PLAN D'URBANISME NUMÉRO 308

MUNICIPALITÉ DU
CANTON DE HEMMINGFORD

Codification administrative
Septembre 2025

PROVENCHER
URBANISTE

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

Numéro du règlement	Objets du règlement	Texte	Plan	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
308-1	Agrandissement de l'affectation récréation intensive applicable au Parc Safari Annexe A - Cartes des affectations – Plan général		X	11 septembre 2017	12 octobre 2017
308-2	L'alinéa qui suit la table des matières intitulé « Historique et localisation » est modifié par le remplacement du nombre « 157,51 » par le nombre « 157,35 ». Modifications des articles suivants : 2.1.4.3, 2.2.2.1, 2.2.4, 2.2.5 et 4.1.1. Modification des tableaux suivants : 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 3.5 et 4.1. Modifications des annexes A, B, C, D, E, F, G.	X	X	13 novembre 2017	14 décembre 2017
308-3	Modification tableau 2.8 et annexe B.	X	X	7 mai 2018	18 juillet 2018
308-4	Modification tableau 2.1 et annexe A.	X	X	4 juin 2018	25 septembre 2018
308-5	Modification annexe B, article 4.1.2 et tableau 4.1.	X	X	17 novembre 2021	17 janvier 2022
308-6	Modification du tableau 2.11.	X		4 décembre 2023	24 janvier 2024
308-7	Modification de l'article 4.2.	X		8 août 2024	11 décembre 2024

HISTORIQUE ET LOCALISATION 6
CHAPITRE 1 LES CRITÈRES ANTHROPIQUES D'AMÉNAGEMENT 7
1.1 Évolution de la population et des ménages 7
1.2 Projections démographiques 7
1.3 Logements et permis de construction 8
1.4 Faits saillants sur la population permanente 8
CHAPITRE 2 LES CRITÈRES SPATIAUX D'AMÉNAGEMENT 9
2.1 Occupation du sol 9
2.1.1 L'agriculture dans l'occupation du sol 10
2.1.2 Les productions animales 10
2.1.3 L'affectation dynamique et agroforestière 11
2.1.3.1 Le couvert forestier 11
2.1.4 Les usages résidentiels en zone agricole 12
2.1.5 Les autres usages non agricoles en zone agricole 13
2.1.6 Les usages intensifs 14
2.1.7 L'agrotourisme 14
2.2 La gestion de l'urbanisation 16
2.2.1 Les périmètres d'urbanisation et l'aire para-urbaine 16
2.2.2 Présentation du périmètre urbain et potentiel d'accueil 17
Règl. 308-3 17
2.2.2.1 Potentiel d'accueil dans l'aire rurale résidentielle du Canton de Hemmingford 17
2.2.3 Gestion de la croissance résidentielle 17
2.2.4. Les densités résidentielles 19
2.2.5 Planification urbaine à l'horizon 2029 20
2.3 Les types de voies de circulation et le tracé des rues projetées 20
2.3.1. Le transport collectif 20
2.3.2 Le réseau cyclable 21
2.4 Les éléments naturels 21
2.4.1 Le bassin versant de la rivière Richelieu 21
2.4.2 Aire de confinement du cerf de Virginie 21
2.5 Les zones de contraintes 21

2.5.1. Contraintes d'origine naturelle 22
2.5.2 Contraintes d'origine anthropique 22
2.5.3 Les postes de transformation et les lignes de transport électrique 22
2.5.4 Les éoliennes et les parcs d'éoliennes commerciales 22
2.5.5 Les sites de transbordement et d'enfouissement 22
2.5.6 Les prises d'eau desservant plus de vingt personnes 22
2.5.7 Les aires de protection bactériologiques et virologiques 23
2.6 Éléments et lieux patrimoniaux d'intérêt 23
2.7 Éléments et lieux d'intérêt historique 23
2.7.1 Le Vieux Chemin 23
2.7.2 Le chemin de Covey Hill 23
CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 25
3.1 Gérer plus efficacement le développement urbain 25
3.1.1. Les stratégies retenues 25
3.1.2. Les moyens de mise en œuvre 25
3.2 Gérer plus efficacement le commerce et l'industrie 26
3.2.1. Les stratégies retenues 26
3.2.2. Les moyens de mise en œuvre 26
3.3 Gérer plus efficacement les infrastructures 27
3.4 Gérer plus efficacement le transport 27
3.5 Gérer plus efficacement l'agriculture 27
3.6 Gérer plus efficacement les territoires d'intérêt 28
3.6.1 Les territoires d'intérêt historique 28
3.6.2 Les territoires d'intérêt écologique et naturel 28
3.7 Gérer les contraintes à l'occupation du territoire 29
3.7.1 Les éoliennes 29
3.7.2 Les sites de transbordement et d'enfouissement 29
3.7.3 Les postes de transformation d'électricité 29
CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES FONCTIONS 30
4.1. Les affectations du territoire 30
4.1.1. Dans la zone agricole permanente 30
4.1.2. À l'extérieur de la zone agricole permanente 30
4.2. Les fonctions 31

4.3. Le tableau des fonctions autorisées par affectation 32
CHAPITRE 5 PLAN D'ACTION 34
5.1. Le projet visé 34
ANNEXES 35

HISTORIQUE ET LOCALISATION

La municipalité du canton d'Hemmingford se situe dans la MRC des Jardins-de-Napierville, au sud-ouest du Québec, au sud de l'île de Montréal et au nord de l'état de New York, aux États-Unis. Elle est délimitée à l'ouest par le canton d'Havelock, au nord-ouest par la municipalité de Sainte-Clotilde, au nord-est par la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington, à l'est par la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle et au sud par la frontière américaine. De plus, le village d'Hemmingford est enclavé à l'intérieur du canton.

La municipalité occupe la portion sud de la plaine du Saint-Laurent et les premiers contreforts des Adirondacks et le relief y est généralement plat. Le point culminant est situé au sud-ouest de la municipalité par le flanc est de la colline de Covey Hill.

Le territoire de la municipalité compte une superficie de 157,35 km kilomètres carrés et sa population se chiffre, en 2014, à 1 824 habitants[1.]

Règl. 308-2

1 Décret de population, MAMOT 2014.

CHAPITRE 1 LES CRITÈRES ANTHROPIQUES D'AMÉNAGEMENT

1.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

Le tableau 1.1 présente l'évolution de la population de la municipalité, entre 1996 et 2014. Au niveau de la municipalité, un changement significatif est constaté entre la période 1996-2001 et la période 2001-2014. La première était une période de décroissance (-82 habitants) tandis que la seconde en était une de croissance (+121 habitants).

Tableau 1.1 Répartition de la population

1996*	2001*	2006*	2011*	2014**
1 785	1703	1 763	1 793	1 824

* *Source : Institut de la statistique du Québec*

*** Décret de population, MAMOT 2014.*

1.2 PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

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

Tableau 1.2 Projections démographiques

Population 2011	Population 2016	Population 2021	Population 2026	Accroissement 2011-2026
1 775	1 780	1 745	1 730	-2,5%

* *Source : Institut de la statistique du Québec*

1.3 LOGEMENTS ET PERMIS DE CONSTRUCTION

Tableau 1.3 Nombre de personnes par logement

Nombre de logements 2014[2]	Population 2014[3]	Nombre de personnes par logement
966	1 824	1,89

* *Source : Institut de la statistique du Québec*

Le nombre de personnes par logement est important pour calculer nos propres projections démographiques en fonction des permis de construction (tableau 1.4). Le Canton de Hemmingford a le taux le plus faible (1,89 personnes par logement) de l'ensemble de la MRC. Ceci s'explique par le fait que les familles avec enfants sont moins nombreuses dans le canton et qu'il y a davantage de logements de villégiature (les propriétaires n'habitent pas les lieux en permanence). Finalement, notons que la moyenne Québécoise en 2006 de 2,32 personnes par ménage est identique à celle de la MRC en 2014.

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

Nombre de nouveaux logements sur 15 ans 1998-2013[4]	Estimation accroissement population 15 ans[5]	Effectifs 2014[6]	Estimation 2029
59	+ 112	1 824	1 936

1.4 FAITS SAILLANTS SUR LA POPULATION PERMANENTE

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

---

2 Localisation des immeubles 2014, SIGAT, MAMOT
3 Décret de population MAMOT, 2014
4 Statistiques sur 12 ans fournis par la municipalité. Nous avons adapté les données sur 15 ans.
5 Prévision de logements sur 15 ans multipliés par le nombre de personnes par logement par municipalité du tableau 1.3
6 Décret de population MAMOT, 2014

CHAPITRE 2 LES CRITÈRES SPATIAUX D'AMÉNAGEMENT

2.1 OCCUPATION DU SOL

L'agriculture est de loin, la vocation de base de la municipalité avec près de 98% (153 kilomètres carrés) du territoire qui constitue la zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Une grande portion de la municipalité est boisée, elle compte de nombreux vergers et intègre des équipements récréotouristiques d'envergure régionale, tel que le Parc Safari, pôle d'attraction majeur, et le Circuit du Paysan, deuxième attrait touristique en importance de la MRC. De plus, deux sites de camping sont présents dans la municipalité.

Tableau 2.1 Superficies détaillées de la zone agricole

Affectations en zone agricole	Superficie (km²)
Affectation agricole dynamique	5,6
Affectation agroforestier de type 1	125
Affectation extraction	18,9
Affectation récréatif	3,5
Parc régional linéaire	0,2
Affectation agricole totale	153

* *Source : SADR, MRC les Jardins-de-Napierville, 2014*

Règl. 308-2, Règl. 308-4

2.1.1 L'AGRICULTURE DANS L'OCCUPATION DU SOL

Tableau 2.2 Caractéristiques de la zone agricole

Caractéristiques	
Superficie cultivée (ha)	4 234,54
Superficie totale des fermes (ha)	8 252
Intensité de la culture	51 %
Superficie de zone agricole réellement utilisée (ha)	15 338
Superficie utilisée à des fins de mise en culture (ha)	28%
Nombre total de fermes	93
Superficie moyenne des fermes (ha)	46
Principaux revenus agricoles (millions de dollars)	Bovin laitier : 1,8 Céréales, oléagineux, légumineuses et autres grains :1 Cultures abritées :1,8 Pommes : 10 Autres légumes frais : 1,3 Total : 19,1
Revenus totaux (dollars)	18 984 767
Revenu moyen à l'hectare (dollars)	4 483

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

Le tableau 2.2 nous permet de constater que la municipalité du Canton de Hemmingford cultive le sol de façon moyennement intense avec seulement 51% de sa superficie. La municipalité se situe sous la moyenne régionale de 75 hectares par ferme. De plus, elle se distingue par sa première production, soit la pomme.

2.1.2 LES PRODUCTIONS ANIMALES

Tableau 2.3 Nombre d'unités animales (UA) par type d'animal

Type de production	Nombre d'unités d'évaluation (UE) déclarant des animaux par municipalité
Autres productions	7
Bovins de boucherie	425
Bovins laitiers	421
Capris	1
Chevaux	89
Ovins	23
Porcins	1
Veaux-lourds	58
Poules, poulets et dindons	1
Autres volailles	3
Total	**1 030**
Superficie de la zone agricole	15 322
UA/ha	6,7
UA/UE	25

Source : MAPAQ, fiches d'enregistrement des exploitations agricoles 2010 mises à jour en décembre 2012

Règl. 308-2

Le tableau 2.3 présente un portrait des exploitations animales par municipalité. Il permet de dresser un portrait des différents types d'élevage de la municipalité. Cette dernière possède relativement beaucoup d'unités d'évaluation déclarant des animaux, et possède inversement le taux d'unités animales par unité d'évaluation le plus bas. Ce que nous constatons, c'est qu'il y a beaucoup de petites exploitations animales.

2.1.3 L'AFFECTATION DYNAMIQUE ET AGROFORESTIÈRE

La zone agricole de la municipalité est divisée en deux secteurs distincts, la section plus au nord est dynamique et est composée de grandes terres en culture de bonne qualité où des cultures céréalières et maraîchères sont produites, entre autres. La majeure partie de la zone agricole est constituée de l'affectation agroforestière de type 1. La superficie des terres agricoles est plus petite, on y retrouve des vergers et des petites exploitations animales et les terres sont généralement de moins bonne qualité et, de façon générale, elles ne sont pas assurées par la Financière agricole du Québec.

Environ 50% des sols de la municipalité sont considérés de la classe 0-1-2-3 au niveau de la classification ARDA, ce qui correspond à des sols qui ne comportent que peu ou presqu'aucune limitation au niveau des pratiques de l'agriculture. Ceci correspond à 7 484 ha de terres agricoles. De ces terres, 9% sont assurées par la Financière agricole du Québec, soit 1 394 ha. Le reste des sols ont la classification 4-5-6-7, soit des sols qui ont des limitations graves ou très graves qui compromettent les pratiques agricoles.

2.1.3.1 LE COUVERT FORESTIER

Le couvert forestier est un autre indicateur de l'intensité des cultures. En effet, de façon générale, nous pouvons conclure qu'il n'y a pas de culture aux endroits où il y a un couvert forestier. L'analyse du couvert forestier nous donne également une indication de l'intensité des élevages car, à part certaines exceptions, les élevages se font en terrain découvert.

Tableau 2.4 Couvert forestier et érablières

Superficie totale des terres agricoles (ha)	Superficie forestière sans érables (ha)	% forestier sans érables	Superficie d'érables (ha)	% érables	Superficie forestière totale (ha)	% forestier total
15 322	6 091	**40%**	2 418	**16%**	8 509	**56%**

Source : Ministère des Ressources naturelles

Règl. 308-2

Tableau 2.5 Nombre de terrains vacants en affectation agroforestière de plus de 5ha ou 10 ha

Municipalité	Agroforestière de type 1			
	5-10 ha	10-20 ha	20 ha et +	Total type 1
Canton de Hemmingford	10	28	83	121

Source : Localisation des immeubles 2011, MAMOT

Règl. 308-2

Le tableau 2.5 nous détaille le nombre de terrains vacants par type d'affectation. Dans l'affectation agroforestière de type 1, nous constatons que les terrains de 5 à 10 hectares et de 10 à 20 hectares représentent seulement 50% des terrains de 20 hectares et plus. L'affectation agroforestière de type 1 possède une superficie de 125,9 km², avec une possibilité de construire 122 logements, on peut calculer une densité de terrains vacants avec potentiel de construire une résidence de 0,97 logement au km^2. Donc, pour de ne pas soumettre le territoire agricole à des pressions indues, nous avons établi que dans l'affectation agroforestière de type 1, les terrains vacants de 5 hectares pourraient être construits sous certaines conditions. Cette affectation correspond aux terres situées plus au sud où il y a peu de pression au développement.

En affectation agroforestière de type 1, des conditions particulières seront établies dans la réglementation d'urbanisme. Une seule résidence unifamiliale sera autorisée par terrain vacant qui répond aux conditions suivantes :

- Le terrain existait à la date d'entrée en vigueur de la présente réglementation;
- Le terrain est d'une superficie de 5 hectares et plus dans une affectation agroforestière de type 1;

De plus, si le terrain possède un potentiel agricole, il y a obligation de le maintenir actif. Un terrain a un potentiel agricole si :

- le terrain possède une superficie en culture de plus de 2 hectares,
- le terrain possède 10 hectares d'érablières selon les données écoforestières de 2009.

Il sera possible de vendre la partie du terrain avec le potentiel agricole à un agriculteur en autant que le terrain conserve la superficie minimale exigée. Il sera également possible de remembrer des propriétés afin d'atteindre les superficies minimales requises.

2.1.4 LES USAGES RÉSIDENTIELS EN ZONE AGRICOLE

2.1.4.1 Dans les îlots déstructurés

Le 25 juillet 2013, la CPTAQ a rendu la décision #371310 autorisant 17 nouveaux îlots déstructurés à l'agriculture dans le canton d'Hemmingford. À l'intérieur de ces îlots, nous calculons une possibilité de 21 constructions.

2.1.4.2 Dans la zone agroforestière de types 1

Comme la MRC autorise des constructions résidentielles dans l'affectation agroforestière de type 1, nous avons évalué un potentiel de 122 constructions dans cette affectation.

2.1.4.3 Dans l'aire rurale résidentielle du Canton de Hemmingford

Abroger Règl. 308-2

2.1.5 LES AUTRES USAGES NON AGRICOLES EN ZONE AGRICOLE

La municipalité possède plusieurs usages récréatifs intensifs en territoire agricole. Nous avons localisé l'affectation récréation intensive en fonction de l'occupation du sol et du cadastre. Ils seront autorisés en zone agricole par une affectation récréation intensive.

2.1.5.1 Le camping

La municipalité possède un camping sur son territoire, soit le camping Le Dauphinais.

2.1.5.2 Le champ de tir

La municipalité possède un champ de tir sur son territoire : il s'agit du club de tir « La Roue du Roy ».

2.1.5.3 Le Parc Safari

Le Parc Safari est situé à la frontière du Canton de Hemmingford et de la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle sur la route 202. Il emploie actuellement 300 personnes sur une base saisonnière et compte 30 employés à plein temps.

Fondé en 1972, le Parc Safari est *« de loin l'attraction la plus achalandée de la Montérégie Ouest, voire de toute la région touristique (+ 400 000 visites) »*[7]

Le Parc Safari a déposé le projet intitulé « Le Grand Safari » où il présente des projets d'agrandissements visant à accroitre le nombre de visiteurs à 850 000 par année.

> *Sur quelques 370 hectares, contigus au Parc Safari, le Grand Safari offrira des attraits et services complémentaires et indépendants les uns des autres : camping du Safari,*

---

7 L'état du tourisme en Montérégie Ouest : Portrait et diagnostic, réalisé par Satellite Gestion Marketing et GPS Tourisme, Janvier 2006, Développement économique Canada. http://www.crevhsl.org/sites/default/files/fichiers/pages/rapport_diagnostic_final_sgm-1.pdf

aquaparc lacustre tropical, salle de spectacles sous les arbres, Québec en miniature basé sur son hydrographie, piste de karting pour voiturettes électriques, golf de 45 trous à normale trois, randonnées en diligence, camp de vacances portant sur les sciences de l'environnement. Ces attraits et services sont complémentaires à la solide et distinctive offre actuelle que constitue le Parc Safari. Chacune des composantes s'appuie sur les principes de développement durable.

Les emplois permanents passeront de 30 à 75 : les emplois saisonniers passeront de 325 à 800, les revenus avant taxe de 8 à 24 millions $ et les taxes et impôts, de 3 à 10 millions $. De plus, les 850 000 invités apporteront plus de trente millions $ en revenus additionnels aux commerces de la région.[8]

Le Parc Safari est reconnu au niveau régional comme un Pôle récréotouristique structurant et la MRC veut appuyer les démarches de cet attrait touristique majeur afin de diversifier ses activités. De plus, l'une des faiblesses du Parc Safari est : *l'absence d'hébergement touristique et d'attractions complémentaires permettant de développer ainsi un pôle de destination.* Bien que le Parc Safari désire offrir un terrain de camping sur son site, une diversification de l'offre en hébergement serait souhaitable en dehors du site du Parc Safari, dans le secteur agroforestier environnant.

De plus, toujours en complémentarité avec les activités du Parc Safari, une diversification de l'offre touristique dans le secteur agroforestier environnant est souhaitable afin de créer une synergie autour de ce Pôle récréotouristique structurant.

La municipalité pourra alors, dans l'affectation agroforestière de types 1, autoriser des usages d'hébergement ainsi que de tourisme rural sous certaines conditions, entre autres de ne pas utiliser du sol en culture et de ne pas nuire à l'agriculture. Le détail de ces conditions se retrouve dans la réglementation d'urbanisme.

2.1.6 LES USAGES INTENSIFS

La municipalité possède plusieurs usages intensifs en territoire agricole. Les usages intensifs sont des usages causant des nuisances par le bruit entre autres. Les gravières et sablières font entre autres partie de ce groupe d'affectation. Il y a actuellement deux sablières sur le territoire municipalité.

2.1.7 L'AGROTOURISME

L'agrotourisme est essentiellement une activité de diversification de l'agriculture très présente dans la municipalité. Cette activité doit permettre de faire connaître une production, un marché niche, une culture particulière ou le métier d'agriculteur.

---

8 Extrait du document « Grand Safari » préparé par le Parc Safari.

Selon une étude sur l'état du tourisme en Montérégie[9] :

> *L'offre (*en Montérégie ouest[10]*) est dominée dans l'ordre par les visites de vergers et autres entreprises d'autocueillette (26 %); les visites de ferme (22%); les entreprises spécialisées dans les produits transformés - miel, fromage, viande, etc. (22%); les cabanes à sucre / tables régionales et champêtres (16%) et les sites axés sur les vins et cidres. Existence d'une certaine forme de spécialisation des territoires… les vins et les cidres dans la MRC des Jardins-de-Napierville (45,4%).*

Cette étude spécifie que la MRC aurait une spécialisation en agrotourisme au niveau des vins et des cidres. Toutefois, selon cette même étude, cette activité est la moins visitée par les touristes.

Le tableau suivant nous indique le nombre d'entreprises agricoles qui sont citées comme entreprises agrotouristiques selon Le Circuit du Paysan, Tourisme Montérégie ou le MAPAQ. Il faut noter que le Circuit du Paysan est considéré comme principal attrait touristique au niveau régional, en combinaison avec le Parc Safari.

Tableau 2.6 L'agrotourisme dans la municipalité

Municipalité	Nombre d'entreprises	Source
Alcool du terroir	5	Le Circuit du Paysan & Tourisme Montérégie
Fleurs, fruits, légumes	3	Le Circuit du Paysan & Tourisme Montérégie
Viande	1	Le Circuit du Paysan & Tourisme Montérégie
Transformation	9	MAPAQ
Kiosque	13	MAPAQ
Auto-cueillette	4	MAPAQ
Agrotourisme	6	MAPAQ

Sources : http://www.tourisme-monteregie.qc.ca/fr/attraits-touristiques/saveur-regionale_et

[9] L'état du tourisme en Montérégie Ouest : Portrait et diagnostic, réalisé par Satellite Gestion Marketing et GPS Tourisme, Janvier 2006, Développement économique Canada. http://www.crevhsl.org/sites/default/files/fichiers/pages/rapport_diagnostic_final_sgm-1.pdf

10 Ajout.

http://www.circuitdupaysan.com/fr/ *et MAPAQ, fiches d'enregistrement des exploitations agricoles 2010. Une exploitation agricole peut déclarer plusieurs catégories*

2.2 LA GESTION DE L'URBANISATION

La municipalité a une vocation agricole très dynamique et c'est la raison qui explique l'urbanisation du territoire plutôt faible. La densité d'occupation du territoire est également très faible dans le périmètre urbain qui a une densité brute moyenne de 3,4 logements à l'hectare. La zone agricole est particulièrement marquée par l'occupation résidentielle, entre autres dans les 17 îlots déstructurés identifiées par la MRC.

La municipalité se distingue aussi par la prépondérance de la langue maternelle. En 2006, selon Statistique Canada 42% des habitants a comme langue maternelle l'anglais, comparativement au reste du territoire de la MRC où les pourcentages varient entre 7% et 1%. La municipalité du Canton de Hemmingford est d'ailleurs la seule municipalité de la MRC qui a le statut de ville bilingue en vertu de la Charte de la langue française. Le Canton de Hemmingford est d'ailleurs le seul point de services pour les anglophones de la MRC.

De plus, nous retrouvons dans la municipalité une concentration d'activités touristiques bien plus élevée que dans le reste de la MRC. En termes d'offre touristique, nous retrouvons entre autres le Parc Safari, des cidreries, des vergers, des vignobles, des centres équestres, des campings et finalement le Club de golf de Hemmingford (Club sportif et champêtre de Hemmingford). La municipalité est d'ailleurs reconnue comme pôle économique secondaire par la MRC.

2.2.1 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET L'AIRE PARA-URBAINE

Un périmètre d'urbanisation est défini dans le schéma d'aménagement et de développement révisé comme étant la limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain des municipalités. Le canton d'Hemmingford possède trois types de périmètres urbains, tels que montrés au tableau suivant :

Tableau 2.7 : Les types de périmètres urbains de la municipalité

Types de périmètre urbain	Type d'affectations autorisées	Caractéristiques principales	Services d'aqueduc et égout
Pôle économique secondaire	Conservation, industrielle régionale, récréation, réserve résidentielle et urbaine	Entité urbaine délivrant un ensemble de services à rayonnement régional à une collectivité régionale bilingue (débordant ses limites administratives) et ayant un seul noyau urbain central qui peut s'étendre sur plus d'une municipalité	Aqueduc et égout
Centre urbain secondaire	Conservation récréation, réserve	Entité urbaine délivrant un ensemble de services à rayonnement local à une	Aqueduc ou égout

	résidentielle et urbaine secondaire	collectivité locale et ayant un seul noyau urbain central	
Centre rural	Conservation, récréation, réserve résidentielle et rurale	Entité rurale délivrant des services à rayonnement local à une collectivité locale et ayant un seul noyau urbain central. Dans certains cas, ces secteurs sont l'extension d'un pôle économique	Aucun service

2.2.2 PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE URBAIN ET POTENTIEL D'ACCUEIL

Le tableau 2.8 présente les superficies en hectares des terrains vacants résidentiels aux endroits où une affectation permettant la résidence est prévue à l'intérieur d'un périmètre urbain existant.

La carte de l'annexe G illustre les terrains vacants dans le périmètre urbain.

Tableau 2.8 : Faits saillants du périmètre urbain

Caractéristique	
Nombre de logements dans le périmètre urbain (2014)	260
Superficie du périmètre urbain (ha)	366,6
Densité brute (log/ha)	0,7
Services aqueduc et égout	A+E (secteur industriel) et aucun
Nombre de logements totaux 2014	966
Logements urbains %	27%
Superficie Terrains vacants résidentiels	80,2

RÈGL. 308-3

2.2.2.1 POTENTIEL D'ACCUEIL DANS L'AIRE RURALE RÉSIDENTIELLE DU CANTON DE HEMMINGFORD

Aujourd'hui, le propriétaire actuel procède au développement de cette terre à des fins résidentielles. Il est exigé de maximiser le potentiel résidentiel de ce terrain afin de minimiser l'empiètement sur les terres agricoles. Les services d'aqueduc et d'égout y seront exigés, ainsi qu'une densité minimale de 11 logements à l'hectare brut afin de s'arrimer avec la densité prévue dans le Village de Hemmingford qui est contigu. Nous prévoyons ultimement un potentiel de 144 logements dans cette aire.

2.2.3 GESTION DE LA CROISSANCE RÉSIDENTIELLE

La MRC doit gérer sa croissance résidentielle de façon régionale afin de respecter l'Orientation 10 du MAMOT. Pour ce faire, celle-ci a déterminé que la prévision totale de croissance sur un horizon de 15 années pour la municipalité sera de 198 ménages.

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

a) Prioriser le développement résidentiel dans le périmètre urbain du pôle économique secondaire du Canton et du Village de Hemmingford ;

b) Limiter les exclusions dans la zone agricole
   i. Prioriser le développement dans les espaces vacants en zone non agricole
   ii. Planifier les débordements [11] résidentiels de la municipalité dans la municipalité voisine (Village de Hemmingford)
   iii. Aucune exclusion possible pour une municipalité sans services

Tableau 2.9 : Estimation et répartition des ménages pour 2029 pour la municipalité

Affectation	**Prévisions ménages ISQ 2014-2029[12]**	**Gestion de la croissance résidentielle**	**Nouvelle prévision ménages 2029**
Rurale	68	+68	136
Urbaine secondaire	0[13]	+4	4
Total	68	72	140

Règl. 308-2

11 Par exemple : dans Napierville, s'il n'y a pas suffisamment d'espace vacant pour soutenir la prévision de croissance, alors le surplus de croissance résidentielle prévue à Napierville sera transféré à Saint-Cyprien-de-Napierville.
12 La prévision de base de l'ISQ était sur les années 2009 à 2024. Nous les avons adaptées pour les besoins de ce tableau.
13 Les prévisions de l'ISQ et les permis de construction sont pour l'ensemble de la municipalité, ce qui explique le chiffre de 0.

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

Tableau 2.10 : Objectifs de gestion des espaces résidentiels

Affectation municipale	Objectif de gestion des espaces résidentiels
Rurale	• Limiter la croissance de ce secteur seulement aux secteurs déjà desservis par une rue tant qu'il n'y aura pas de services d'aqueduc et d'égout • Conserver des espaces pour 2029
Urbaine secondaire	• Prioriser le développement de ce secteur.

Règl. 308-2

2.2.4. LES DENSITÉS RÉSIDENTIELLES

La municipalité doit augmenter ses densités résidentielles de façon à respecter l'Orientation 10 du MAMOT. Les densités brutes résidentielles sont généralement très faibles car le périmètre urbain n'a ni aqueduc ni égout. À l'intérieur du périmètre urbain, la densité brute est actuellement de 0,7 logements par hectare, alors que la densité brute des affectations autorisant la résidence est de 1,2 logement par hectare, en excluant les terrains vacants et parcs. Ces densités sont qualifiées de « brutes » car elles incluent les rues et des usages autres que résidentiels.

Considérant la taille modeste de notre périmètre urbain, la municipalité concentrera les nouveaux commerces dans les secteurs centraux. En conséquence, les nouveaux secteurs résidentiels seront dédiés majoritairement à la résidence. Des secteurs de commerces de proximité seront prévus afin de favoriser le transport actif (marche et vélo), soit des commerces à une distance d'environ 500 mètres de chaque secteur résidentiel. Les densités qui seront exigées pour chaque municipalité dans les nouveaux secteurs résidentiels excluront ces secteurs commerciaux de proximité.

Tableau 2.11 : Objectif de densité par affectation

Affectation	Densité log/ha 2014-2019	Densité log/ha 2025-2030	Densité log/ha 2031-2036
Rurale	3	3	3
Urbaine secondaire	6	6	6

Règl. 308-2, Règl. 308-6

Dans l'affectation rurale, nous avons établi qu'une densité de 3 logements à l'hectare est le maximum que nous pouvons demander sans risque pour l'environnement. Puisqu'il est prévu que l'affectation rurale résidentielle soit desservie par les deux services, il est souhaitable d'augmenter les objectifs de densité pour l'ensemble de l'affectation, soit jusqu'à 15 logements par hectare. *Règl. 308-2*

2.2.5 PLANIFICATION URBAINE À L'HORIZON 2029

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

Règl. 308-2

Tableau 2.12 Capacité d'accueil des ménages dans les espaces vacants d'ici l'an 2029

Affectation	Besoin en ménages 2029	Objectif densité (log/ha) terrain vacant	Espace disponible (ha)	Espace ménage disponible dans PU	Surplus ou déficit (-) en espace (ménages)	Espace nécessaire hors PU (ha)	Espace excédentaire dans PU (ha)
Rurale	136	3	61,52	185	49	-	+16,2
Urbaine secondaire	4	6	0,68	4	0	-	

Règl. 308-2

2.3 LES TYPES DE VOIES DE CIRCULATION ET LE TRACÉ DES RUES PROJETÉES

Sur le plan du transport, la municipalité est dotée d'un réseau routier qui assure une excellente desserte du territoire. La route régionale 219, qui se déploie dans l'axe nord-sud, relie le canton à la municipalité de Saint-Patrice de même qu'à la frontière américaine. La route régionale 202 traverse le canton d'est en ouest vient s'y greffer auxquelles le réseau de routes locales vient se greffer. Une piste cyclable traverse la municipalité dans la portion nord, qui se connecte à celles des municipalités de Saint-Chrysostome et de Lacolle. Il n'y a aucun système de transport en commun sur le territoire.

Finalement, il y a plusieurs routes locales, comme les rangs et chemins qui desservent le territoire de la municipalité. Les principales routes de la municipalité et le réseau routier provincial est illustré à l'annexe E : potentiels et conraintes.

2.3.1. LE TRANSPORT COLLECTIF

Il n'y a pas de desserte en transport en commun sur le territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville ; la majorité des résidents du secteur utilisent leur voiture pour se rendre à un service de transport en commun. Il n'y a pas de service de covoiturage ni de taxi à l'intérieur de la municipalité.

2.3.2 LE RÉSEAU CYCLABLE

La municipalité est dotée d'une piste cyclable fonctionnelle, c'est le « Sentier du paysan » qui traverse le secteur nord de la municipalité d'est en ouest en passant de Sainte-Clotilde vers Saint-Bernard-de-Lacolle.

Une deuxième piste cyclable est projetée le long de la route 219, reliant ainsi le périmètre urbain à la municipalité à Saint-Patrice-de-Sherrington et aux frontières américaines. Le réseau cyclable est illustré à l'annexe E : Potentiels et contraintes.

2.4 LES ÉLÉMENTS NATURELS

Le territoire du canton est donc caractérisé par une topographie plutôt plane, à l'exception de la partie sud du territoire, aux frontières des États-Unis, où il y a un dénivelé plus important. La très grande majorité du couvert forestier de la municipalité se situe dans le secteur sud de la municipalité.

2.4.1 LE BASSIN VERSANT DE LA RIVIÈRE RICHELIEU

La municipalité compte une partie de deux sous-bassins de la rivière Richelieu ; en premier lieu, la rivière Lacolle (niveau 2) prenant sa source dans la municipalité du Canton de Hemmingford, traverse la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle (d'ouest en est) pour ensuite se jeter dans la rivière Richelieu, à Saint-Paul-de-l 'Ile-aux-Noix dans la MRC du Haut-Richelieu.

Deuxièmement, la rivière l'Acadie (niveau 2) prend sa source au sud de la municipalité du Canton de Hemmingford (drainant la portion centrale du Canton de Hemmingford et la portion sud de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington) et traverse le territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville dans un axe nord-sud. La rivière l'Acadie se jette ensuite dans la rivière Richelieu près de Chambly dans la MRC de la Vallée-du-Richelieu.

2.4.2 AIRE DE CONFINEMENT DU CERF DE VIRGINIE

De plus des aires de confinement du cerf de Virginie sont présentes dans la municipalité. Ces aires de confinement du cerf de Virginie ont été cartographiées par le Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune et présentées sur la carte F.

2.5 LES ZONES DE CONTRAINTES

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

2.5.1. CONTRAINTES D'ORIGINE NATURELLE

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

2.5.2 CONTRAINTES D'ORIGINE ANTHROPIQUE

Les éléments de contrainte à l'occupation du sol d'origine anthropique sont des immeubles, des ouvrages, des infrastructures et des activités qui, de par leur nature ou leur fonction, rendent nécessaire l'établissement d'un cadre de gestion (usages, normes, zone tampon, distance séparatrice, entre autres) afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, de même que l'harmonisation des usages sur un territoire.

Ces éléments de contrainte peuvent provenir d'entreprises industrielles ou commerciales, mais également des réseaux énergétiques, des carrières et sablières etc.

2.5.3 LES POSTES DE TRANSFORMATION ET LES LIGNES DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE

La municipalité compte un poste de transformation d'électricité, pour lequel l'alimentation s'effectue au moyen d'une ligne à 120 kV prise en dérivation de la ligne Léry/ Saint-Rémi. Ce poste de transformation d'électricité est situé en milieux habités et génère des niveaux de bruit importants dans leur environnement respectif. Les postes de transformation ainsi que les lignes de transport électrique sont illustrées à l'annexe E : Potentiels et contraintes.

2.5.4 LES ÉOLIENNES ET LES PARCS D'ÉOLIENNES COMMERCIALES

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

2.5.5 LES SITES DE TRANSBORDEMENT ET D'ENFOUISSEMENT

Il n'y a pas de site de transbordement ou d'enfouissement dans le canton de Hemmingford. La municipalité tiendra à jour une liste des terrains contaminés conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement afin d'empêcher la construction de bâtiments et de puits à l'endroit et sur le pourtour de ces sites.

2.5.6 LES PRISES D'EAU DESSERVANT PLUS DE VINGT PERSONNES

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

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

À cet effet, la municipalité a identifié les puits dans le règlement de zonage et prévoit un rayon de protection minimal de 30 mètres autour de tout puits public ou privé desservant plus de 20 personnes. La liste de ces puits est disponible à l'annexe H et la localisation de ces puits est disponible à l'annexe E.

Conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection, lorsque les aires bactériologiques et virologiques seront fournies à la municipalité, elles seront cartographiées.

2.5.7 LES AIRES DE PROTECTION BACTÉRIOLOGIQUES ET VIROLOGIQUES

Conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2), les propriétaires des lieux de captages d'eau potable de 75m³ et plus doivent préparer une étude illustrant l'aire de protection bactériologique et virologique. Conformément au même article, cette étude doit être remise à la municipalité concernée par l'ouvrage de captage.

À l'heure actuelle, la municipalité n'a pas reçu d'étude illustrant ces aires de protection bactériologique et virologique.

2.6 ÉLÉMENTS ET LIEUX PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT

Des territoires d'intérêt historique du canton sont reconnus par la municipalité. Ces territoires d'intérêt historique prennent la forme de lanières patrimoniales longeant le chemin Covey Hill et Le Vieux Chemin. Le chemin Covey Hill présente un intérêt en matière de paysage agricole et ce, combiné avec la présence de la pomoculture qui s'inscrit dans l'économie du Canton de Hemmingford. Ce territoire d'intérêt est caractérisé par des collines, vallons et la présence de vastes vergers implantés dans un milieu boisé.

Le Vieux Chemin est l'ancienne route qui était empruntée jusqu'au Village de Hemmingford. La construction de la route 219 est venue détourner le Vieux Chemin et par conséquent, cette rue est devenue locale. Comportant des constructions d'intérêt, ce territoire présente un paysage harmonieux où cohabitent les constructions et la prairie en pente douce.

Ces territoires d'intérêt historique représentent une époque et une influence architecturale et sont caractérisés par une homogénéité en termes de construction et de paysage. De plus, ces secteurs intègrent un nombre suffisant de bâtiments pour constituer de tels secteurs d'intérêt.

2.7 ÉLÉMENTS ET LIEUX D'INTÉRÊT HISTORIQUE

2.7.1 LE VIEUX CHEMIN

Le Vieux Chemin est situé à l'extérieur du périmètre urbain. Il possède des particularités esthétiques et historiques, notamment au niveau des clôtures de pierres, d'arbres matures qui bordent le chemin et de certains bâtiments qui ont un intérêt architectural. La réglementation d'urbanisme prévoira des dispositions visant la protection de ces éléments, de même qu'un contrôle au niveau de l'abattage des arbres de ce secteur.

2.7.2 LE CHEMIN DE COVEY HILL

Le chemin de Covey Hill est aussi situé à l'extérieur du périmètre urbain et se caractérise par un important couvert d'arbres matures le long de la route, aussi par certains dégagés par

endroits, mais n’offrant pas de percées visuelles particulières. De plus, de nombreux vergers, vignobles et clôtures de pierres bordent la route. Au niveau de la réglementation d’urbanisme, des dispositions seront spécifiées dans le but de contrôler dans l’affichage en bordure de la route de même qu’un contrôle au niveau de l’abattage des arbres de ce secteur. Une identification des paysages d’intérêt sera aussi effectuée dans le but de les protéger.

CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3.1 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Cette orientation implique un changement majeur dans la politique de gestion de l'urbanisation de la municipalité. Le plan d'urbanisme révisé met l'emphase sur une meilleure gestion de l'urbanisation de façon à :

a) rentabiliser davantage les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation ;

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

3.1.1. LES STRATÉGIES RETENUES

Les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

a) par le biais des affectations du territoire, autoriser les usages à caractère urbain seulement dans le périmètre d'urbanisation;

b) Consolider le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :

i. En privilégiant les secteurs bénéficiant d'infrastructures et de services;

ii. En planifiant des réserves résidentielles afin de conserver du terrain disponible au-delà de 2029;

iii. En ayant des objectifs de densité s'accroissant avec les années pour les secteurs avec les services d'aqueduc et d'égout;

iv. En redensifiant les affectations urbaines secondaires existantes;

v. En limitant la construction résidentielle dans les secteurs sans services ou avec un seul service d'aqueduc ou d'égout;

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

3.1.2. LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

L'identification au plan d'urbanisme des :

a) espaces disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les affectations ainsi que la densité prévue en logements par hectare brut;

b) secteurs en affectation urbaine ou urbaine secondaire qu'il sera possible de redensifier;

c) secteurs résidentiels, les secteurs commerciaux, les pôles d'emploi et les liens de transport actif entre ces secteurs et les autres mesures qui seront prises afin de favoriser le transport actif.

3.2 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE

3.2.1. LES STRATÉGIES RETENUES

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

- Favoriser l'implantation des commerces et industries dans le périmètre urbain ;

- Favoriser l'implantation des industries locales dans le périmètre urbain avec au moins un service d'aqueduc ou d'égout ;

- Favoriser les industries structurantes dans l'affectation Industrielle.

3.2.2. LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

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

a) Par le biais des affectations du territoire, interdire toute activité commerciale et industrielle en dehors des périmètres urbains ;

b) Par le biais des affectations du territoire, interdire toute activité commerciale et industrielle dans les affectations résidentielles et réserve résidentielle;

c) Par le biais des affectations du territoire, limiter le commerce local à des superficies de moins de 1 500 m^2 dans les affectations commerciale locale, rurale, urbaine et urbaine secondaire;

d) Par le biais des affectations du territoire, limiter le commerce lourd à des superficies inférieures à 3000 m^2 en dehors des pôles économiques principaux et du pôle économique secondaire ;

e) Par le biais des affectations du territoire, autoriser les affectations commerciales régionales et industrielles régionales seulement dans les pôles économiques principaux et le pôle économique secondaire ;

f) Par le biais des affectations du territoire, limiter l'usage industriel à des superficies inférieures à 3000 m^2 en dehors d'une affectation industrielle régionale ;

g) Par le biais des affectations du territoire, interdire l'usage industriel local dans une affectation rurale;

h) Faire un suivi régulier de l'évolution des espaces disponibles dans les affectations commerciales régionales, commerciales locales et industrielles régionales et modifier les prévisions de croissance en conséquence.

3.3 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LES INFRASTRUCTURES

Conformément aux objectifs du plan d'urbanisme, les équipements institutionnels locaux pourront s'implanter dans les affectations rurale et urbaine secondaire.

3.4 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LE TRANSPORT

Tableau 3.1 : Les grandes orientations en matière de transport

Objectif spécifique	Moyen
Identification et classification du réseau routier régional	La carte de l'annexe F identifie le réseau routier régional
Identification d'un réseau de transport des biens	La carte de l'annexe F identifie le de camionnage.
Maintenir et optimiser le réseau routier afin d'assurer l'efficacité des déplacements et la sécurité de tous les usagers	Contrôler l'accessibilité à certains terrains riverains afin d'assurer la sécurité et la fluidité de la circulation par le biais de la réglementation d'urbanisme.

3.5 GÉRER PLUS EFFICACEMENT L'AGRICULTURE

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

1) assurer le développement de l'agriculture

2) restreindre les usages non agricoles en zone agricole

3) freiner l'agrandissement du périmètre urbain dans la zone agricole

4) ne pas procéder au contingentement des établissements de production porcine

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

a) Par le biais des affectations du territoire, régir les activités agricoles autorisées en zone agricole ;

b) Par le biais des affectations du territoire, autoriser les résidences pour des non agriculteurs seulement dans les îlots déstructurés à l'agriculture et dans l'affectation agroforestière de type 1 sous certaines conditions; *Règl. 308-2*

c) Par le biais des affectations du territoire, autoriser seulement les usages récréatifs intensifs actuellement en activité;

d) Par le biais des affectations du territoire, autoriser les usages intensifs actuellement en activité;

e) Par le biais de la réglementation d'urbanisme, favoriser l'agrotourisme et le tourisme rural;

f) Par le biais du schéma d'aménagement, gérer de façon régionale la croissance résidentielle de la municipalité;

g) Par le biais de la réglementation d'urbanisme, augmenter les densités d'occupation du sol dans le périmètre urbain de façon à réduire l'espace requis pour l'occupation résidentielle.

3.6 GÉRER PLUS EFFICACEMENT LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT

3.6.1 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT HISTORIQUE

Afin de protéger les territoires d'intérêt historique « Le vieux chemin et Le chemin de Covey Hill », la municipalité doit :

• Identifier une bande de protection d'au moins 30 mètres ainsi que des mesures règlementaires de protection s'appliquant à l'intérieur de cette bande;

• Identifier les bâtiments qui ont une plus grande valeur patrimoniale et appliquer des mesures règlementaires afin de les mettre en valeur.

3.6.2 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET NATUREL

Afin de protéger le territoire d'intérêt écologique de l'aire de confinement des cerfs de Virginie, la municipalité doit :

• Identifier ces secteurs dans le plan d'urbanisme;

• Contrôler le déboisement afin d'éviter des coupes à blanc.

• Favoriser le maintien de la diversité des espèces fauniques et la qualité des habitats fauniques.

• Assurer la préservation des conditions favorables au maintien de la qualité du milieu faunique.

3.7 GERER LES CONTRAINTES A L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Les éléments de contraintes à l'occupation du territoire requièrent l'établissement de certaines dispositions afin de permettre une meilleure cohabitation entre ces contraintes et les différents usages présents sur le territoire de la municipalité. Voici donc des orientations permettant de guider la municipalité dans sa règlementation concernant les contraintes à l'occupation du territoire.

3.7.1 LES EOLIENNES

• Régir l'implantation des éoliennes dans le territoire de la municipalité ;
• Assurer un encadrement adéquat pour l'implantation des éoliennes dans la municipalité ;
• Minimiser les impacts négatifs de l'implantation des éoliennes dans le territoire de la municipalité ;
• Permettre l'implantation des éoliennes moyennant le respect des dispositions prévues au règlement de zonage.

3.7.2 LES SITES DE TRANSBORDEMENT ET D'ENFOUISSEMENT

• Identifier ces sites dans le plan d'urbanisme comme des contraintes à l'occupation du territoire ;
• Éloigner les usages sensibles de ces sites de contraintes ;
• Assurer une réinsertion adéquate des lieux d'enfouissement abandonnés dans leur environnement.

3.7.3 LES POSTES DE TRANSFORMATION D'ELECTRICITE

Le poste de transformation d'électricité de Hemmingford génère des nuisances sonores dans son voisinage. Voici donc l'orientations permettant de mieux gérer l'existence de ce poste pouvant nuire aux usages présents dans le milieu environnant.

• Prohiber l'implantation d'usages sensibles dans le périmètre de protection prévu pour le poste de transformation d'électricité d'Hemmingford.

CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES FONCTIONS

4.1. LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les articles suivants présentent une description des affectations que l'on retrouve dans le tableau .1 ainsi que sur les cartes des grandes affectations du territoire du présent plan d'urbanisme. La section 4.1.1 présente les affectations dans la zone agricole permanente tandis que la section 4.1.2 présente les affectations à l'extérieur de la zone agricole permanente.

Les cartes des grandes affectations du sol sont présentées aux annexes A et B.

4.1.1. DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

a) Agricole dynamique : cette affectation correspond aux secteurs où l'agriculture dynamique est prédominante.
b) Agro-forestière de type 1 : cette affectation correspond aux secteurs où la forêt est prédominante. Le morcellement des terres agricoles est plus accentué dans cette affectation et elle est peu soumise à des pressions au développement.
c) Extraction : cette affectation correspond aux secteurs où des gravières et des sablières sont existantes et sont en situation de droits acquis ou de droits.
d) Îlots déstructurés à l'agriculture : ces espaces correspondent aux espaces autorisés par la décision 371310 de la CPTAQ.
e) Parc régional linéaire : cette affectation correspond à un parc régional linéaire réalisé et projeté sur les emprises d'anciennes voies ferrées. Cette affectation traverse aussi des périmètres urbains à l'extérieur de la zone agricole permanente.
f) Récréation intensive : cette affectation correspond aux secteurs où des parcs animaliers, des campings, des golfs et des champs de tir sont existants et sont en situation de droits acquis ou de droits.
g) Réserve résidentielle : cette affectation correspond à des terrains vacants réservés à des fins résidentielles à long terme. Elle est présente seulement pour l'affectation rurale résidentielle.
h) Abroger Règl 308-2

4.1.2. À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

a) Agriculture urbaine : activités de culture du sol et des végétaux et apiculture effectuées en milieu urbain. L'élevage d'animaux n'est pas considéré comme agriculture urbaine. La culture en serres ou sur des toits verts est un exemple d'agriculture urbaine. *Règl. 308-5.*
b) Industrielle régionale : cette affectation est située dans un pôle économique principal ou secondaire et correspond aux secteurs où l'industrie est prédominante.
c) Récréation : cette affectation correspond aux secteurs de parcs, campings, pistes de courses et golfs.
d) Réserve résidentielle : cette affectation correspond à des terrains vacants réservés à des fins résidentielles à long terme.

e) Rurale : cette affectation correspond aux secteurs ruraux mixtes, dans un périmètre urbain et non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

f) Urbaine secondaire : cette affectation correspond aux secteurs urbains mixtes, dans un périmètre urbain et desservi soit par un réseau d'aqueduc ou d'égout.

4.2. LES FONCTIONS

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

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

b) Commerciale locale : activité commerciale de moins de 1 500 m2 de superficie de plancher du bâtiment principal excluant les mezzanines. Cette fonction exclut la fonction commerciale lourde. Cette fonction exclut la fonction commerciale lourde. *Règl. 308-7.*

c) Commerciale lourde : comprend le commerce de gros et le commerce de transport. Cette fonction est limitée à une superficie de plancher de 3 000 m2 du bâtiment principal, excluant les mezzanines, lorsque la fonction est autorisée en dehors d'un pôle économique principal ou secondaire. *Règl. 308-7.*

d) Conservation : activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels, tel que le nettoyage du milieu naturel, l'entretien, l'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

e) Équipement institutionnel et communautaire local : équipements et institutions locaux, tels que les hôpitaux privés, les écoles primaires, les bureaux des administrations locales, les équipements sportifs locaux et les centres communautaires locaux.

f) Extraction : activité telle que les carrières, gravières et les sablières, incluant les activités de transformation reliées à l'activité d'extraction.

g) Gestion des matières résiduelles : activités d'entreposage et de traitement des matières résiduelles telles qu'un écocentre, un centre de tri, un site d'enfouissement et de traitement des déchets.

h) Habitation : activité résidentielle, de toutes les catégories, tenures et densités.

i) Hébergement commercial : activités d'hébergement commercial telles que les hôtels, motels et auberges.

j) Industrielle locale : activité industrielle de moins de 3 000 m2 de superficie de plancher du bâtiment principal, excluant les mezzanines. *Règl. 308-7.*

k) Industrie régionale : activité industrielle de toutes superficies.

l) Récréation extensive : activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente, les pistes cyclables et les sentiers font notamment partie de cette fonction.

m) Récréation intensive : activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les jardins zoologiques, les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les campings, les champs de tir, les pistes de courses et les terrains destinés aux jeux de guerre font notamment partie de cette fonction.

n) Restauration : activités de restauration telle que les restaurants.

o) Utilité publique : activités de services publics reliées au traitement des eaux usées ou à l'approvisionnement de l'eau potable, l'installation postale communautaire, les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et les constructions qui y sont directement associées.

4.3. LE TABLEAU DES FONCTIONS AUTORISÉES PAR AFFECTATION

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

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

4.1 : Tableau des fonctions autorisées par affectation

Affectations \ Fonctions	Agricole	Commerciale locale	Commerciale lourde	Conservation	Équipement institutionnel et communautaire local	Extraction	Gestion des matières résiduelles	Habitation	Hébergement commercial	Industrielle locale	Industrie régionale	Récréation extensive	Récréation intensive	Restauration	Utilité publique
Dans la zone agricole permanente															
1. Agricole dynamique	x							o[1]	o[1]			x			o[1]
2. Agro-forestière de type 1	x							o[1]	o[1]			x			o[1]
3. Extraction	x					x						x			o[1]
4. Îlots déstructurés à l'agriculture	x							o[1]	o[1]			x			o[1]
5. Parc régional linéaire												x			o[1]
6. Récréation intensive	x											x	o[3]		o[1]
7. Réserve résidentielle	o[5]			x				o[1]				x			x
À l'extérieur de la zone agricole permanente															
8. Industrielle régionale			x				o[1]				x			o[2]	x
9. Récréation	o[5]	o[2]							o[2, 4]			x	x	o[2]	x
10. Réserve résidentielle	o[5]			x				o[1]				x			x
11. Rurale		x	x		x			x	o[4]			x		x	x
12. Urbaine secondaire		x	x		x			x	o[4]	x		x		x	x
13. Agriculture urbaine	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

X : fonctions autorisées 0 : fonctions autorisées avec restrictions	1 : doit respecter les dispositions de la réglementation d'urbanisme
	2 : cette fonction est limitée à un maximum de 10% de la superficie de l'affectation
	3 : l'usage « jardin zoologique » est prohibé sauf sur le terrain du Parc Safari
	4 : 20 chambres à coucher maximum
	5 : toute activité d'élevage est prohibée

Règl. 308-2, Règl. 308-5,

CHAPITRE 5 PLAN D'ACTION

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

5.1. LE PROJET VISÉ

Le projet est de relier la ville de Saint-Rémi et le Village de Hemmingford par l'emprise des voies ferrées abandonnées. Cette piste d'une longueur de 26 km pourrait être déviée des emprises ferroviaires abandonnées pour prendre plutôt un tracé routier, dépendamment des coûts des travaux et des délais. Aussi, dans le but de favoriser les transports actifs sur l'ensemble du territoire, la municipalité devra acheter un terrain sur le chemin Élisabeth, dans le but de relier la piste cyclable au réseau routier municipal existant.

ANNEXES

- A : Carte affectations (général) *308-1, 308-2, 308-4,*
- B : Cartes des affectations (PU) *308-2, 308-3, 308-5,*
- C : Carte de l'occupation du sol (général) *308-2,*
- D : Carte de l'occupation du sol (PU) *308-2,*
- E : Carte des potentiels et contraintes *308-2,*
- F : Carte du réseau de camionnage *308-2,*
- G : Carte des terrains vacants *308-2,*
- H : Liste des puits desservant plus de 20 personnes