



MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-GRÉGOIRE

PLAN D'URBANISME

version administrative

Règlement numéro 2009-184

Rédigé par GESTIM en date du 4 novembre 2009 (mise à jour en date du 15 mars 2021)

AVANT-PROPOS

Suite à l'adoption du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Haut-Richelieu, le conseil municipal de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire a entrepris l'exercice de révision et de refonte des instruments d'urbanisme.

Cet exercice de révision vise trois objectifs principaux :

- doter la municipalité d'instruments d'urbanisme (plan et règlements) correspondant au découpage territorial ;
- élaborer des outils d'urbanisme adaptés aux préoccupations locales actuelles en matière d'aménagement du territoire et de développement ainsi qu'aux enjeux qui se dessinent pour les prochaines années ;
- adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions contenues dans le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC du Haut-Richelieu qui est entré en vigueur le 25 juin 2004.

Le présent plan d'urbanisme est l'aboutissement, pour la municipalité de Mont-Saint-Grégoire d'un exercice de réflexion sur les principaux enjeux à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire. Ce document constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

Il est utile, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Rôle du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue d'abord un guide de planification. Il présente les objectifs d'aménagement et de développement que la municipalité entend poursuivre au cours des prochaines années ainsi que les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les principales fonctions d'un plan d'urbanisme sont les suivantes :

- c'est un outil de gestion du territoire qui favorise la coordination des décisions, établit les priorités à respecter et sert de guide dans le processus de décision en matière d'urbanisme lors de demande de modification au zonage, ouverture d'une nouvelle rue, demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole, etc.
- c'est un plan d'action qui identifie les interventions qui seront mises en place pour s'assurer du respect des politiques d'urbanisme (interventions réglementaires, incitatives, financières) ;
- finalement, le plan d'urbanisme joue un rôle de pivot entre le SADR de la MRC du Haut-Richelieu qui identifie les préoccupations d'intérêt régional et la réglementation d'urbanisme locale (zonage, lotissement, construction, permis et certificats). Par sa position centrale le plan d'urbanisme doit, d'une part, traduire sur le territoire municipal les choix d'aménagement contenus dans le SADR de la MRC du Haut-Richelieu et, d'autre part, définir le cadre de référence auquel les règlements d'urbanisme municipaux doivent se conformer.

Contenu légal d'un plan d'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Le contenu obligatoire comporte trois éléments :

- les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité ;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation ;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre l'identification des zones à rénover, à restaurer ou à protéger, la nature et la localisation des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire, les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan, la nature et l'emplacement des principaux réseaux d'utilités publiques et les aires du territoire pouvant faire l'objet de mesures d'encadrement particulières tels les plans d'aménagement d'ensemble ou les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Structure du présent document

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire comporte cinq chapitres et une annexe.

Le *Chapitre 1* dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu physique, évolution démographique, organisation spatiale.

Le *Chapitre 2* présente les politiques d'urbanisme et les orientations d'aménagement pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.

Le *Chapitre 3* est constitué du concept d'aménagement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal.

Le *Chapitre 4* décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on identifie les activités compatibles et celles partiellement compatibles ainsi que les intentions et les critères d'aménagement.

Le *Chapitre 5* traite des dispositions administratives du règlement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné de deux annexes cartographiques qui illustrent les grandes affectations du sol et les éléments d'intérêt, de contraintes et zones sensibles pour les différentes parties du territoire municipal.

CHAPITRE 1 MISE EN SITUATION

Ce chapitre dresse un portrait général des principales caractéristiques physiques et socio-démographiques de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire. Cette mise en situation permet de mieux comprendre les enjeux d'aménagement et les politiques d'urbanisme qui en découlent.

1.1 LOCALISATION

La municipalité de Mont-Saint-Grégoire occupe la partie centre est de la MRC du Haut-Richelieu. Cette dernière fait partie de la région administrative de la Montérégie (voir figure 1-1).

Le territoire municipal est traversé par une voie de circulation majeure qui fait le lien entre la région de Saint-Jean-sur-Richelieu et la MRC Brome Missisquoi : la route 104.

1.2 MILIEU PHYSIQUE

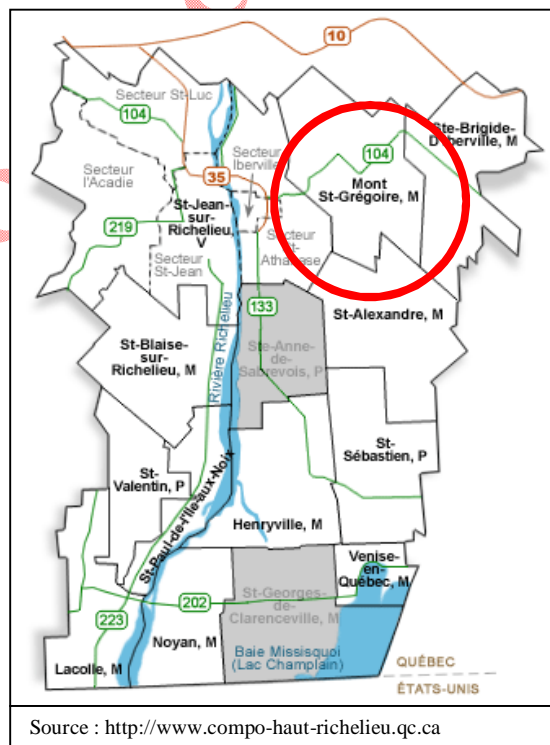
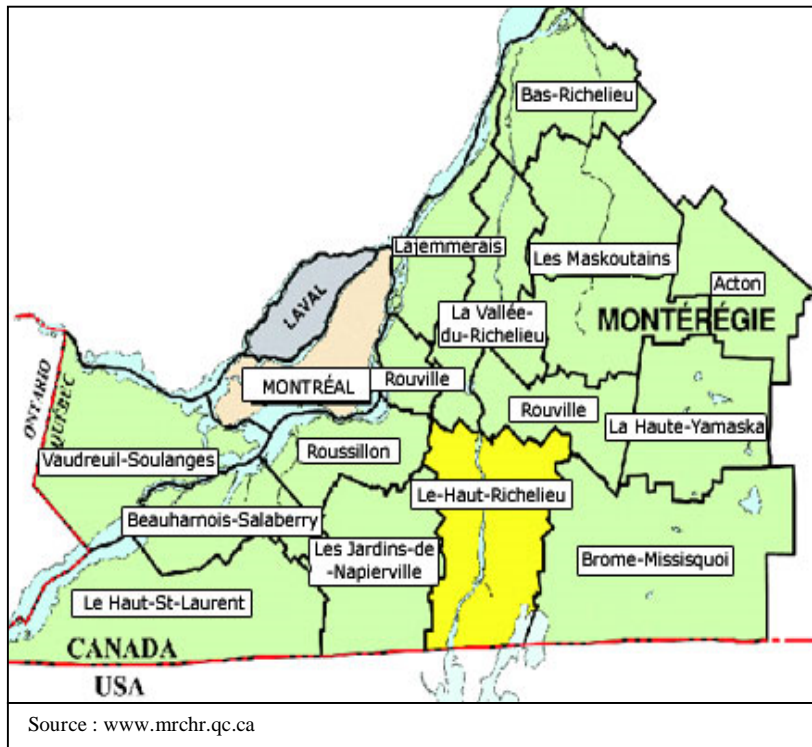
Le territoire municipal couvre une superficie de 79,92 km². Il fait partie des Basses terres du Saint-Laurent et présente les caractéristiques typiques de ce milieu : topographie peu accentuée, sols riches et fertiles propices à l'agriculture.

La municipalité est reconnue pour sa montagne, le mont Saint-Grégoire, ses vergers, ses érablières et ses cabanes à sucre servant des repas. Plusieurs autres attraits forment le charme de cette municipalité dont, entre autres, les bâtiments patrimoniaux situés à l'intérieur ou à proximité du noyau villageois, les artisans de produits du terroir, les fermes agrotouristiques et les éleveurs.

Aucun cours d'eau d'envergure ne sillonne le territoire de Mont-Saint-Grégoire sauf quelques cours d'eau faisant partie des bassins versants présents sur le territoire.

Les espaces boisés représentent une partie relativement appréciable du territoire municipal. Certains espaces boisés comme le mont Saint-Grégoire ainsi que le Grand Bois de Saint-Grégoire correspondent à des étendues à protéger.

FIGURE 1-1 : Situation régionale



1.3 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Selon les données de Statistique Canada tirées du recensement de 2006, la population de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire s'élevait à 2922 résidents, ce qui représente 2,7% de l'ensemble de la population de la MRC.

Entre 1996 et 2001, la population s'est maintenue en affichant une diminution peu significative. Cependant, au cours des cinq dernières années on a pu noter une baisse de la population de l'ordre de 6,1%..

Enfin, comme c'est généralement le cas à l'échelle du Québec, le nombre de ménages s'est accru à un rythme beaucoup plus rapide que celui de la population. Ce phénomène est attribuable, en grande partie, au fractionnement des ménages familiaux.

Tableau 1 : Évolution démographique 1996-2006

	1996	2001	Variation 1996-2001 (%)	2006	Variation 2001-2006 (%)	Variation 1996-2006 (%)
MONT-SAINT-GRÉGOIRE	3112	3102	-0,3	2922	-5,8	-6,1
MRC DU HAUT-RICHELIEU	97 539	100 753	3,3	108 079	7,3	10,8

Source : Statistiques Canada

1.3.1 Pyramide des âges

La population de la municipalité accuse un léger vieillissement depuis 1996. Alors que la population adulte en âge de travailler demeure relativement stable autour de 1 880 personnes, la proportion des 0-19 ans a chuté de 8,29 % entre 1996 et 2001. Selon les chiffres de 2001, 8,37 % de la population de la municipalité a atteint l'âge de la retraite. Les jeunes de 0 à 19 ans comptent pour 31,08 % de la population totale.

En comparaison, dans la MRC du Haut-Richelieu, la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus atteignait 12,69 % et les jeunes de 0 à 19 ans représentaient 26,19 %. Pour la

Montérégie, ces proportions étaient respectivement de 11,64 % et 25,89 % alors qu'elles étaient de 13,26 % et 24,23 % pour l'ensemble du Québec. En somme, la proportion des jeunes dans la population de Mont-Saint-Grégoire est relativement plus élevée que celle de la MRC, de la région et de la province. Par contre, la proportion des personnes âgées est très inférieure à la moyenne du Québec, de la région et de la MRC.

Tableau 2 : Évolution de la population par grands groupes d'âge en 1996 et 2001

Groupe d'âge	Mont-Saint-Grégoire	MRC Haut-Richelieu	Montérégie	Québec
2001				
0 – 19 ans	31,08 %	26,19 %	25,89 %	24,23 %
20 – 64 ans	60,55 %	61,11 %	62,46 %	62,51 %
65 ans et plus	8,37 %	12,69 %	11,64 %	13,26 %
1996				
0 – 19 ans	33,65 %	-	27,99 %	26,14 %
20 – 64 ans	59,46 %	-	61,74 %	61,80 %
65 ans et plus	6,89 %	-	10,27 %	12,06 %

1.4 PROFIL ÉCONOMIQUE

1.4.1 Force de travail

Entre 1996 et 2001, la situation de l'emploi s'est améliorée au sein de la municipalité, le taux de chômage passant de 13 % à 4,5 %. Auparavant plus élevé que celui du Québec, le taux de chômage enregistré en 2001 est de beaucoup inférieur à celui du Québec, et même à celui de la MRC. Il y a donc lieu de croire que la situation générale de la force de travail demeure bonne à Mont-Saint-Grégoire.

Malgré la baisse de population enregistrée pour la même période, on note une hausse de la force du travail. On dénote une augmentation de 11% des personnes occupant un emploi, et une diminution de 28% pour les personnes sans emploi au cours de la période entre 1996 et 2001

Tableau 3 : Situation de la force de travail en 1996 et 2001

Force de travail	Mont-Saint-Grégoire	MRC Haut-Richelieu	Québec
2001			
Total des individus de 15 ans et plus	2 380	81 235	5 945 905
Dans la force de travail (15 à 64 ans)	2 115	68 440	4 986 090
Avec emploi	1 580	49 065	3 434 265
Sans emploi ou en chômage	535	19 380	1 551 825
Hors de la force de travail (65 ans et plus)	265	12 790	959 815
Taux de chômage ¹	4,5 %	6,8 %	8,2 %
Taux d'activité ²	69,4 %	65,7 %	64,2 %
1996			
Total des individus de 15 ans et plus	2 295	-	5 766 605
Dans la force de travail (15 à 64 ans)	2 085	-	4 905 905
Avec emploi	1 400	-	3 119 130
Sans emploi ou en chômage	685	-	1 786 775
Hors de la force de travail (65 ans et plus)	210	-	860 700
Taux de chômage	13 %	-	11,8 %
Taux d'activité	70,2 %	-	62,3 %

¹ Le taux de chômage représente le pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active.

² Le taux d'activité représente le pourcentage de la population active par rapport aux personnes âgées de 15 ans et plus.

Source : Statistique Canada

1.4.2 *Emploi par types d'industries*

Les chiffres de 2001 révèlent que la force de travail active se répartissait principalement dans le secteur de l'industrie de la fabrication et de la construction (29,05 %) et le secteur des soins de santé et de l'enseignement (16,82 %). Le secteur de l'agriculture et des autres industries axées sur les ressources arrivait ex aequo avec celui du commerce de gros et de détail (12,23 %), suivi de près par celui des services commerciaux (11,93 %), alors que le secteur des finances et des services immobiliers comprend la plus faible proportion de travailleurs (4,28 %).

Selon le tableau 4, il est intéressant de constater que seulement 4,03 % des emplois de la MRC sont concentrés dans le secteur de l'agriculture et des autres industries axées sur les ressources, comparativement à 12,23 % des emplois de la municipalité. Tout comme pour cette dernière, le secteur regroupant la plus forte proportion des travailleurs de la MRC est celui de l'industrie de la fabrication et de la construction avec 26,30 %. Globalement, un peu plus de la moitié de la main-d'œuvre de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire était employée dans le secteur tertiaire en 2001.

Tableau 4 : Répartition de la force de travail selon le type d'industrie en 2001

Type d'industrie	Mont-Saint-Grégoire	MRC Haut-Richelieu
Agriculture et autres industries axées sur les ressources	12,23%	4,03%
Industries de la fabrication et de la construction	29,05%	26,30%
Commerce de gros et de détail	12,23%	15,86%
Finance et services immobiliers	4,28%	4,28%
Soins de santé et enseignement	16,82%	15,74%
Services commerciaux	11,93%	14,76%
Autres services	13,46%	19,05%

Source : Statistique Canada

1.4.3 Lieu de travail

Selon les données du tableau suivant, on constate qu'environ 12 % des Grégoriens travaillent dans la municipalité. La majorité d'entre eux travaillent dans une autre municipalité et près de 39 % des résidants travaillent dans les limites de la MRC du Haut-Richelieu.

Tableau 5 : Population active selon le lieu de travail

Caractéristique	Mont-Saint-Grégoire	MRC Haut-Richelieu	Québec
Dans la municipalité de résidence	12,7 %	86,7 %	86,6 %
Dans une autre municipalité	69,3 %	27,5 %	33,5 %
Dans la MRC de résidence	39,6 %	59,3 %	53,1 %
À domicile	11,7 %	29,0 %	26,8 %
En dehors du Canada	0 %	6,4 %	6,5 %
Sans adresse de travail fixe	6,3 %	0,3 %	0,3 %

Source : Profil socio-économique de Mont-Saint-Grégoire, CLD, Édition 2004.

1.4.4 Revenu moyen individuel des habitants en 2001

Entre 1996 et 2001 on note une légère augmentation du revenu moyen des personnes âgées de 15 ans et plus vivant dans la municipalité de Mont-Saint-Grégoire. Alors que ce revenu s'élevait à 23 054 \$ en 1996, il atteignait 25 277 \$ en 2001 (variation de +8,79 %). Cette variation est inférieure à celle observée pour l'ensemble Québec, où il est passé de 23 198 \$ en 1996 à 27 125 \$ en 2001 (variation de +14,48 %).

En 2001, les revenus des citoyens de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire provenaient essentiellement de revenus d'emploi (75,7 %). Une proportion représentant 13 % des revenus provenait de transferts gouvernementaux et 11,3 % d'autres sources de revenus. Ces proportions étaient semblables à celles observées au sein de la MRC et au Québec.

1.5 ORGANISATION SPATIALE

On distingue quatre grandes entités spatiales sur le territoire municipal : le noyau villageois, le territoire agricole, le mont Saint-Grégoire ainsi que le Grand Bois de Saint-Grégoire.

Afin de pouvoir dresser un portrait plus complet de la municipalité, les éléments d'intérêts, les infrastructures ainsi que les réseaux de distribution établis sur le territoire de la municipalité seront étudiés.

1.5.1 *Le noyau villageois*

Le noyau villageois correspond à la zone d'occupation la plus dense de la municipalité. Bien qu'il n'occupe qu'une faible partie du territoire municipal, le noyau villageois abrite la majorité des résidences, des commerces et des services de la communauté. Localisé à moins d'un kilomètre de la montagne, les résidents peuvent bénéficier des services offerts ainsi que des attraits que procure la proximité du mont Saint-Grégoire.

L'habitation unifamiliale isolée domine largement le paysage résidentiel du noyau villageois. On retrouve également une diversité de commerces et services. Parmi les services offerts, notons la présence d'une succursale de la Caisse populaire : Sieur d'Iberville, d'un bureau de poste et du bureau municipal. Le secteur commercial comprend différents établissements dont un dépanneur, un restaurant, un bistro, une cantine, une clinique vétérinaire, une station-service, un service de transport scolaire, deux ateliers de réparations automobiles, quatre établissements de vente de biens ou d'équipements, un salon funéraire et une boucherie. Quelques industries sont implantées à l'intérieur des limites du noyau villageois dont deux imprimeries, deux ateliers d'usinage et une salaison.

En ce qui concerne le milieu institutionnel, on retrouve au centre du noyau villageois l'église, le presbytère, le centre communautaire et l'école primaire Frère-André. Une bibliothèque municipale est mise à la disposition des citoyens dans les locaux de l'école hors des heures de cours..

Au niveau des parcs, des espaces verts et des équipements récréatifs, la municipalité entretient trois terrains de loisirs. La municipalité est traversée par une piste cyclable régionale, la Montérégiade II, qui fait partie du réseau cyclable de la Route verte. Cette piste cyclable, aménagée à même l'emprise désaffectée d'une voie ferrée, permet d'atteindre la ville de Farnham à partir de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. On retrouve également trois autres circuits qui passent par la municipalité de Mont-Saint-Grégoire, soit le circuit des érablières, le circuit des petits villages et le circuit du Mont-Saint-Grégoire.

Le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration aménagée en 1989 et située au sud-est de l'avenue du Curé-Dupuis. Le réseau d'égout sanitaire n'est utilisé qu'à environ 34 % de sa capacité de conception et ne dessert pas toutes les propriétés situées à l'intérieur du noyau villageois. Les résidences qui ne sont pas desservies par ce réseau sont raccordées à une installation sanitaire autorisée en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q.c. Q-2). Il n'existe aucune centrale de traitement pour fournir l'eau potable aux résidents de la municipalité, l'alimentation en eau étant assurée par des puits individuels.

1.5.2 Le territoire agricole (modifié par 2020-184-01) (modifié par 2020-184-02)

La culture du sol, les installations d'élevage et les fermes laitières constituent les principales activités exercées en territoire agricole. Les grandes cultures sont surtout orientées vers le maïs, le soya, les céréales et le foin. Pour ce qui est des élevages, le principal est le porc, mais on retrouve également des élevages de cerfs, de bovins, de bouvillons, d'ovins, de dindes et de poules. La majorité des installations d'élevage générant de fortes charges d'odeur sont localisées dans la partie sud-est de la municipalité. Considérant que les vents dominants sont du sud-ouest, les odeurs provenant de ces installations sont moins susceptibles d'incommoder les habitants du noyau villageois.

On retrouve également quelques secteurs résidentiels implantés en territoire agricole, où les résidences ne sont pas rattachées à une exploitation agricole. On dénombre 12 secteurs disséminés à travers le territoire agricole, plus précisément :

1. Le secteur de la rue Dandurand où l'on retrouve 6 résidences et un terrain vacant;
2. Le secteur de la rue Benjamin où l'on retrouve 7 résidences et un terrain vacant;
3. Le secteur de la rue Zéphir-Normandin où l'on retrouve 14 résidences et aucun terrain vacant;
4. Le secteur des rues Plourde et des Boisés où l'on retrouve 19 résidences et un terrain vacant;
5. Le secteur des rues Joly, Lamarche et une partie du rang Kempt où l'on retrouve 57 résidences et deux terrains vacants;
6. Le secteur de la rue Léopold et une partie du rang Double où l'on retrouve 15 résidences et deux terrains vacants;
7. Le secteur au nord du rang Kempt comprenant les rues Béchard, Pierre Séguin, Lesage, Danielle et Paul-Théberge, où se trouve un parc de maisons mobiles ou modulaires composé d'environ 50 maisons;
8. Le secteur des rues Laurent-Tremblay, Édéas Boucher et Tarte où l'on retrouve 60 résidences et six terrains vacants;
9. Le secteur au nord du rang Kempt aux limites du territoire de la Municipalité de Saint-Alexandre où l'on retrouve 16 résidences et 3 terrains vacants;
10. Le secteur au sud du rang Kempt, compris entre le 5^e rang et le 6^e rang, où l'on retrouve 11 résidences et 2 grands terrains vacants;

11. Le secteur au centre de la montée de Versailles Ouest, où l'on retrouve 11 résidences et un terrain vacant;
12. Le secteur au nord du rang Kempt, compris entre la rue des Marguerites et la voie ferrée, comprenant le côté est de la rue des Marguerites, où l'on retrouve 29 résidences et 2 terrains vacants.

Quelques industries reliées à la ressource sont implantées sur le territoire, on retrouve une usine de transformation de viandes (*La Brochette*), et une cidrerie.

1.5.3 Le mont Saint-Grégoire

Le mont Saint-Grégoire représente sans aucun doute l'élément déterminant du paysage de la municipalité. Situé à proximité du noyau villageois, sa superficie est de 2,2 km² et il s'élève à 252 mètres au-dessus du niveau de la mer. Ses principaux attraits résident dans la qualité de son milieu naturel et de ses caractéristiques récréotouristiques. Bien que ce soit le plus petit mont de la région de la Montérégie, il fait partie des montérégiennes, tout comme le mont Saint-Bruno, le mont Saint-Hilaire, le mont Rougemont, le mont Yamaska, le mont Shefford et le mont Brome.

Principalement connu pour ses érablières, ses cabanes à sucre servant des repas et ses vergers implantés à même la montagne ou à son pied, le mont Saint-Grégoire abrite aussi un site de camping et quelques maisons. Un sentier pédestre géré par le Centre d'interprétation du milieu écologique du Haut-Richelieu (CIME) y est aménagé depuis 1981. CIME a pour objectif de protéger, de conserver et de faire connaître les richesses biologiques et géologiques du mont Saint-Grégoire. L'organisme est d'ailleurs propriétaire d'un terrain d'une superficie approximative d'une soixantaine d'hectares, le reste de la montagne appartient à de nombreux propriétaires privés.

1.5.4 Le Grand Bois de Saint-Grégoire

Le Grand Bois de Saint-Grégoire, surtout composé de terrains privés est situé aux limites nord-ouest du territoire municipal. Il s'étend sur environ 450 hectares et se répartit à peu près également entre la MRC du Haut-Richelieu (presque exclusivement dans la municipalité de Mont-Saint-Grégoire) et la MRC de Rouville. Le Grand Bois de Saint-Grégoire reconnu pour la densité de son couvert végétal et la diversité de sa flore est considéré comme un élément naturel à préserver. En effet, mis à part les superficies boisées associées aux montérégiennes, le Grand Bois de Saint-Grégoire est le plus grand boisé de la région.

Depuis 1992 suite aux études réalisées dans le Grand Bois de Saint-Grégoire et sur le mont Saint-Grégoire, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune a reconnu des

écosystèmes forestiers exceptionnels ainsi que certaines espèces fragiles et vulnérables qui doivent être préservées.

CIME est également propriétaire de terrains d'une superficie d'environ 7 hectares dans le Grand Bois de Saint-Grégoire à l'intérieur du territoire municipal.

1.5.5 Les éléments d'intérêt

On retrouve de nombreux éléments d'intérêt disséminés sur le territoire municipal (voir le plan en annexe au présent document) soit :

- Un noyau patrimonial regroupant l'église, le presbytère et des bâtiments voisins ;
- Un élément d'intérêt historique, le monument du Frère André situé sur le lot p-37 sur le rang du Grand-Bois ;
- Un élément d'intérêt archéologique, le site du caveau funéraire de la famille de Sir John Johnson ;
- Les maisons Tyran Power situées au 320, 577 et 582 rang de la Montagne ;
- Les croix de chemin situées sur le rang de Versailles ainsi qu'au 700 rang Chartier.

1.5.6 Le réseau de transport

Le principal axe routier de la municipalité est la route 104 traversant son territoire d'est en ouest et permettant un lien entre Saint-Jean-sur-Richelieu et la région de Cowansville. La route 227 quant à elle traverse la municipalité du nord au sud et sert de lien entre l'autoroute 20, l'autoroute 10 et l'autoroute 35 en construction

À l'intérieur du noyau villageois la principale artère est la rue Saint-Joseph...

1.5.7 Les réseaux de distribution

Le territoire de la municipalité est desservi soit par le réseau de distribution d'électricité d'Hydro-Québec, soit par celui de la Coopérative régionale d'électricité de Saint-Jean-Baptiste. Ces réseaux sont alimentés par des postes de transformation situés sur les territoires des municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu, de Sainte-Angèle-de-Monnoir et de Saint-Sébastien.

La municipalité est desservie par la compagnie de téléphone Bell Canada et par Vidéotron.

version administrative

CHAPITRE 2 POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les politiques d'urbanisme constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les préoccupations de la municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire.

La formulation d'une politique d'urbanisme comporte trois volets :

- 1^o Bilan de la situation
- 2^o Orientations et objectifs d'aménagement
- 3^o Identification des moyens à mettre en œuvre pour concrétiser ces objectifs.

Les politiques d'urbanisme ont été élaborées en fonction des thématiques suivantes :

- Gestion de l'urbanisation
- Aménagement récréotouristique et agro-touristique
- Ressources agricoles et forestières
- Équipements et infrastructures communautaires
- Territoires et éléments d'intérêt
- Territoires sensibles et éléments de contrainte

version administrative

2.1 POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA GESTION DE L'URBANISATION

2.1.1 *Bilan de la situation*

- La vaste majorité des nouveaux logements est constituée d'habitations unifamiliales isolées ;
- L'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation est suffisant pour répondre à la demande résidentielle à court et moyen terme ;
- Les espaces disponibles à la construction sont concentrés principalement dans le secteur nord-est du noyau villageois. Le développement, dans ce secteur, permettra de boucler le réseau des rues déjà amorcé.
- À long terme, le développement résidentiel devra se poursuivre à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans les secteurs pouvant être desservis par le réseau d'égout municipal ;
- L'espace disponible pour la construction d'habitations multifamiliales est très limité ;
- On assiste à un abandon progressif des activités commerciales au noyau urbain. Ce phénomène résulte principalement de la force d'attraction qu'exercent les commerces de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;
- Il n'existe pas d'image distinctive pour le noyau villageois. Par exemple, il n'y a pas d'unité au niveau de l'affichage et de la signalisation ;
- Le rang de la Montagne et la rue Saint-Joseph sont la «vitrine» de la municipalité. Une attention particulière devrait donc être portée à la qualité des aménagements, des terrains et des bâtiments situés sur ces axes routiers ;
- La municipalité n'est pas reconnue pour ses industries ;
- Les industries sont localisées principalement le long de la route 104.

2.1.2 Orientations et objectifs

1^o PRIVILEGIER LA CONSOLIDATION DU NOYAU VILLAGEOIS PAR UNE GESTION INTEGREE DES ESPACES URBANISES OU A URBANISER DANS UN CONTEXTE DE RENTABILISATION DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ET DE SALUBRITE DU MILIEU.

- a) Consolider les activités existantes dans le noyau villageois ;
- b) Structurer le développement des principales fonctions urbaines autour des liens et des infrastructures publiques existants ;
- c) Optimiser l'utilisation de l'espace disponible ;
- d) Favoriser la rentabilisation du réseau d'infrastructure.

2^o ASSURER UNE DISPONIBILITÉ D'ESPACE SUFFISANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA DEMANDE RÉSIDENTIELLE À MOYEN ET LONG TERME

Planifier l'expansion résidentielle dans le cadre d'une vision équilibrée de l'aménagement du territoire qui tient compte de la protection des terres agricoles et de la capacité d'accueil des infrastructures publiques.

3^o PROMOUVOIR LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

- a) Favoriser un développement résidentiel de qualité en recherchant une certaine homogénéité à l'intérieur des différents secteurs de développement en termes de type d'habitation, d'architecture et de volumétrie ;
- b) Offrir des espaces pour la construction d'habitations unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale afin de répondre aux besoins de différentes clientèles ;
- c) Protéger la fonction résidentielle à l'égard d'activités incompatibles en portant une attention particulière aux usages permis dans les zones voisines et en mettant en

place des mesures visant à réduire les impacts des sites à vocation commerciale ou industrielle à l'égard des propriétés résidentielles environnantes.

4^o DÉVELOPPER UNE IMAGE DISTINCTE POUR LE NOYAU VILLAGEOIS

- a) Favoriser un développement qui respecte l'aspect rural de la municipalité ;
- b) Favoriser l'implantation de commerces et services reliés au tourisme ;
- c) Renforcer la vocation du noyau villageois comme centre de services et commerces spécialisés ;
- d) Doter le noyau villageois de dispositions réglementaires spécifiques concernant l'affichage.

5^o AMÉLIORER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS DE LA RUE SAINT-JOSEPH ET DU RANG DE LA MONTAGNE

- a) Promouvoir la mise en place d'aménagements paysagers dans la cour avant ;
- b) Éviter la surenchère d'affiches et d'enseignes ;
- c) Promouvoir la qualité architecturale des nouvelles constructions et favoriser la rénovation des bâtiments existants.

2.1.3 Moyens d'action

- Dans les secteurs à développer, prévoir le dépôt d'un plan d'ensemble illustrant le lotissement projeté, le tracé des rues, les phases de développement, les types d'habitations projetés ;
- S'assurer que le plan de développement proposé minimise les pertes d'espace, que le tracé des rues projetées communique avec les rues existantes et que la proposition s'inscrive dans la planification envisagée par la municipalité en regard de ses objectifs de développement à court et moyen termes ;
- Prévoir des dispositions réglementaires se rattachant aux usages permis à l'intérieur du noyau villageois afin de favoriser la mixité des fonctions tout en assurant le bon voisinage ;

- Autoriser des usages et des gabarits de bâtiments compatibles avec la vocation des différents secteurs ;
- Prévoir la mise en place de mesures d'aménagement afin d'assurer la transition harmonieuse entre différents types d'habitations ;
- S'assurer que le zonage en vigueur puisse permettre la construction d'une diversité d'habitations : constructions unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales ;
- Exercer un contrôle strict, au niveau du zonage, sur les usages permis dans les zones contiguës aux zones résidentielles ;
- Maintenir les commerces en place et hausser, dans la mesure du possible, la disponibilité d'espaces commerciaux dans le noyau urbain ;
- Supporter les initiatives mises en place pour faire connaître le noyau villageois et y attirer de nouveaux commerces ;
- Intégrer à la réglementation des normes sur les accès aux terrains riverains de la rue Saint-Joseph et du rang de la Montagne afin que ceux-ci soient bien définis ;
- Prévoir des normes d'aménagement en bordure des aires de stationnement : bande gazonnée, plantations ;
- Adopter des normes d'affichage qui évitent la surenchère des messages visuels et qui sont adaptées aux caractéristiques du milieu dans lequel les enseignes sont implantées ;
- Prévoir des normes strictes sur les usages permis dans les cours avant ;
- Mise en place d'un programme ciblé de signalisation des attraits locaux ;
- Prévoir, dans la réglementation, des mesures visant à encadrer l'expansion des activités industrielles localisées à proximité d'usages résidentiels ou communautaires : distances séparatrices, aménagement d'écrans visuels, etc.

2.2 POLITIQUE À L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET AGRO-TOURISTIQUE

2.2.1 Bilan de la situation

- Présence de nombreux attraits touristiques : le mont Saint-Grégoire, le Grand Bois de Saint-Grégoire, les nombreuses érablières, les vergers, les bâtiments patrimoniaux, les croix de chemin, les sentiers pédestres, les sentiers d'interprétation, etc. ;
- L'émergence d'activités agro-touristiques : cabanes à sucre servant des repas, auto cueillette, gîte à la ferme, etc.
- Présence d'activités commerciales récréatives : camping, Arbraska, centre équestre ;
- Présence de la piste cyclable régionale notamment le long de la voie ferrée désaffectée au sud du territoire, du lien cyclable régional le long de la route 104 ainsi que du chemin Sous-Bois contournant la montagne.

2.2.2 Orientations et objectifs

1^o ACCROITRE LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

- a) Favoriser le développement des activités agroalimentaires et récréatives ;
- b) Encourager la mise en valeur du territoire agricole à des fins de découverte des produits du terroir ;
- c) Développer des circuits touristiques à partir des éléments naturels, patrimoniaux, historiques et agro touristiques et les relier au noyau villageois ;
- d) Développer ces circuits pour différents types de clientèle, randonneurs, cyclistes, automobilistes ;
- e) Capter la clientèle en provenance des différentes pistes cyclables et la diriger vers les attraits locaux.

2.2.3 Moyens d'action

- Établissement d'un parcours permettant de découvrir le patrimoine religieux ;
- Mise en place de signalisation et de sentiers balisés sur le mont Saint-Grégoire afin d'informer les visiteurs des attraits, des milieux les plus vulnérables et de la diversité végétale du milieu ;
- Étude de la possibilité d'implanter des structures d'accueil pour guider les visiteurs ;
- Ajustement de la réglementation de zonage pour faciliter le développement des activités de découverte des produits du terroir en territoire agricole ;
- Élaboration d'un parcours cyclable reliant les différents points d'attrait localisés sur le territoire municipal et connexion avec la piste cyclable régionale et les différents circuits cyclables thématiques existants en Montérégie.

version administrative

2.3 POLITIQUE À L'ÉGARD DES RESSOURCES AGRICOLES ET FORESTIÈRES

2.3.1 Bilan de la situation

- La grande majorité des espaces situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation présentent des conditions favorables à la culture des sols ;
- L'exploitation de la ressource agricole est confrontée à des défis importants sur le plan environnemental, notamment en ce qui concerne la problématique des odeurs générées par certains types d'élevage ;
- Il existe de nombreux boisés dont quelques-uns qui doivent être préservés ;
- On trouve une concentration d'usages résidentiels dans certains secteurs identifiés comme des secteurs de consolidation résidentielle ;
- On trouve ponctuellement, sur le territoire agricole de la municipalité des usages commerciaux et industriels.

2.3.2 Orientations et objectifs

1^o DÉVELOPPER LE POTENTIEL AGRICOLE

- a) Protéger et favoriser le développement d'activités agricoles en zone agricole ;
- b) Assurer la pérennité de l'activité agricole dans une perspective de développement durable axée sur la conservation des ressources eaux et sols;
- c) Minimiser les contraintes sur l'agriculture.

2^o ASSURER LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES FORESTIÈRES

- a) Faire une planification concertée entre les utilisateurs des ressources forestières et dans ce sens, prendre en compte les différents régimes de gestion des ressources;
- b) Favoriser la conservation, la biodiversité, le maintien et l'amélioration de l'état de la productivité des écosystèmes forestiers;
- c) Mettre en place les moyens et les outils nécessaires à la protection et/ou la mise en valeur du milieu forestier en zone agricole.

3^o ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE PRODUCTION AGRICOLE

- a) Gérer, dans une perspective globale d'aménagement du territoire, la problématique des odeurs provenant de certaines pratiques agricoles.
- b) Assurer la protection de la bande riveraine des cours d'eau situés sur le territoire municipal.

4^o RECONNAÎTRE LA VOCATION PARTICULIÈRE DES SECTEURS RÉSIDENTIELS IMPLANTÉS EN ZONE AGRICOLE

- a) Permettre la consolidation des secteurs à caractère résidentiel déjà amorcés, sans favoriser leur expansion ;
- b) Assurer une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles en zone agricole.

2.3.3 Moyens d'action

- Délimiter l'affectation agricole sur le plan des affectations du territoire annexé au présent plan d'urbanisme ;
- Adopter une réglementation qui exerce un contrôle strict sur les usages permis dans l'affectation agricole ;
- Adopter des normes réglementaires pour établir des distances séparatrices entre les établissements agricoles et les usages autres qu'agricoles ;
- Adopter des normes réglementaires visant à prévoir une bande de protection en bordure de tous les cours d'eau situés sur le territoire municipal ;
- Adopter une réglementation visant à encadrer les interventions en milieu boisé ;
- Circonscrire les secteurs de consolidation résidentielle et reconnaître les pôles d'activités non agricoles existants et en limiter leur expansion ;

- Mettre en place des zones tampons autour du périmètre urbain et des secteurs de consolidation résidentielle afin d'encadrer le type d'élevage autorisé à proximité de ces secteurs.

version administrative

2.4 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES

2.4.1 Bilan de la situation

- Le noyau urbain est majoritairement desservi par un réseau d'égout. L'alimentation en eau se fait par des puits individuels ;
- Le réseau routier est principalement composé de la route 104 et du rang de la Montagne. Les développements résidentiels et commerciaux se sont surtout réalisés de façon linéaire le long de ces axes majeurs. Notons également la présence de la route 227 ;
- Il y a concentration des services principalement le long de la rue Saint-Joseph et du rang de la Montagne;
- Le lien cyclable régional traverse l'ensemble du territoire municipal suivant un axe nord / sud le long du rang Doble, la route 104, le rang de la Montagne et le chemin Sous-Bois;
- L'ensemble récréatif existant localisé à l'est du périmètre urbain et en arrière des résidences de la rue Bessette offre des espaces de loisir suffisants pour la population en place ;
- Présence d'une école primaire, d'une caserne incendie et d'un hôtel de ville ;
- Un secteur voué à l'extension du site d'élimination des matières résiduelles dans la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est situé aux limites nord ouest du territoire ;
- La municipalité est desservie par la compagnie de téléphone Bell Canada. La compagnie Vidéotron dessert par câblodistribution la municipalité.

2.4.2 Orientations et objectifs

- 1^o DÉVELOPPER LE RÉSEAU CYCLABLE À PARTIR DE LA VOIE CYCLABLE RÉGIONALE
 - a) Favoriser l'aménagement de liens entre la piste cyclable régionale, les circuits thématiques existants et les points d'intérêt de la municipalité (ex. noyau urbain, parcs, commerces) ;
 - b) Permettre aux résidants des principales concentrations résidentielles d'avoir un accès facile au réseau cyclable.
- 2^o ENCADRER LES ACTIVITÉS PRÉVUES À L'INTÉRIEUR DU SITE DEVANT SERVIR À ACCUEILLIR DES MATIÈRES RÉSIDUELLES
 - a) Doter le site d'élimination des matières résiduelles d'une affectation spécifique et limiter les usages autorisés ;
 - b) Encadrer les interventions et la construction sur le site étant donné sa proximité à un écosystème forestier exceptionnel.
- 3^o RÉGIR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ
 - a) Encadrer certaines activités et certains usages, ouvrages et constructions qui sont directement liés à un projet d'implantation d'une ou de plusieurs éoliennes ;
 - b) S'assurer que tout projet d'implantation d'une ou de plusieurs éoliennes soit fait de façon harmonieuse et intégrée dans le paysage en limitant les impacts sur les milieux humains et naturels.

2.4.3 Moyens d'action

- Aménager des liens cyclables avec la piste cyclable régionale, dans la perspective de créer un petit réseau intégré ;
- Créer une affectation distincte pour l'occupation du site de gestion des matières résiduelles. Étant donné sa proximité d'un écosystème forestier exceptionnel et du Grand Bois Saint-Grégoire assujettir la construction de bâtiments dans ce secteur à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

- Adopter un Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) régissant l'implantation des éoliennes.

2.5 POLITIQUE À L'ÉGARD DES TERRITOIRES ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

2.5.1 Bilan de la situation

- Présence de l'église, du presbytère et de plusieurs maisons centenaires situées à proximité qui ont été identifiés comme faisant partie d'un secteur d'intérêt patrimonial ;
- Présence de plusieurs monuments ou points d'intérêts patrimoniaux et historiques sur le territoire de la municipalité comme le monument du Frère André ainsi que le site du caveau funéraire de la famille de Sir John Johnson ;
- Patrimoine naturel très important avec la présence du mont Saint-Grégoire et du Grand Bois de Saint-Grégoire ;
- Présence de croix de chemin ;
- Présence de bâtiments patrimoniaux le long du rang de la Montagne.

2.5.2 Orientations et objectifs

1^o PRÉSERVER LA QUALITÉ DU PATRIMOINE RELIGIEUX

- a) Assurer la protection du patrimoine religieux ;
- b) Favoriser l'intégration harmonieuse de toutes nouvelles interventions..

2^o ASSURER LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

- a) Favoriser le développement durable de la forêt ;
- b) Favoriser la protection des éléments floristiques et fauniques exceptionnels.

3^o PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES DES LIEUX D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE, PATRIMONIAL ET HISTORIQUE

- a) Protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments historiques ;
- b) Protéger la végétation mature lorsque celle-ci constitue une composante qui contribue à l'intérêt de ces ensembles historiques ;
- c) Favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles interventions dans ces milieux ;
- d) Protéger les sites archéologiques contre toute intervention humaine.

2.5.3 Moyens d'action

- Gérer les interventions par le biais du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, de manière à s'assurer que les projets proposés se réalisent dans le respect de l'architecture de l'église, du presbytère et des bâtiments avoisinants existants et de leur milieu environnant ;
- Prévoir, dans le règlement de zonage, des dispositions spécifiques visant à protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels situés à l'intérieur du noyau patrimonial ;
- Prévoir des normes d'affichage adaptées aux caractéristiques des ensembles d'intérêt patrimonial ;
- Identifier et mettre en valeur les éléments patrimoniaux, archéologiques et les croix de chemin ;
- Doter le territoire occupé par le mont Saint-Grégoire et le Grand Boisé Saint-Grégoire d'une affectation conservation.

2.6 POLITIQUE À L'ÉGARD DES TERRITOIRES SENSIBLES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE

2.6.1 Bilan de la situation

- Présence de plusieurs cours d'eau traversant le territoire de la municipalité ;
- Présence d'un écosystème forestier exceptionnel à la limite sud-ouest du Grand Bois de Saint-Grégoire ;
- Présence d'un corridor routier avec bruit excessif le long de la route 104 entre les limites de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et l'intersection de la rue Saint-Joseph.

2.6.2 Orientations et objectifs

1^o PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCOSYSTÈME FORESTIER EXCEPTIONNEL

- a) Préserver et conserver le caractère naturel des lieux et la biodiversité qu'on y retrouve ;
- b) Protéger la végétation mature et le couvert forestier en limitant l'abattage d'arbres ;
- c) Permettre uniquement des activités de plein air légères ;
- d) Favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles interventions dans ce milieu ;

2^o ATTENUER LES IMPACTS ET ASSURER LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS CONTRE LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- a) Prévenir la dégradation et l'érosion des rives et du littoral en favorisant la conservation de leur caractère naturel ;
- b) Maintenir et améliorer la qualité des cours d'eau en accordant une protection minimale adéquate aux rives et au littoral ;

- c) Assurer la protection des personnes desservies par un puits communautaire desservant plus de 20 personnes.

3^o ATTÉNUER LES IMPACTS RELIÉS AUX CONTRAINTES SONORES LE LONG DE LA ROUTE 104

- a) Régir et encadrer l'implantation de nouveaux usages le long du tronçon de la route 104 exposé à un niveau de bruit supérieur à 55dBA.

2.6.3 Moyens d'action

- Adopter des dispositions réglementaires se rattachant à la protection des rives et du littoral ;
- Adopter des dispositions réglementaires spécifiques se rattachant à l'abattage d'arbres dans le secteur occupé par l'écosystème forestier exceptionnel ;
- Adopter des dispositions réglementaires se rattachant aux usages permis à l'intérieur des zones sensibles et limiter ces usages aux centres d'interprétations écologiques avec sentiers et sites d'observation ;
- Encadrer les usages permis le long du tronçon de la route 104 touché par le bruit excessif relié à la circulation et au camionnage ;
- Adopter des dispositions réglementaires permettant d'assurer la protection des ouvrages communautaires d'approvisionnement en eau.

CHAPITRE 3 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement illustre schématiquement les orientations et les objectifs formulés précédemment. L'organisation des diverses composantes du milieu vise à créer des conditions favorables à l'essor de chacune des fonctions et à orienter les efforts de mise en valeur des potentiels du territoire municipal.

À l'exception du noyau villageois, la majeure partie du territoire municipal correspond à la zone agricole permanente. Deux secteurs de protection particulière y sont illustrés et correspondent à la majeure partie du mont Saint-Grégoire et au Grand Bois de Saint-Grégoire.

Les principales portes d'entrées de la municipalité sont localisées dans la partie sud-ouest et nord-est du territoire. Elles donnent accès à des axes routiers collecteurs, lesquels permettent d'atteindre deux autoroutes, soit l'autoroute 10 reliant Montréal et Sherbrooke, et l'autoroute 35 reliant la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et l'autoroute 10.

Un nouveau parcours cyclable doté d'une signalisation appropriée sera implanté afin de permettre d'acheminer la clientèle de la piste cyclable régionale Montérégiade II vers le noyau villageois. Les attraits locaux sont pour la plupart situés à l'intérieur d'un corridor situé entre le coeur du noyau villageois et le mont Saint-Grégoire.

Près du rang de Versailles et de la montée de Versailles Est on retrouve des usages industriels et para industriels reliés à l'agriculture.

Finalement, la structure du réseau de transport actuel se définit selon trois types de voies de circulation : les artères, les collectrices municipales et les rues locales. Les artères comprennent la route 104 et la route 227. Les collectrices municipales comprennent le 3^e Rang Nord, la montée du Grand Bois, le rang Kempt et le rang de la Montagne. Toutes les autres voies de circulation sont classifiées comme étant des rues locales.

CHAPITRE 4 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION

4.1 PRINCIPE DU DÉCOUPAGE EN AIRES D'AFFECTATION DU SOL

Établi sur la base du concept d'organisation spatiale, le découpage des aires d'affectation vise d'abord et avant tout à délimiter clairement les espaces où l'occupation et l'utilisation du sol sont homogènes. Les grandes affectations du sol définissent les fonctions qui composent la trame urbaine et rurale tout en fixant certains paramètres de développement qui devront s'inscrire au règlement de zonage.

À chaque aire d'affectation du sol correspond une affectation dominante, à l'intérieur de laquelle plusieurs usages peuvent être autorisés. Le plan d'affectation des sols est représenté à l'annexe cartographique et fait partie intégrante du présent règlement.

4.2 L'AFFECTATION AGRICOLE (modifié par 2020-184-01) (modifié par 2020-184-02)

L'affectation agricole délimite le domaine prioritaire de l'activité agricole et sylvicole. Les autres activités ne seront autorisées que dans la mesure où elles sont directement reliées à la pratique de l'agriculture ou s'il s'agit d'usages complémentaires à l'activité agricole ou sylvicole, d'usages protégés par droits acquis ou d'usages ayant fait l'objet d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1)

Des zones tampons où sont interdites les installations d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à un (1) seront établies autour du noyau villageois et des secteurs résidentiels à consolider. Ces zones tampons sont établies comme suit :

- 500 mètres de base au pourtour du périmètre d'urbanisation ;
- 1300 mètres de protection du côté des vents dominants autour du périmètre d'urbanisation et du mont Saint-Grégoire ;
- 450 mètres autour des secteurs résidentiels à consolider.

Les secteurs résidentiels suivants ne bénéficient pas de ces zones tampons soit :

Le secteur au nord du rang Kempt, situé aux limites de la Municipalité de Saint-Alexandre;

Le secteur au sud du rang Kempt, sis entre le 5^e rang et le 6^e rang;

Le secteur sis au centre de la montée de Versailles Ouest;

Le secteur au nord du rang Kempt, compris entre la rue des Marguerites et la voie ferrée, comprenant le côté est de la rue des Marguerites.

4.2.1 Activités privilégiées :

- a) L'agriculture tel que la culture des sols, l'élevage, la sylviculture, l'acériculture ;
- b) L'habitation permise en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. c. P-41.1) ;
- c) Les usages et activités complémentaires à caractère commercial, industriel et récréatif reliés à l'usage agricole existant sur un terrain ainsi que le traitement et la commercialisation de façon complémentaire des différents produits agricoles;
- d) Les services d'horticulture, de pisciculture et les services vétérinaires ;
- e) Les activités agro-touristiques tel : Gîte du passant, table champêtre, "Bed and Breakfast", etc. ;
- f) Les pépinières de production ;
- g) Les maisons mobiles et roulottes comme résidences rattachées à l'exploitation de la ferme ainsi qu'à l'intérieur d'un secteur de développement spécifique à cet usage ;
- h) Les activités commerciales ou les activités de première transformation directement liées à l'activité agricole ou sylvicole tels les kiosques de vente de produits de la ferme, les aménagements nécessaires aux activités d'auto-cueillette, les installations de conditionnement des produits agricoles ou sylvicoles, les centres de vente d'engrais ou de semences, etc. ;
- i) Les usages commerciaux et 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 produit agro-alimentaire.

4.3 L'AFFECTATION NOYAU VILLAGEOIS

L'affectation noyau villageois représente la partie du territoire comprise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Elle vise à prioriser l'utilisation de l'espace à la consolidation des fonctions urbaines. En ce sens, l'aire d'affectation de développement correspond davantage à un milieu de vie, dominée par l'usage résidentiel, mais favorisant la mixité des usages commerciaux, de services, institutionnels et industriels.

4.3.1 Activités privilégiées :

- a) L'habitation, à l'exception des maisons mobiles ;
- b) Les institutions et les services gouvernementaux ;
- c) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics ;
- d) Les services gouvernementaux lourds (garage municipal, atelier de voirie, caserne de pompiers, dépôt de matériel, etc.);
- e) Les industries.
- f) Les commerces et les services ;

4.3.2 Principes réglementaires :

- a) Le découpage en zone devra viser à préserver l'intégrité des secteurs d'habitation existants et viser à assurer la cohabitation harmonieuse entre les usages résidentiels et non résidentiels.
- b) Les règles d'implantation pourraient être adaptées aux conditions existantes de manière à faciliter la préservation et la restauration du stock immobilier ancien.

4.4 L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE CONSOLIDATION

L'affectation résidentielle de consolidation correspond aux secteurs résidentiels implantés en zone agricole. Cette affectation vise à reconnaître et consolider ces secteurs sans toutefois en modifier les limites.

4.4.1 Activités privilégiées :

- a) L'usage résidentiel ;
- b) Les activités agricoles n'impliquant aucun bâtiment agricole ou bâtiment d'élevage.

version administrative

4.5 L'AFFECTATION CONSERVATION

L'affectation conservation correspond à des secteurs reconnus pour la qualité de leur milieu naturel où l'on vise principalement la préservation, la conservation, ainsi que la mise en valeur des ces milieux. Cette affectation touche une partie du mont Saint-Grégoire ainsi que le Grand Bois de Saint-Grégoire.

4.5.1 Activités privilégiées :

- a) Les activités de recherche et de préservation du milieu végétal ;
- b) Les aménagements et les équipements récréatifs légers ;
- c) La sylviculture et l'acériculture.
- d) À l'intérieur du Grand Bois de Saint-Grégoire, les usages sont limités :
 - À l'exploitation d'érablières pour lesquelles les bâtiments ne servent qu'à la production de sirop d'érable ;
 - Aux activités récréatives et de plein air non motorisées ne nécessitant pas d'infrastructure lourde ni d'équipement lourd (sentier pédestre, sentier d'interprétation de la nature, piste de ski de randonnée et de raquettes, etc.), les centres d'interprétation, centres d'art et d'exposition, musée, etc. ainsi que les bâtiments accessoires aux activités précédemment autorisées ;
 - Aux activités de gestion et de préservation d'espaces menacées ou vulnérables et de recherche scientifique ;
 - Aux services, équipements et infrastructures de services publics n'affectant pas la valeur esthétique et l'équilibre écologique des milieux naturels concernés et visant à desservir uniquement les usages et constructions autorisés ou bénéficiant de droits acquis.

4.6 L'AFFECTATION ÉLIMINATION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

L'affectation élimination des matières résiduelles comprend les terrains identifiés par la MRC du Haut-Richelieu comme futur site d'élimination des matières résiduelles. Cette affectation vise essentiellement à permettre les usages et bâtiments liés aux fonctions d'élimination des matières résiduelles.

La construction de résidences devra être interdite à moins de 200 mètres des limites du site.

4.6.1 Activités privilégiées :

- a) Les usages et bâtiments liés aux fonctions d'élimination des matières résiduelles.

version administrative

4.7 DENSITÉ D'OCCUPATION

4.7.1 Densités d'occupation en milieu agricole

Dans la zone agricole permanente, la densité sera très faible, avec des secteurs de faible densité correspondant essentiellement à des regroupements existants d'habitations unifamiliales isolées formant de petits noyaux résidentiels. La très faible densité sera principalement assurée par le choix des usages donnant priorité à une occupation du sol extensive par la culture du sol et l'élevage.

4.7.2 Densités d'occupation en milieu urbain

À l'intérieur des limites du périmètre urbain, les densités permises pourront aller de très faibles à moyennes. Desservi ou destiné à être desservi par le réseau d'égout sanitaire, ces secteurs permettront d'offrir la plus grande variété de densités correspondant au milieu bâti ou propres à satisfaire la demande et les besoins en logement.

Le découpage en zone du règlement de zonage permettra de définir plus précisément les densités souhaitées pour les différents secteurs.

version administrative

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

5.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire » et porte le numéro 2009-184.

5.1.2 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire.

5.1.3 Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un alinéa, un paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

5.1.4 Remplacement

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le règlement numéro 96-23 intitulé *Plan d'urbanisme* et tous ses amendements.

5.1.5 Documents annexés

Le plan intitulé «Grandes affectations du sol» ainsi que le plan intitulé «Éléments d'intérêt, de contraintes et secteurs sensibles», dûment authentifiés par la mairesse et la directrice générale, font partie intégrante du présent règlement. Ces plans sont intégrés aux annexes cartographiques du présent règlement pour en faire partie intégrante.

5.1.6 Tableaux, graphiques et symboles

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

5.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5.2.1 Unités de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (système métrique).

5.2.2 Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres. Au besoin, un chapitre est ensuite divisé en sections qui peuvent être subdivisées en sous-sections. Les chapitre, sections et sous-sections sont numérotés selon une numérotation hiérarchisée en chiffres arabes.

La nature et la structure particulière du texte d'un plan d'urbanisme ne permettent pas de suivre rigoureusement les règles de la mise en forme réglementaire. Afin d'uniformiser la nomenclature et de faciliter les références lors d'une modification du plan d'urbanisme, les règles décrites au troisième alinéa s'appliquent.

Une sous-section est divisée en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Dans certains cas, un chapitre ou une section peut être divisé directement en alinéas, sans être divisé, le cas échéant, en sections ou sous-sections. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'une puce.

5.2.3 Division du territoire en aires d'affectation du sol

Le territoire de la municipalité est divisé en aires d'affectation du sol qui sont délimitées sur le plan d'affectation du sol.

5.2.4 Interprétation des limites des aires d'affectation du sol

Les limites des aires d'affectation du sol indiquent un contour général. Les limites d'une zone établie au règlement de zonage peuvent diverger légèrement du tracé d'une aire d'affectation, afin de tenir compte de particularités locales, du morcellement cadastral ou d'éléments ponctuels, sans qu'il puisse en résulter, pour cette seule raison, une cause de non-conformité entre le plan de zonage et le plan d'affectation du sol.

5.3 DISPOSITION FINALE

5.3.1 *Entrée en vigueur*

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Suzanne Boulais

Mairesse

Christianne Pouliot

Directrice générale

version administrative

Annexe cartographique A

«Grandes Affectations du sol»

version administrative

Annexe cartographique B

«Éléments d'intérêt, de contraintes et zones sensibles»

version administrative

2.2	POLITIQUE À L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE ET AGRO-TOURISTIQUE	
2.2.1	<i>Bilan de la situation</i>	20
2.2.2	<i>Orientations et objectifs</i>	20
2.2.3	<i>Moyens d'action</i>	21
2.3	POLITIQUE À L'ÉGARD DES RESSOURCES AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
2.3.1	<i>Bilan de la situation</i>	22
2.3.2	<i>Orientations et objectifs</i>	22
2.3.3	<i>Moyens d'action</i>	23
2.4	POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES	
2.4.1	<i>Bilan de la situation</i>	25
2.4.2	<i>Orientations et objectifs</i>	26
2.4.3	<i>Moyens d'action</i>	26
2.5	POLITIQUE À L'ÉGARD DES TERRITOIRES ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT	
2.5.1	<i>Bilan de la situation</i>	27
2.5.2	<i>Orientations et objectifs</i>	27
2.5.3	<i>Moyens d'action</i>	28
2.6	POLITIQUE À L'ÉGARD DES TERRITOIRES SENSIBLES ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE	
2.6.1	<i>Bilan de la situation</i>	29
2.6.2	<i>Orientations et objectifs</i>	29
2.6.3	<i>Moyens d'action</i>	30
CHAPITRE 3	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	31
CHAPITRE 4	AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION	32
4.1	PRINCIPE DU DÉCOUPAGE EN AIRES D'AFFECTATION DU SOL	32
4.2	L'AFFECTATION AGRICOLE	32
4.2.1	<i>Activités privilégiées :</i>	32
4.3	L'AFFECTATION NOYAU VILLAGEOIS	34

4.3.1	<i>Activités privilégiées :</i>	34
4.3.2	<i>Principes réglementaires :</i>	34
4.4	L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE CONSOLIDATION	35
4.4.1	<i>Activités privilégiées :</i>	35
4.5	L'AFFECTATION CONSERVATION	36
4.5.1	<i>Activités privilégiées :</i>	36
4.6	L'AFFECTATION ÉLIMINATION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES	37
4.6.1	<i>Activités privilégiées :</i>	37
4.7	DENSITÉ D'OCCUPATION	38
4.7.1	<i>Densités d'occupation en milieu agricole</i>	38
4.7.2	<i>Densités d'occupation en milieu urbain</i>	38
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	39
5.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	39
5.1.1	<i>Titre du règlement</i>	39
5.1.2	<i>Territoire assujetti</i>	39
5.1.3	<i>Validité</i>	39
5.1.4	<i>Remplacement</i>	39
5.1.5	<i>Documents annexés</i>	39
5.1.6	<i>Tableaux, graphiques et symboles</i>	39
5.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	40
5.2.1	<i>Unités de mesure</i>	40
5.2.2	<i>Mode de division du règlement</i>	40
5.2.3	<i>Division du territoire en aires d'affectation du sol</i>	40
5.2.4	<i>Interprétation des limites des aires d'affectation du sol</i>	40
5.3	DISPOSITION FINALE	41
5.3.1	<i>Entrée en vigueur</i>	41

Annexe cartographique A «Grandes Affectations du sol»

Annexe cartographique B «Éléments d'intérêt, de contraintes et zones sensibles»

version administrative