Delson-Montréal, et une reconfiguration des circuits de transports collectifs existants en fonction de ce nouveau mode de transport;
- Compléter le réseau cyclable et les sentiers cyclo-pédestres, afin de mieux les intégrer à la Route verte et réunir les différents quartiers entre eux;
- Maintenir et consolider le transport en commun sur l'ensemble du territoire par des mesures appropriées en fonction de l'achalandage (taxibus, autobus, etc.);

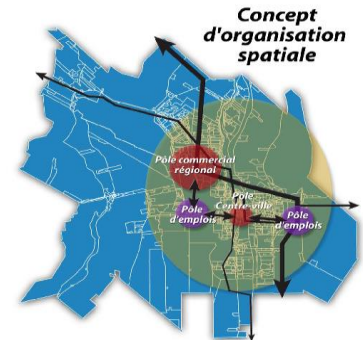
- Favoriser l'ajout de nouveaux logements et le redéveloppement résidentiel au centre-ville pour minimiser les déplacements;
- Soutenir, par des outils réglementaires, l'intensification et la densification des activités urbaines au pourtour des corridors de transport collectif;
- Mettre en valeur, en étroite collaboration avec les gens du milieu, l'aéroport de Saint-Jean-sur-Richelieu, qui est reconnu comme étant un outil de développement économique;
- Aggrandir l'une des pistes (2-20 ou 11-29) à 2 000 mètres, pour pouvoir accueillir des aéronefs de plus gros gabarit;
- Adopter des mesures réglementaires, afin de minimiser l'impact du bruit aéroportuaire en fonction des activités qui s'y effectuent, de manière à maintenir et assurer une cohabitation harmonieuse avec les secteurs résidentiels adjacents.



3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

Concept d'organisation spatiale

Les grandes orientations d'aménagement et le lien entre les différents pôles d'activités illustrés dans le concept d'organisation spatiale sont traduits dans le plan d'affectation du sol. Ce concept s'articule particulièrement autour des grands axes routiers, du pôle commercial régional, du pôle centre-ville et de différents pôles d'emplois présents sur le territoire



Les aires d'affectation du sol

Afin de traduire les grandes orientations d'aménagement contenues au Plan d'urbanisme, un plan, comprenant les grandes aires d'affectation et des densités d'occupation, a été préparé. Ce plan couvre l'ensemble du territoire de la ville et illustre la répartition des grandes fonctions urbaines et comment elles peuvent s'exercer.

Ce plan sert de pont entre les orientations d'aménagement et les règlements d'urbanisme qui en découlent. La délimitation des zones et les usages autorisés, via le Règlement de zonage et les autres règlements d'urbanisme, doivent être conformes à ce plan d'affectation. Ce plan, intitulé « *Plan d'affectation du sol* », se retrouve à l'annexe A du présent document.

Interprétation des limites des aires d'affectation du sol

Les lignes délimitant les aires d'affectation correspondent, en règle générale, aux limites suivantes :

- La limite de la ville;
- Une ligne de propriété;
- L'axe d'une rue ou son prolongement imaginaire.

Il est à noter, toutefois, que le plan d'affectation n'est pas un plan de zonage; on doit se référer à ce dernier pour plus de précision. Les délimitations inscrites au plan des affectations doivent être interprétées de manière non restrictive.

Notions de dominance

À l'intérieur de chacune de ces aires d'affectation, nous y précisons les activités qui y sont exclusives (qui ne peuvent être autorisées qu'à l'intérieur de ces aires), dominantes (les usages compris dans ces catégories y sont privilégiés et occupent généralement l'espace en majorité) et, enfin, additionnelles (ses activités y sont autorisées pour compléter les usages dominants autorisés).

Densité d'occupation du sol

La densité d'occupation du sol est déterminée pour chacune des aires d'affectation. Cette densité est exprimée en termes de typologie résidentielle et de coefficient d'occupation du sol (COS). Elle s'applique au niveau de chacun des terrains et doit être inscrite au Règlement de zonage.

Pour la typologie résidentielle, la densité s'exprime comme suit :

Faible densité (15 logements à l'hectare maximum) : milieu composé majoritairement de logements unifamiliaux. Ces unités peuvent être en structure isolée, jumelée ou contiguë. Il peut aussi comprendre des immeubles bi, tri et multifamiliaux, dont la hauteur est inférieure ou égale à quatre étages.

Moyenne densité (20 logements à l'hectare maximum) : milieu composé d'immeubles uni, bi, tri ou multifamiliaux. La structure peut être isolée, jumelée ou contiguë. La hauteur est inférieure ou égale à quatre étages.

Forte densité (21 logements et plus à l'hectare) : milieu composé majoritairement d'immeubles bi, tri ou multifamiliaux. Il peut aussi comprendre des immeubles unifamiliaux. La structure peut être isolée, jumelée ou contiguë. La hauteur est inférieure à dix étages.

Pour les autres fonctions ou usages, un coefficient d'occupation du sol est exprimé par le rapport entre la superficie totale de plancher du bâtiment principal et la superficie totale du terrain.

Identification des aires

Chacune des aires d'affectation est identifiée par un code alphanumérique à laquelle la dominance lui est attribuée. Ces aires s'énumèrent comme suit :

A1	Agriculture intensive
A2	Agriculture zone de consolidation
A3	Agriculture zone de consolidation mixte
CM	Commercial mixte
CO	Conservation
CR	Commerce régional
CV	Commerce centre-ville
H1	Habitation urbaine
H2	Habitation périurbaine
H3	Habitation zone prioritaire d'aménagement riverain
H4	Secteur potentiel de développement résidentiel
I1	Industriel
I2	Industrie aéroportuaire
I3	Secteur potentiel de développement industriel
P1	Publique
RE	Récréation
TE	Territoire écologique
V1	Villégiature

Les prescriptions pour chacune de ces aires d'affectation sont illustrées dans les tableaux suivants :

Affectation : Agriculture intensive (A1)

R.0745

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Agriculture et activités agricoles, telles que définies par la L.P.T.A.A.Q. ➤ Habitation pour une personne physique, dont la principale occupation est l'agriculture ➤ Les usages et activités complémentaires à caractères commercial, industriel et agrotouristique, reliés au caractère agricole du territoire ou à l'usage agricole existant sur un terrain, ainsi que le traitement et la commercialisation, de façon complémentaire, des différents produits agricoles ➤ Les interventions, ouvrages, équipements et infrastructures à caractère municipal, gouvernemental ou leur mandataire ➤ Prise d'eau pour alimentation d'usines d'embouteillage d'eau, de fabrique de glace commerciale, de distributrices, etc., n'impliquant pas de traitement, d'embouteillage et d'entreposage sur les lieux, et soumis à l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat des ministères concernés avant l'émission des autorisations municipales ➤ Les maisons mobiles et roulottes permises à l'intérieur des parcs de roulottes et maisons mobiles	➤ Habitation autre que celle de l'exploitant¹ ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Activités commerciales complémentaires à un usage résidentiel ➤ Parc éolien	-	À l'intérieur du Règlement de zonage, des dispositions limitent ou interdisent les activités agricoles et les installations d'élevage à forte charge d'odeur dans des zones tampon localisées au pourtour du périmètre urbain et des zones de consolidation résidentielle. Ces dispositions regroupent les paramètres pour la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole inscrits au Schéma d'aménagement et de développement. À l'intérieur de cette affectation, le règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de

¹ Résidence ayant obtenu une autorisation de la C.P.T.A.Q. avant le 13 mai 1993.

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Les services d'élevage, d'horticulture, de pisciculture et le service vétérinaire ➤ L'exploitation d'une sablière ou d'une carrière sur les sites existants			remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

Affectation : Agriculture zone de consolidation (A2)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Agriculture et activités agricoles, telles que définies par la L.P.T.A.A.Q., mais n'impliquant aucun bâtiment agricole ou bâtiment d'élevage ➤ Habitation pour une personne physique, dont la principale occupation est l'agriculture ➤ Habitation autre que celle de l'exploitant¹ ➤ Les interventions, ouvrages, équipements et infrastructures à caractère municipal, gouvernemental ou leur mandataire	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Activités commerciales complémentaires à un usage résidentiel	-	À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Autorisation de la C.P.T.A.Q. requise.

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Agriculture zone de consolidation mixte (A3)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS COMMENTAIRES ET
➤ Agriculture et activités agricoles, telles que définies par la L.P.T.A.A.Q., mais n'impliquant aucun bâtiment agricole ou bâtiment d'élevage ➤ Habitation pour une personne physique, dont la principale occupation est l'agriculture ➤ Habitation autre que celle de l'exploitant¹ ➤ Les usages commerciaux ou industriels rattachés à l'usage agricole, plus spécifiquement l'entreposage et la vente d'engrais, de semence et de produits chimiques, la vente et la réparation d'équipements agricoles, la fabrication et l'entreposage de matériel de drainage agricole, de traitement et de transformation des fumiers, purins et de sous-produits agroalimentaires¹ ➤ Usages commerciaux ou industriels compatibles avec le milieu¹	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation	-	À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Autorisation de la C.P.T.A.Q. requise.

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Commercial mixte (CM)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Commerce non structurant¹ ➤ Bureau ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants	➤ Industrie non polluante ➤ Activités para-industrielles ➤ Commerce lourd ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Habitation	-	À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 4 500 mètres².

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Conservation (CO)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Parc et zone de conservation ➤ Aménagement relié à des activités récréatives légères et extensives ➤ Randonnée pédestre, ski de randonnée, etc.	-	-	Sont spécifiquement permis sur le lot 44, l'usage « cabane à sucre avec salle de réception » ainsi que les espaces de stationnement pertinents à cet usage. Les travaux ou ouvrages au couvert forestier, permettant l'intégration de nouveaux équipements reliés à des activités récréatives légères, y sont spécifiquement autorisés. Les coupes d'amélioration des érablières, lorsqu'exploitées pour la sève, y sont autorisées. À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant¹, même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occu-

¹ Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
			pation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

Affectation : Commerce régional (CR)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Commerce structurant¹ ➤ Bureau ➤ Commerce non structurant²	➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif structurants ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Habitation	Les commerces de grande surface ¹	À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant ³ , même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Commerce de grande surface dont la superficie excède ou égale 4 500 mètres².

² Commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 4 500 mètres².

³ Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Commerce centre-ville (CV)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Commerce non structurant¹ ➤ Bureau ➤ Habitation ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif structurants	➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants ➤ Industrie non polluante ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation	➤ Cinéma ➤ Auditorium ➤ Théâtre ➤ Salle de spectacles	Dans cette aire d'affectation sont privilégiées, en priorité, l'implantation ou la relocalisation des services ou équipements à caractère culturel ou touristique, les services administratifs rattachés à la fonction publique ou à des fonctions institutionnelles vers le centre-ville. À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 4 500 mètres².

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Habitation urbaine (H1)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Habitation	➤ Commerce non structurant¹ ➤ Bureau ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Industrie non polluante ➤ Activités para-industrielles ➤ Commerce lourd	-	À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant ² , même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 4 500 mètres².

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Habitation périurbaine (H2)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Habitation	➤ Commerce non structurant¹ ➤ Bureau ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Industrie non polluante ➤ Activités para-industrielles ➤ Commerce lourd ➤ Agriculture	-	La construction de nouvelles rues ou le prolongement de celles existantes ne peuvent être autorisés dans cette aire d'affectation. À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 4 500 mètres².

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Habitation zone prioritaire d'aménagement riverain (H3)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Habitation	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation	-	Une bande de 15 mètres de largeur et de 10 mètres de profondeur en bordure de la rivière sera réservée pour l'aménagement d'un accès public adjacent au plan d'eau. À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant¹, même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Affectation : Secteur potentiel de développement résidentiel (H4)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS COMMENTAIRES ET
➤ Agriculture et activités agricoles, telles que définies par la L.P.T.A.A.Q.	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation	-	À l'intérieur du Règlement de zonage, des dispositions limitent ou interdisent les activités agricoles et les installations d'élevage à forte charge d'odeur dans des zones tampon localisées au pourtour du périmètre urbain et des zones de consolidation résidentielle. Ces dispositions regroupent les paramètres pour la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole inscrits au Schéma d'aménagement et de développement. Cette aire d'affectation illustre les zones pour lesquelles la municipalité prévoit l'usage futur « habitation », dans la mesure où il sera possible d'étendre le périmètre urbain sur ces territoires et que la Ville obtienne les autorisations appropriées des autorités gouvernementales (notamment de la C.P.T.A.Q.).

R.1785 Affectation : Industriel (I1)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Industrie générale	➤ Activités para-industrielles¹ ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Industrie aéroportuaire ➤ Industrie non polluante	-	À l'intérieur de cette aire d'affectation, les activités ou usages suivants sont prohibés : ➤ les exploitations ou activités agricoles permanentes ➤ les pépinières commerciales ou publiques ➤ les carrières, sablières ou gravières ➤ les centres commerciaux et les commerces de détail en général ➤ les activités de récréation commerciale (ex. : ciné-parc, aréna, centre sportif, hippodrome, foire, stade, golf, piste de course, camping, etc.) ➤ les institutions financières ➤ les sociétés d'assurances ou immobilières et toute autre activité qui prend place normalement dans des édifices à bureaux ou des zones commerciales ➤ les services socioculturels, commerciaux et personnels, tels que les maisons d'enseignement, hôpitaux et autres services médicaux ➤ bureau conseils ➤ services divers ➤ les hôtels, les motels ➤ les restaurants ➤ les foyers d'hébergement et tous les genres de résidence ➤ les prisons ➤ les manèges militaires À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage

¹ Activités qui sont fortement liées au domaine industriel, comme le transport, les entrepôts et les bâtiments industriels polyvalents et les activités d'entreprises non industrielles, mais dont les activités, les besoins et les inconvénients qu'ils causent au voisinage se rapprochent de ceux du domaine industriel, non pas du point de vue économique, mais plutôt de celui de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement (ex. : commerce de gros, atelier de réparation, certaines entreprises de construction, etc.).

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
			soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments dérogatoires.

Affectation : Industrie aéroportuaire (I2)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Activité aéroportuaire¹ ➤ Entreprises de fabrication de matériel scientifique et professionnel ➤ Fabrication d'équipements de télécommunication ➤ Fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments ➤ Fabrication d'équipements électriques industriels et autre, de même nature ➤ Industries et services complémentaires, compatibles avec les entreprises et les activités en place ➤ Institutions d'enseignement ou de recherche scientifique	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation	-	À l'intérieur de cette aire d'affectation, les activités ou usages suivants sont prohibés : ➤ les exploitations ou activités agricoles permanentes ➤ les pépinières commerciales ou publiques ➤ les carrières, sablières ou gravières ➤ les centres commerciaux et les commerces de détail en général ➤ les activités de récréation commerciale (ex. : ciné-parc, aréna, centre sportif, hippodrome, foire, stade, golf, piste de course, camping, etc.) ➤ les institutions financières ➤ les sociétés d'assurances ou immobilières et toute autre activité qui prend place normalement dans des édifices à bureaux ou des zones commerciales ➤ les services socioculturels, commerciaux et personnels, tels que les maisons d'enseignement, hôpitaux et autres services médicaux ➤ bureau conseils ➤ services divers ➤ les hôtels, les motels ➤ les restaurants ➤ les foyers d'hébergement et tous les genres de résidence ➤ les prisons ➤ les manèges militaires À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant², même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ail-

¹ Activité industrielle ou de service axée sur des activités aéroportuaires.

² Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
			leurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

R.1785

Affectation : Secteur potentiel de développement industriel (I3)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Agriculture et activités agricoles, telles que définies par la L.P.T.A.A.Q. ➤ Habitation pour une personne physique, dont la principale occupation est l'agriculture ➤ Les usages et activités complémentaires à caractères commercial, industriel et agrotouristique, reliés au caractère agricole du territoire ou à l'usage agricole existant sur un terrain, ainsi que le traitement et la commercialisation, de façon complémentaire, des différents produits agricoles ➤ Les interventions, ouvrages, équipements et infrastructures à caractère municipal, gouvernemental ou leur mandataire ➤ Prise d'eau pour alimentation d'usines d'embouteillage d'eau, de fabrique de glace commerciale, de distributrices, etc., n'impliquant pas de traitement, d'embouteillage et d'entreposage sur les lieux, et soumis à l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat des ministères concernés avant l'émission des autorisations municipales ➤ Les services d'élevage, d'horticulture, de	➤ Habitation autre que celle de l'exploitant¹ ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Réseaux récréatifs ➤ Bureau, commerce et service de soutien aux fonctions autorisées²	-	À l'intérieur du Règlement de zonage, des dispositions limitent ou interdisent les activités agricoles et les installations d'élevage à forte charge d'odeur dans des zones tampon localisées au pourtour du périmètre urbain et des zones de consolidation résidentielle. Ces dispositions regroupent les paramètres pour la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole inscrits au Schéma d'aménagement et de développement. Cette aire d'affectation illustre les zones pour lesquelles la municipalité prévoit un usage industriel futur, dans la mesure où il sera possible d'étendre le périmètre urbain sur ce territoire et que l'on obtienne les autorisations appropriées des autorités gouvernementales (notamment de la C.P.T.A.Q.). De plus, le règlement de zonage prévoit des dispositions qui limitent la construction de bâtiments agri-

¹ Résidence ayant obtenu une autorisation de la C.P.T.A.Q. avant le 13 mai 1993.

² L'usage vise prioritairement la desserte des travailleurs et entreprises des fonctions industrielles.

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS COMMENTAIRES ET
pisciculture et le service vétérinaire			coles destinés à la culture et à l'élevage

Affectation : Publique (P1)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS COMMENTAIRES	ET
➤ Bureau ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif structurants	➤ Commerce non structurant¹ ➤ Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives ➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Habitation	-	-	

¹ Commerce dont la superficie de plancher est inférieure à 4 500 mètres².

Affectation : Récréation (RE)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Seule est permise la pratique sylvicole permettant l'intégration de nouveaux équipements reliés à la pratique d'activités récréatives légères souscrivant aux objectifs suivants : • permettre l'intégration d'activités de plein air, spécifiquement rattachées à la pratique du golf et d'activités de plein air, quatre saisons, ne demandant que très peu d'infrastructures, • valoriser et protéger, comme espace vert, les territoires touchés par cette affectation, • n'autoriser aucun développement domiciliaire à l'intérieur de cette affectation, • assurer l'admissibilité d'un projet de golf à l'intérieur de l'affectation « Récréation » par le dépôt d'une évaluation des impacts sur l'environnement du projet	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation	-	À l'intérieur de cette aire d'affectation, tout projet ne peut être réalisé dans l'habitat de toute population d'espèces importantes et vulnérables, reconnues en vertu de la <i>Loi sur les espèces menacées ou vulnérables</i> identifiées par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, et dont l'information serait transmise par ce dernier. Par ailleurs, la délivrance, par la municipalité locale, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour la mise en place d'un projet de golf à l'intérieur d'une affectation « Récréation » est assujettie aux conditions minimales suivantes : le promoteur dépose, auprès du fonctionnaire désigné, les renseignements et plans nécessaires rattachés à l'évaluation environnementale du projet.

Affectation : Territoire écologique (TE)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Centre d'interprétation (aménagement de sentiers et sites d'observation) ➤ Parc et zone de conservation	-	-	À l'intérieur des territoires d'intérêt écologique, sont spécifiquement permis les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès publics, dûment soumis à une autorisation en vertu de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> (L.R.Q., C.q-2), la <i>Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune</i> (L.R.Q., c-C6.1), la <i>Loi sur le régime des eaux</i> (L.R.Q., C-R-13) ou toute autre loi.

Affectation : Villégiature (V1)

DOMINANCE	USAGES ADDITIONNELS	USAGES EXCLUSIFS	PRESCRIPTIONS ET COMMENTAIRES
➤ Habitation ➤ Commerce et service (hôtellerie, restauration, hébergement, marina, récréatif)	➤ Équipement et réseau d'utilité publique ➤ Parc et zone de conservation ➤ Activités récréatives intensives ➤ Activités récréatives extensives	-	Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, de porter le sol à nu, d'en affecter la stabilité, qui empiètent sur le littoral ou sont situés en zone inondable sont, s'il y a lieu, assujettis à l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat des ministères concernés avant l'émission des autorisations municipales. À l'intérieur de cette affectation, le Règlement de zonage peut autoriser un usage existant¹, même si celui-ci n'est pas autorisé dans la liste des usages autorisés apparaissant dans les colonnes « dominance » et « usages additionnels ». Cette confirmation de l'usage doit toutefois se limiter à l'assiette de l'occupation de l'usage avant que cet usage soit interdit au Schéma d'aménagement. Par ailleurs, à l'intérieur de la gestion des droits acquis, la municipalité peut prévoir une liste d'usages de remplacement, permettant ainsi une nouvelle occupation des bâtiments occupés par un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

¹ Activité, usage, occupation du sol existant avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage municipal ayant obtenu un certificat de conformité à l'égard du Schéma d'aménagement qui en interdit l'usage.

Grille des affectations du sol, des usages et des densités d'occupation

Type	Affectations	Usages														Densité d'occupation	Coefficient d'occupation du sol maximal		
		Habitation	Commerce structurant	Commerce non structurant	Bureau	Équipements institutionnel, communautaire et administratif structurants	Équipements institutionnel, communautaire et administratif non structurants	Industrie	Industrie aéroportuaire	Industrie non polluante	Activités para-industrielles	Commerce hard	Activités récréatives intensives	Activités récréatives extensives	Équipement et réseau d'utilité publique			Parc et zone de conservation	Agriculture
A1	Agriculture intensive	●															●	Faible	1
A2	Agriculture zone de consolidation	●															●	Faible	1
A3	Agriculture zone de consolidation mixte	●		●					●	●	●						●	Faible	1
CM	Commercial mixte	●		●	●		●					●	●					Moyen, Fort	2
CO	Conservation	●								●	●		●				●		1
CR	Commerce régional	●	●		●	●	●					●	●					Fort	2
CV	Commerce centre-ville	●		●	●	●	●			●			●	●				Faible, Moyen, Fort	2
H1	Habitation urbaine	●		●	●		●			●	●	●	●	●				Faible, Moyen, Fort	2
H2	Habitation périurbaine	●		●	●		●			●	●	●	●	●			●	Faible	1
H3	Habitation zone prioritaire d'aménagement riverain	●																Faible	1
H4	Secteur potentiel de développement résidentiel																●	Faible	1
I1	Industriel							●											1
I2	Industrie aéroportuaire								●										1
I3	Secteur potentiel de développement industriel	●							●								●		1
P1	Publique	●		●	●	●	●					●	●				●		
R2	Récréation											●		●					
TE	Terroir écologique												●						1
V1	Villégiature	●		●								●	●		●			Faible	1

● Usage dominant

■ Usage additionnel

●	Usage dominant
■	Usage additionnel

Ce tableau est présenté à titre indicatif seulement. Le lecteur doit se référer au texte du plan d'urbanisme pour connaître les usages autorisés et les conditions s'y appliquant.

4 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le Schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. du Haut-Richelieu contient plusieurs dispositions particulières qui doivent être intégrées au Plan d'urbanisme et à la réglementation. Ces dispositions sont relatives aux contraintes d'origine naturelle, aux contraintes d'origine anthropique ou visent à protéger des secteurs d'intérêt ou des zones sensibles. Les territoires touchés par ces différentes dispositions sont illustrés sur la carte 8 intitulée « *Zones de contraintes* ».

4.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES NATURELLES

Zones comportant des risques d'inondation

Le territoire de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu présente des zones à risques d'inondation aux abords de la rivière Richelieu et de ses affluents. Ces zones sont illustrées schématiquement sur la carte 8 intitulée « *Zones de contraintes* ». Les cartes détaillées illustrant les zones inondables officielles sont introduites à l'intérieur des règlements d'urbanisme. Le tout en conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la M.R.C. du Haut-Richelieu.

Zones comportant des risques d'érosion

La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est affligée par des zones comportant des risques d'érosion. Ces zones sont schématiquement illustrées sur la carte 8 intitulée « *Zones de contraintes* ». Le règlement d'urbanisme intègre les dispositions réglementaires contenues au Schéma d'aménagement révisé, visant à restreindre ou interdire les constructions et les ouvrages à l'intérieur de ces zones.

Cours d'eau

Tous les cours d'eau répertoriés sur le territoire de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu (soit la rivière Richelieu et ses affluents) font l'objet d'une protection appropriée. La réglementation d'urbanisme intègre les dispositions réglementaires contenues dans la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables inscrites au Schéma d'aménagement. Ces dispositions visent à limiter, restreindre ou interdire les constructions ou les ouvrages réalisés sur les rives ou dans le littoral de ces cours d'eau.

4.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Gestion des corridors routiers

Le territoire de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est sillonné par le réseau routier supérieur du Québec. Le Plan d'urbanisme a reconduit, à l'intérieur de sa réglementation de zonage, les dispositions réglementaires prévues au Schéma d'aménagement, afin de limiter ou restreindre, interdire ou mettre en place des mesures d'atténuation de bruit en provenance de ces infrastructures routières, et ainsi limiter les interfaces vis-à-vis les lots riverains. Les zones d'interférences potentielles sont illustrées schématiquement sur la carte 8 intitulée « *Zones de contraintes* ».

Terrains contaminés

Sur le territoire de la ville, certains terrains ont été contaminés par des hydrocarbures ou autres types de contaminant. Avant d'obtenir un permis de construction, le requérant doit, si la demande vise un terrain où une contamination est connue, déposer à la municipalité une attestation indiquant que ce terrain a été décontaminé suffisamment pour permettre l'usage prévu à cet endroit. Ces dispositions spécifiques seront introduites dans la réglementation d'urbanisme.

Aéroport

La présence de l'aéroport à proximité de zones habitées peut représenter un risque de nuisances, notamment en ce qui concerne le bruit émis par les aéronefs au moment du décollage et de l'atterrissage de ceux-ci dans l'axe des pistes. Une zone tampon et un zonage spécifique sont introduits à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme en conformité avec le Schéma d'aménagement, pour y limiter les nuisances potentielles générées par l'activité aéroportuaire.

Anciens sites d'élimination des déchets et postes de répartition du réseau de gazoduc

Une aire de protection de 200 mètres autour du site d'élimination des déchets et du poste de répartition du réseau de gazoduc, illustrés schématiquement sur la carte 8 intitulée « *Zones de contraintes* », a été inscrite à la réglementation d'urbanisme. À l'intérieur de ces zones de protection, les habitations y seront formellement interdites.

5 LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

La réglementation d'urbanisme

La réglementation d'urbanisme révisée, qui est adoptée simultanément au Plan d'urbanisme, vient établir les normes particulières et les conditions à remplir pour obtenir un permis ou un certificat d'autorisation. Cette réglementation prendra la forme des règlements de zonage, de construction, de lotissement, sur les permis et certificats, etc. Chacun de ceux-ci est rédigé en fonction des orientations du Plan d'urbanisme. En plus de s'y conformer intégralement, ces règlements constituent l'assise réglementaire pour atteindre et mettre en œuvre les objectifs d'aménagement ou les obligations qui découlent du Schéma d'aménagement.

Les règlements de zonage, de lotissement et sur les permis et certificats

Le Règlement de zonage doit respecter les aires d'affectation et les densités d'occupation contenues au Plan d'urbanisme et ce, en conformité avec les règles de dominance et d'usages additionnels. Les règlements d'urbanisme doivent contenir, notamment, des règles et des normes visant à :

- Restreindre la construction de bâtiments principaux sur des terrains non desservis par l'aqueduc et l'égout dans le périmètre urbain;
- Obliger que les bâtiments principaux érigés à l'extérieur du périmètre urbain soient desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout ou par une installation septique conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées* (Q2, r8);
- Prévoir des mesures d'exception pour certains types de bâtiment qui ne nécessitent pas de système d'évacuation d'eaux usées (ex. bâtiment requis pour réseau d'électricité, de gaz, etc.);
- Déterminer des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole;
- Identifier les zones tampon au pourtour des périmètres d'urbanisation et des milieux déstructurés;
- Interdire les installations d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à 1 à l'intérieur des zones tampon précédemment identifiées, en intégrant les paramètres de distance à conserver contenus au Schéma d'aménagement, et prévoir des droits acquis pour les usages qui sont déjà existants et qui dérogent à ces dispositions;
- Intégrer des mesures de protection des boisés d'intérêt à l'intérieur de l'affectation « Agricole »;
- Contrôler l'abattage d'arbres sur certaines parties du territoire;
- Interdire certains usages sur l'ensemble du territoire (arcades, entrepôt de peaux crues, cimetière d'automobiles, etc.);
- Restreindre, à l'intérieur du périmètre urbain, la coupe de boisés existants sur une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'autoroute 35. Des dispositions sont prises pour permettre l'abattage, pourvu que cette coupe n'entre pas en contradiction avec les mesures qui peuvent être mises en place pour atténuer le niveau de bruit exigé via les dispositions inscrites au Schéma d'aménagement et applicables en bordure de route nationale, ou encore, qu'elles permettent l'intégration d'usages compatibles;
- Obliger les propriétaires d'un puits de captage d'eau potable, qui alimente plus de 20 personnes, à établir un rayon de protection minimal de 30 mètres autour de ces ouvrages de captage;

- Restreindre, pour les zones à l'intérieur desquelles le niveau sonore constitue un climat sonore significatif, les usages à vocations résidentielle, institutionnelle et récréative incompatibles, ou encore de mettre en place des mesures d'atténuation permettant d'atteindre un niveau sonore de moins de 55 dba pour les usages mentionnés ci-haut et localisés dans ces zones;
- Obliger, sur l'ensemble du territoire, sauf pour les constructions pour fins agricoles sur des terres en culture, les constructions et dépendances sur des terrains déjà occupés par un bâtiment principal ainsi que sur les terrains constitués en fonction des droits acquis, conformément à l'article 103 de la L.P.T.A.A.Q., que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction forme un lot distinct et conforme au Règlement de lotissement ou soit protégé par droits acquis;
- Obliger, pour tous les usages, sauf pour les constructions pour fins agricoles sur une terre en culture, que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit pas adjacent à une rue publique ou une rue privée conforme au Règlement de lotissement;
- Fixer des normes minimales de terrain, en fonction qu'il soit desservi, non desservi ou partiellement desservi par un réseau public d'aqueduc et d'égout, et qu'il soit riverain ou non à un cours d'eau;
- Fixer la distance minimale entre une route et un cours d'eau;
- Exiger, comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, l'identification sur un plan des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de distribution d'énergie et de télécommunication;
- Prescrire que les nouvelles rues ou ruelles, publiques ou privées, doivent être principalement canalisées vers le réseau routier local, et non sur le réseau national ou régional.

5.1 AUTRES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

R. 2256

Plan particulier d'urbanisme

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du Plan d'urbanisme. Il permet de préciser de façon détaillée la planification d'un secteur de la ville qui requiert une attention particulière, généralement parce qu'il est considéré comme stratégique pour la municipalité.

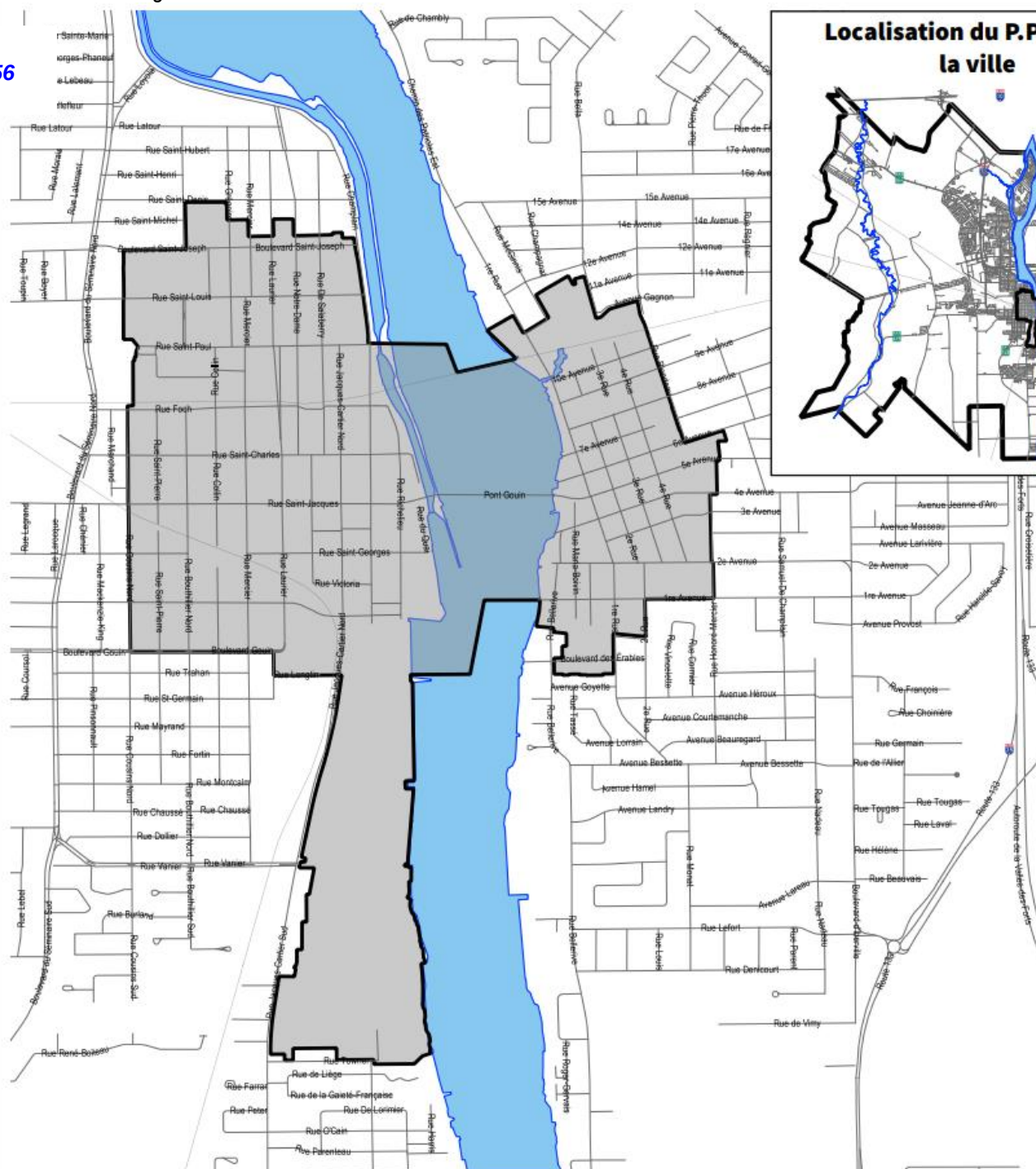
À ces fins, le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville sert à orienter le développement vers une vision commune en encadrant les interventions sur le domaine public et privé. Le PPU énonce les objectifs poursuivis, planifie de manière détaillée l'aménagement du centre-ville et précise les règles et les critères d'urbanisme proposés.

Les aires d'affectation, les densités d'occupation du sol et les fonctions prévues au Plan particulier d'urbanisme ont préséance sur celles prévues au Plan d'urbanisme.

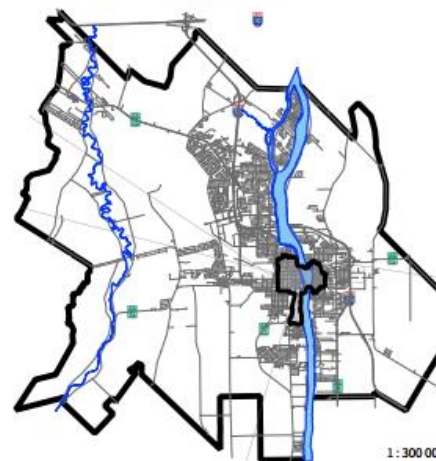
Le territoire d'application du Plan particulier d'urbanisme (PPU) est présenté à la carte 11 intitulée « Territoire d'application du plan particulier d'urbanisme (PPU) ».

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) est présenté à l'annexe « C » et fait partie intégrante du règlement.

R.
2256



Localisation du P.P.U. dans la ville



1 : 300 000



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

Territoire d'application du plan particulier d'urbanisme (P.P.U.)

Carte 11

Plan d'urbanisme
Saint-Jean-sur-Richelieu

 Territoire d'application
du plan particulier
d'urbanisme (P.P.U.)

Échelle 1 : 20 000

Octobre 2023

Service de l'urbanisme

Bureaux: 315 rue MacDonald bureau 303, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 8J3
Téléphone: 450-359-2400, Télécopieur: 450-359-2407

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Le contrôle des projets de construction ou l'aménagement par des normes réglementaires usuelles peut s'avérer insuffisant pour atteindre un objectif de qualité des projets. Or, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet aux municipalités d'exiger, en plus des normes d'un règlement de zonage traditionnel, que les projets respectent également des objectifs et des critères répondant à des aspirations de qualité supérieure.

Dans cet esprit, la réglementation d'urbanisme introduit un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs secteurs de la ville. Dans la mesure où des travaux projetés sont soumis au processus d'évaluation prévu à ce règlement, les projets devront respecter les critères et les objectifs qualitatifs inscrits et obtenir une approbation par les autorités municipales avant d'être acceptés. Les secteurs soumis à l'approbation de ces plans d'implantation et d'intégration architecturale sont illustrés schématiquement à la carte 12 intitulée « *Plan de localisation des P.I.I.A.* ».

Plusieurs zones touchées par les plans d'implantation et d'intégration architecturale visent, principalement, à préserver et mettre en valeur les noyaux patrimoniaux ou les ensembles architecturaux présents et les édifices qui les composent (ex. secteurs L'Acadie, Iberville, Saint-Jean-sur-Richelieu, etc.).

Usages conditionnels

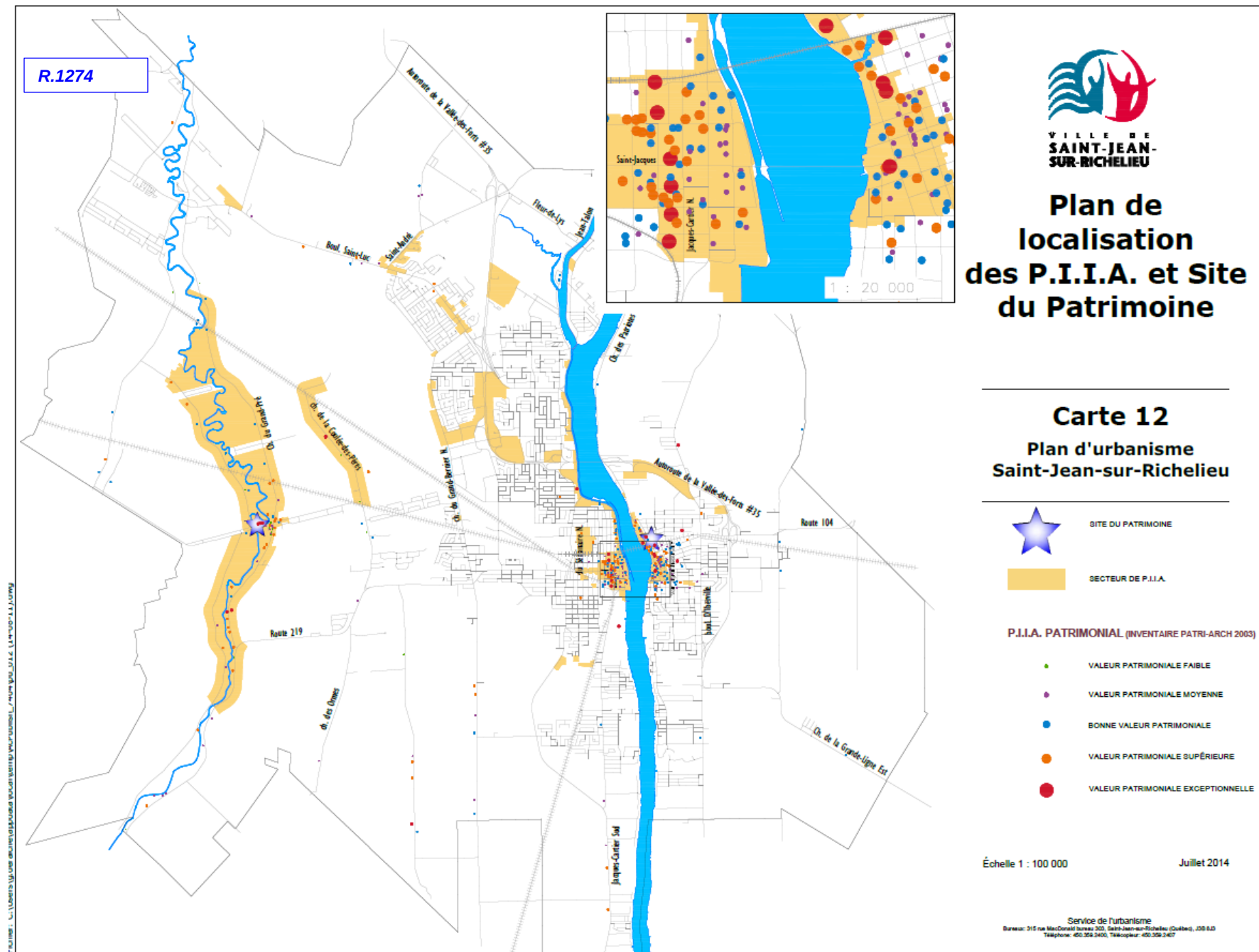
Comme son nom l'indique, le Règlement sur les usages conditionnels vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le Règlement de zonage.

La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu, sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation chaque fois. Les usages qui pourraient être visés par cette procédure sont, notamment :

- L'ajout d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale.

Partout sur le territoire de la ville, la construction d'une résidence intergénérationnelle ou la conversion d'une résidence existante en résidence intergénérationnelle est autorisée, pourvu qu'elle respecte les conditions prévues au Règlement sur les usages conditionnels;

- L'implantation de panneaux-réclames;
- Bâtis d'antenne de grande hauteur;
- Le remplacement de certains usages dérogatoires protégés par droits acquis;
- L'implantation de certains usages contraignants (bars, industries lourdes, etc.).



6 BIBLIOGRAPHIE

- E & B DATA. Stratégie de développement économique 2004 : rapport détaillé d'avancement des travaux, décembre 2003, 19 p.
- FAHEY ET ASSOCIÉS. Caractérisation du territoire et des activités agricoles de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et de la M.R.C. du Haut-Richelieu, Montréal, Fahey et Associés, 2003, 96 p.
- GÉOCOM RECHERCHE INC. Diagnostic commercial et stratégie de développement, Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et M.R.C. du Haut-Richelieu, rapport final, Montréal, Géocom Recherche inc., novembre 2003, 75 p.
- GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC, URBANISTES-CONSEILS. *Production de « dossiers de planification » en matière de culture, de récréation et de tourisme*, rapport final, Montréal, 18 décembre 2003, 50 p.
- LA MAISON OBJECTIF. Sondage auprès des acheteurs de résidences à Saint-Jean-sur-Richelieu, juin 2003, 90 p.
- PATRI-ARCH. *Inventaire du patrimoine bâti de Saint-Jean-sur-Richelieu*, rapport synthèse, Québec, décembre 2003, 111 p.
- PIERRE BÉLANGER ÉCONOMISTE. Perspectives de développement et positionnement résidentiel, Ville et région de Saint-Jean-sur-Richelieu, Montréal, novembre 2003, 67 p.
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE LA MÉTROPOLE. *Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales, région métropolitaine de Montréal 2001-2021*, juin 2001, 140 p. plus annexes et cartes.
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Vision stratégique, document déclencheur, tome 1, diagnostique*, Montréal, octobre 2002, coordination Daniel Arbour et Associés, 307 p.
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DES TRANSPORTS. *Plan de transport de la Montérégie, Diagnostic et orientations*, juillet 2001.
- VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU. *Guide de planification stratégique*, juin 2004, 147 p.
- M.R.C. DU HAUT-RICHELIEU. Schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. du Haut-Richelieu, 25 juin 2004 et amendements ultérieurs.

7 LISTE DES ABRÉVIATIONS

AMT	Agence métropolitaine de transport
BAPE	Bureau d'audiences publiques en environnement
CAE	Centre d'aide aux entreprises
CHSLD	Centre d'hébergement de soins de longue durée
CLD	Centre local de développement
CLSC	Centre local de services communautaires
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
CN	Canadien National
CNE	Carrefour de la nouvelle économie
COOP	Coopérative
CP	Canadien Pacifique
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
HLM	Habitations à loyers modiques
L.P.T.A.A.Q.	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec
MAMR	Ministère des Affaires municipales et des régions
MDDEP	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
M.R.C.	Municipalités régionales de comtés
MTQ	Ministère des Transports du Québec
OMIT	Organisme municipal et inter municipal de transport
PERSI	Problématiques environnementales reliées aux sites industriels
RMRM	Région métropolitaine de recensement de Montréal
SLB	Service des loisirs et bibliothèques
UPA	Union des producteurs agricoles

8 LEXIQUE

Saint-Jean-sur-Richelieu Désigne l'ensemble de la nouvelle ville incluant les secteurs de Saint-Jean, Iberville, L'Acadie, Saint-Luc et Saint-Athanase

Secteur Désigne un espace représentant le territoire occupé par la ville avant la fusion de 2001.

Saint-Jean Désigne un espace représentant le périmètre du territoire occupé par l'ancienne ville de Saint-Jean-sur-Richelieu avant la fusion municipale de 2001.

Saint-Luc Désigne un espace représentant le périmètre du territoire occupé par l'ancienne ville de Saint-Luc avant la fusion municipale de 2001.

Saint-Athanase Désigne un espace représentant le périmètre du territoire occupé par l'ancienne paroisse de Saint-Athanase avant la fusion municipale de 2001.

L'Acadie Désigne un espace représentant le périmètre du territoire occupé par l'ancienne municipalité de L'Acadie avant la fusion municipale de 2001.

Iberville Désigne un espace représentant le périmètre du territoire occupé par l'ancienne ville d'Iberville avant la fusion municipale de 2001.

M.R.C. du Haut-Richelieu Municipalité régionale de comté du Haut-Richelieu regroupant les municipalités suivantes : Henryville, Lacolle, Mont-Saint-Grégoire, Noyan, Saint-Alexandre, Saint-Blaise-sur-Richelieu, Sainte-Anne-de-Sabrevois, Sainte-Brigide-d'Iberville, Saint-Georges-de-Clarenceville, Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, Saint-Sébastien, Saint-Valentin et Venise-en-Québec.

Fonction Groupe d'usages regroupés sous un même thème homogène.

Mix commercial Combinaison optimale de commerces.

9 ANNEXE A

R.0779;
R.1322;
R.1785

R.0812;
R.1722;



Plan d'affectation du sol.

Annexe " A " Plan d'urbanisme Saint-Jean-sur-Richelieu

- A1 Agriculture intensive
- A2 Agriculture zone de consolidation
- A3 Agriculture zone de consolidation mixte
- CM Commercial mixte
- CO Conservation
- CR Commerce régional
- CV Commerce centre-ville
- H1 Habitation urbaine
- H2 Habitation périurbaine
- H3 Habitation zone prioritaire d'aménagement riverain
- H4 Secteur potentiel de développement résidentiel
- I1 Industriel
- I2 Industrie aéroportuaire
- I3 Secteur potentiel de développement industriel
- P1 Publique
- RE Récréation
- TE Territoire écologique
- V1 Villégiature

Échelle 1 : 100 000

Décembre 2006

Révision : Rég. 0779 - 10 juillet 2008
Révision : Rég. 0812 - 9 octobre 2008
Révision : Rég. 1322 - 11 juin 2015
Révision : Rég. 1722 - 29 novembre 2018

Révision : Rég. 1785 - 17 décembre 2019

Service de l'urbanisme
Bureau : 215 rue MacDonald/Toronto 202, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec), J3B 8J2
Téléphone : 450.359.2400, Télécopieur : 450.359.2407
Hôtel de ville : 188, rue Jacques-Cartier Nord, case postale 1525, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7G2 — www.ville.saint-jean-sur-richeleu.qc.ca

10 ANNEXE B

R.1274 Liste des bâtiments ou aires de protection réglementés par la *Loi sur les biens culturels* ou par une citation municipale.

SITE	TYPE DE PROTECTION
Église Trinity	Site du patrimoine
Manoir William-Plenderleath-Christie	Site du patrimoine
Commission des loisirs (Centre Marguerite-Bourgeois)	Site du patrimoine
L'ancien édifice du marché et l'ancienne caserne de pompiers	Citation du patrimoine
L'ancien bureau de poste	Citation du patrimoine
La maison Bouthillier	Citation du patrimoine

11 ANNEXE C

R. 2256 Plan particulier d'urbanisme du centre-ville

Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu
Programme Particulier d'Urbanisme R.1191