

Règlement numéro 162 relatif au

***Schéma d'aménagement
et de développement***

de la MRC de Marguerite-D'Youville



Règlement numéro 162

Incluant les amendements numéros :

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
162	14-02-2006
162-1	15-12-2006
162-2	13-08-2007
162-3	17-09-2007
162-4	10-10-2007
162-7	11-02-2008
162-8-1	26-11-2008
162-10	27-06-2008
162-11-1	17-12-2008
162-12	16-06-2009
162-13	22-04-2009
162-14	26-08-2009
162-15	13-11-2009
162-16	10-02-2010
162-17	02-12-2010
162-18	21-01-2011
162-19	17-02-2011
162-20-1	26-03-2012
162-21	09-07-2012
162-22	19-11-2012
162-23	20-02-2013
162-24	30-08-2013
162-25	09-07-2014
162-26	12-06-2015
162-27	19-04-2016
162-28	16-09-2016
162-29	15-09-2017
162-30	18-09-2020
162-31	22-06-2021
162-32	19-08-2024
162-33	27-10-2025

ÉQUIPE DE TRAVAIL

2014, r.162-25, a.3

Le schéma d'aménagement révisé a été préparé par la MRC de Marguerite-D'Youville avec la collaboration du Groupe Gauthier Biancamano Bolduc et de la firme Fahey et associés pour le volet agricole.

La mise en œuvre de la concordance du schéma d'aménagement révisé au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a été préparée avec la collaboration du Groupe BC2.

Équipe de coordination de la MRC de Marguerite-D'Youville

Ginette Blanchard	Coordonnatrice au greffe
Sylvain Berthiaume	Directeur général et secrétaire-trésorier
François Lestage	Coordonnateur à l'aménagement

Assistance technique

Annie-Claude Martel-Allard	Secrétariat
Mireille Dalpé	Secrétariat
Mylène Élément	Technicienne en géomatique

Nous tenons à remercier et à souligner l'implication des membres du comité consultatif en aménagement de la MRC et du comité consultatif agricole.

Comité consultatif en aménagement

Claude Geoffrion, directeur général et secrétaire-trésorier de la Municipalité de Calixa-Lavallée
Marc Proulx, directeur des services techniques de la Ville de Contrecoeur
Frédéric Neault, directeur du service de l'urbanisme de la Municipalité de Saint-Amable
Pierre-Luc Blanchard, directeur du service de l'urbanisme de la Ville de Sainte-Julie
Dominic Scully, directeur du service de l'urbanisme et environnement de la Ville de Varennes
Martin Massicotte, directeur général adjoint et urbaniste de la Municipalité de Verchères

Comité consultatif agricole

Alexandre Bélisle, maire de la Municipalité de Verchères
François Gamache, maire de la Municipalité de Saint-Amable
Daniel Plouffe, maire de la Municipalité de Calixa-Lavallée
Luc Bissonnette, agriculteur de Varennes
Albert Chagnon, agriculteur de Calixa-Lavallée
Sylvain Handfield, agriculteur de Contrecoeur
Guy Sabourin, agriculteur de Verchères
Donald Savaria, citoyen de Sainte-Julie

MOT DU PRÉFET

2014, r.162-25, a.3

Le conseil de la MRC de Lajemmerais adoptait, le 28 septembre 2005, le schéma d'aménagement révisé, lequel entrait en vigueur le 14 février 2006. Depuis cette adoption, les municipalités du territoire de la MRC de Lajemmerais, devenue depuis le 21 décembre 2010 la MRC de Marguerite-D'Youville, ont adopté des règlements de concordance audit schéma.

Le 8 décembre 2011, le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adoptait son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ce document, dans une perspective de développement durable, définit des orientations, objectifs et critères aux fins d'assurer la compétitivité et l'attractivité du territoire de la Communauté portant sur :

- sur la planification du transport terrestre;
- la protection et la mise en valeur du milieu naturel et bâti ainsi que des paysages;
- l'identification de toute partie du territoire de la CMM qui doit faire l'objet d'une planification intégrée de l'aménagement et du transport;
- la définition de seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu;
- la mise en valeur des activités agricoles;
- la définition des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace;
- l'identification de toute partie de territoire de la CMM qui, chevauchant le territoire de plusieurs MRC, est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- l'identification de toute installation qui présente un intérêt métropolitain et la détermination, pour toute nouvelle installation, du lieu de son implantation, de sa vocation et de sa capacité.

Depuis le mois de mars 2012, soit depuis l'entrée en vigueur du PMAD, selon les exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les 14 MRC du territoire de la CMM disposent maintenant d'un délai de deux ans pour se conformer aux orientations, objectifs, critères et dispositions contenus au PMAD.

La CMM doit juger de la conformité de ces règlements de concordance, mais également de tout règlement modifiant ou révisant les schémas d'aménagement et de développement (SAD).

C'est dans cette optique que le conseil de la MRC de Marguerite-D'Youville a adopté, le 8 mai 2014, le règlement numéro 162-25, lequel intègre les orientations, les objectifs et les critères qui sont définis au PMAD.

Toutes les municipalités du territoire de la MRC devront s'y conformer, et ce, dans un délai de six mois après son entrée en vigueur qui sera signifiée, le cas échéant, par M. Pierre Moreau, ministre des Affaires municipales de l'Occupation du territoire.

C'est dans cette planification élargie de l'aménagement du territoire que doit dorénavant travailler la MRC de Marguerite-D'Youville et ses municipalités constituantes.

L'enjeu majeur du conseil de la MRC de Marguerite-D'Youville est de planifier et gérer la croissance de son territoire selon les principes de développement durable. Pour ce faire, la MRC s'oriente vers :

- l'amélioration de la qualité de vie des habitants de la MRC;
- l'allocation rationnelle et optimale du territoire par une consolidation des fonctions et la requalification de la trame urbaine existante selon le potentiel des espaces et par une augmentation de la densité des nouveaux espaces résidentiels ainsi que des espaces à redévelopper;
- l'amélioration de la desserte régionale relativement à certains services à la population;
- la croissance des activités économiques durables y compris les activités agricoles;
- un développement qui s'appuie sur le positionnement stratégique du territoire de la MRC dans la région métropolitaine de Montréal, de la Montérégie et de la Couronne Sud.

C'est donc via ce schéma d'aménagement et de développement, en conformité avec les enjeux métropolitains, que notre région saura tirer son épingle du jeu et placer, au cœur de ses préoccupations, le respect du milieu naturel, le développement économique et le bien-être de ses citoyens.

Suzanne Roy
Préfet
MRC de Marguerite-D'Youville

PRÉAMBULE

PROCESSUS DE RÉVISION

La MRC de Marguerite-D'Youville adoptait, le 11 décembre 1986, son schéma d'aménagement qui entrait en vigueur le 28 août 1987.

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) et à la suite d'une prolongation de délai du ministre des Affaires municipales quant à la date d'adoption du document sur les objets de la révision, la MRC de Marguerite-D'Youville amorçait le processus de révision de son schéma d'aménagement.

Les grandes étapes précédant l'adoption du schéma d'aménagement révisé sont :

Le document qui indique les principaux objets sur lesquels porte la révision (L.R.Q. c. A-19.9, art. 56.1)

Ce document, en plus d'indiquer les principaux objets de la révision, contient également les étapes, les listes des municipalités, des autres municipalités régionales de comté, des organismes publics, des ministres et mandataires du gouvernement et des autres personnes susceptibles d'être intéressées par les objets de la révision du schéma d'aménagement de la MRC de Marguerite-D'Youville.

Ce document a été adopté par le conseil de la MRC lors de l'assemblée du 10 février 1994.

Le premier projet de schéma d'aménagement révisé (L.R.Q. c. A-19.1, art. 56.3)

Ce premier projet représente la proposition de la MRC quant à l'aménagement de son territoire, à la suite d'un consensus obtenu de la part de chacune des municipalités et des municipalités régionales de comté adjacentes concernant les objets de la révision.

Cette première version du schéma est présentée au gouvernement afin que ce dernier signifie à la MRC un avis indiquant les orientations qu'il poursuit ou entend poursuivre en matière d'aménagement sur son territoire.

Ce document a été adopté le 11 juillet 1995.

Le second projet de schéma d'aménagement révisé (L.R.Q. c. A-19.1, art. 56.6)

Ce document concilie les orientations gouvernementales aux diverses propositions déjà élaborées dans le premier projet. Cette version est, par la suite, soumise à la population par le biais d'une commission créée par le conseil, lors d'assemblées publiques.

Ce document a été adopté le 9 août 2001 par le conseil de la MRC.

Le schéma d'aménagement révisé (L.R.Q. c. A-19, art. 56.13)

Ce schéma d'aménagement révisé est une étape décisive de ce long processus. Il est la conciliation des visions d'aménagement des municipalités du territoire, des municipalités régionales de comté adjacentes, du gouvernement et de la population.

Ce document a été adopté le 15 novembre 2001 par le conseil de la MRC.

Le schéma d'aménagement révisé de remplacement (L.R.Q. c. A-19, art. 56.15)

Ce schéma d'aménagement révisé de remplacement est l'étape ultime de ce long processus. Il est la conciliation de l'avis gouvernemental émis sur le schéma d'aménagement révisé.

Ce document a été adopté le 9 octobre 2003 par le conseil de la MRC.

Le schéma d'aménagement révisé de remplacement II (L.R.Q. c. A-19, art. 56.15)

Le schéma d'aménagement révisé de remplacement II fait suite à l'avis gouvernemental, en date du 18 février 2005, émis relativement aux modifications apportées au dernier SAR adopté.

Ce document a été adopté le 28 septembre 2005 par le conseil de la MRC.

Modification du schéma d'aménagement révisé aux fins de la concordance au PMAD de la CMM (L.R.Q. c. A-19, art. 48) 2014, r. 162-25, a.4

Cette modification présente les différents éléments que propose la MRC aux fins de la concordance au PMAD de la CMM.

Ce document a été adopté le 8 mai 2014 par le conseil de la MRC.

TABLE DES MATIÈRES

Mot du préfet

Préambule

Liste des plans

Liste des tableaux

Liste des graphiques

CHAPITRE I - CONTEXTE RÉGIONAL	1
I.1 CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	1
I.2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES	1
I.2.1 Évolution de la population	1
I.2.1.1 Population et taux de variation	4
I.2.2 Structure d'âge de la population.....	7
I.3 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	9
I.3.1 Secteur primaire	9
I.3.2 Secteur secondaire.....	12
I.3.3 Secteur tertiaire.....	12
I.3.4 Équipements et services supports au développement économique.....	13
I.4 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION	14
I.4.1 Scolarité.....	14
I.4.2 Revenu.....	15
I.4.3 Activité et chômage.....	16
I.4.4 Transport, mobilité et navette.....	19
CHAPITRE 2 - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT	21
2.1 LA VISION ET LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	21
2.1.1 Développement urbain	23
2.1.2 Agriculture.....	24
2.1.2.1 L'infiltration des fonctions urbaines en zone agricole.....	25
2.1.2.2 Le développement des activités d'élevage en fonction des distances séparatrices	25
2.1.2.3 Le faible taux de propriété des agriculteurs en zone agricole	25
2.1.3 Développement industriel	27
2.1.4 Développement commercial	29
2.1.5 Transport.....	29
2.1.6 Environnement	31
2.1.7 Espaces naturels	34
2.1.8 Patrimoine et culture.....	34
2.1.9 Récréation et tourisme	35

2.1.10	Équipements et infrastructures publics.....	36
2.1.11	Concept d'organisation spatiale	37
2.1.12	Concept de réseau récrétouristique	41
2.1.12.1	Réseau de pistes cyclables	41
2.1.12.2	Île Sainte-Thérèse	42
2.1.12.3	Circuits touristiques.....	42
2.1.12.4	Protection et mise en valeur du Bois de Verchères.....	42
2.1.12.5	Protection et mise en valeur des noyaux patrimoniaux.....	42
2.2	LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	43
2.2.1	Affectation agricole	43
2.2.1.1	Affectation Agricole (A1).....	45
2.2.1.2	Affectation Agricole/Résidentielle (A2).....	46
2.2.1.3	Affectation Agricole/Industrielle (A3)	47
2.2.1.4	Affectation Agricole/Récréation extensive (A4).....	48
2.2.1.5	Affectation Agricole/Récréation intensive (A5).....	49
2.2.1.6	Affectation Agricole/Conservation (A6)	49
2.2.2	Affectation Conservation.....	50
2.2.2.1	Affectation Conservation/Aire publique (C1)	50
2.2.2.2	Affectation Conservation/Aire privée (C2).....	50
2.2.3	Affectation Industrielle (I)	51
2.2.4	Affectation Multifonctionnelle (M).....	53
2.2.5	Affectation Récréation (R).....	53
2.2.6	Aire d'expansion urbaine	54
2.2.6.1	Aire d'expansion urbaine phase I.....	55
2.2.6.2	Aire d'expansion urbaine phase II.....	55
2.2.7	Tableau synthèse.....	55
2.3	GESTION DE L'URBANISATION	59
2.3.1	Contexte métropolitain de la Couronne Sud de Montréal.....	59
2.3.1.1	Contexte démographique.....	59
2.3.1.2	Évolution du nombre de mises en chantier	61
2.3.1.3	Projections démographiques pour le Grand Montréal.....	62
2.3.1.4	Distribution de la population selon l'âge	65
2.3.2	Contexte de la MRC de Marguerite-D'Youville.....	67
2.3.2.1	Évolution des ménages	67
2.3.2.2	Évolution du nombre de logements construits	68
2.3.2.3	Projections démographiques.....	70
2.3.2.4	Projections des ménages.....	72
2.3.2.5	Tailles des ménages privés.....	74
2.3.2.6	Composition des ménages	74
2.3.2.7	Mode d'occupation des ménages	75
2.3.2.8	Taux d'effort au logement.....	77
2.3.2.9	Degré de défavorisation des ménages	77
2.3.3	Caractérisation du parc de logements	78
2.3.3.1	Qualité et taille des logements	79
2.3.3.2	Disponibilité de logement.....	80
2.3.3.3	Logements sociaux.....	81
2.3.3.4	Analyse spatiale	81
2.3.3.5	Projets en construction, annoncés ou en préparation	83
2.3.4	Aires d'expansion urbaine	84
2.3.4.1	Varennes	85

2.3.4.2	Sainte-Julie	89
2.3.4.3	Régularisation des limites du périmètre urbain.....	92
2.3.4.3.1	Saint-Amable	92
2.3.4.4	Demandes d'utilisation à des fins autres qu'agricoles	95
2.3.4.4.1	Varennes	95
2.3.4.4.2	Saint-Amable	95
2.3.4.4.3	Sainte-Julie	96
2.3.5	Demandes d'autorisation collective	96
2.3.6	Gestion des empiétements futurs en zone agricole permanente	97
2.3.6.1	Le prolongement naturel du périmètre	97
2.3.6.2	Localisation de moindre impact sur l'agriculture.....	97
2.3.6.3	L'intégration des notions de développement et de mobilité durables	98
2.3.6.4	La considération des contraintes physiques et anthropiques	98
2.3.6.5	La capacité des services, équipements et infrastructures	99
2.3.6.6	La planification d'ensemble.....	100
2.3.6.7	Les aspects socio-économiques	100
2.4	TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER.....	102
2.4.1	Territoires d'intérêt patrimonial	102
2.4.1.1	Noyaux et rangs patrimoniaux	102
2.4.1.2	Sites ponctuels	102
2.4.2	Territoires d'intérêt naturel.....	103
2.4.2.1	Espaces boisés.....	103
2.4.2.2	Sites d'intérêt faunique	104
2.4.2.3	Îles et rives du Saint-Laurent.....	104
2.4.2.4	Espèces menacées ou vulnérables.....	105
2.4.2.5	Milieux humides.....	106
2.4.2.6	Réserves naturelles.....	106
2.4.3	Paysages d'intérêt.....	106
2.5	ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES.....	108
2.5.1	Zones de contraintes naturelles.....	108
2.5.1.1	Zones inondables	108
2.5.1.2	Zones de risque de mouvements de sol	108
2.5.2	Zones de contraintes anthropiques	109
2.5.2.1	Lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux.....	109
2.5.2.2	Terrains contaminés.....	109
2.5.2.3	Sites de carcasses automobiles	110
2.5.2.4	Zones de niveau sonore élevé.....	116
2.5.2.5	Terrain de la Défense nationale	117
2.5.2.6	Carrières et sablières.....	118
2.5.2.7	Sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles.....	118
2.5.2.8	Prises de captage d'eau souterraine et de surface.....	118
2.5.2.9	Voies ferrées.....	119
2.6	TRANSPORT TERRESTRE ET MARITIME.....	120
2.6.1	Transport routier	120
2.6.1.1	Autoroutes nationales	121
2.6.1.2	Routes nationales.....	121
2.6.1.3	Routes régionales.....	121
2.6.1.4	Routes collectives	122

2.6.1.5	Problématique du transport routier.....	122
2.6.1.5.1	Discontinuité du réseau de transport routier	123
2.6.1.5.2	Autoroute 20	123
2.6.1.5.3	Autoroute 30	124
2.6.1.5.4	Réseau de camionnage lourd.....	124
2.6.1.5.5	Gestion des corridors routiers	125
2.6.1.5.6	Problématique du transport en commun.....	125
2.6.1.5.7	Réseau artériel métropolitain	125
2.6.2	Transport ferroviaire	126
2.6.3	Transport en commun.....	126
2.6.4	Transport maritime et aérien	128
2.6.5	Propositions et projets prévus	128
2.7	ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES.....	130
2.7.1	Équipements communautaires	130
2.7.1.1	Équipements de santé et de services sociaux	130
2.7.1.2	Équipements scolaires.....	130
2.7.1.3	Équipements culturels	133
2.7.2	Équipements et services administratifs	133
2.7.3	Équipements récréatifs	134
2.7.4	Sécurité publique.....	134
2.7.5	Usines de filtration et d'épuration	135
2.7.6	Gestion des matières résiduelles	135
2.7.7	Neiges usées	138
2.7.8	Réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication.....	138
CHAPITRE 3 - DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE REGROUANT LES DISPOSITIONS NORMATIVES	139	
3.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	139
3.1.1	Titre	139
3.1.2	Plans d'accompagnement.....	139
3.1.3	Territoire visé.....	139
3.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	140
3.2.1	Terminologie.....	140
3.3	NORMES MINIMALES	151
3.3.1	Les zones sujettes aux inondations	151
3.3.1.1	Définitions.....	151
3.3.1.2	Autorisation préalable	151
3.3.1.3	Mesures relatives à la plaine inondable de grand courant.....	151
3.3.1.3.1	Constructions, ouvrages et travaux permis	151
3.3.1.3.2	Constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation	153
3.3.1.4	Mesures relatives à la zone de faible courant	154
3.3.1.5	Mesures relatives à l'immunisation applicables aux constructions, Ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable	154
3.3.1.6	Critères relatifs à l'acceptabilité d'une demande de dérogation	154
3.3.1.7	Dérogation à l'interdiction de construire dans la plaine inondable	155
3.3.2	Les zones sujettes aux mouvements de sol.....	155
3.3.3	Dimensions minimales des lots.....	156
3.3.3.1	Dimensions minimales des lots en bordure des cours d'eau	156

3.3.3.2	Exceptions à certaines opérations cadastrales en bordure des cours d'eau	156
3.3.4	Les maisons mobiles et les roulettes	157
3.3.5	La construction à proximité d'un cours d'eau	158
3.3.5.1	Les lacs et cours d'eau assujettis	158
3.3.5.2	Autorisation préalable	158
3.3.5.3	Les mesures relatives aux rives	158
3.3.5.4	Les mesures relatives au littoral	160
3.3.6	Zones de niveau sonore élevé	160
3.4	NORMES GÉNÉRALES	163
3.4.1	La zone agricole	163
3.4.1.1	Usages résidentiels	163
3.4.1.2	Activités de transformation à la ferme	163
3.4.1.3	Usages reliés à l'exploitation acéricole	164
3.4.1.4	Usages autorisés à titre d'utilisation non agricole	164
3.4.1.5	Carrières et sablières	165
3.4.1.6	Route 229 (boulevard Lionel-Boulet)	165
3.4.1.7	Dispositions relatives aux paramètres pour la détermination des distances séparatrices	165
3.4.1.7.1	Distances séparatrices relatives aux installations d'élevage en bordure des périmètre d'urbanisation	166
3.4.1.7.2	Paramètres de calcul des distances séparatrices relatives aux installations d'élevage	166
3.4.1.7.3	Dispositions spécifiques applicables aux nouvelles installations d'élevage porcin	169
3.4.1.7.4	Dispositions spécifiques applicables au contingentement des installations d'élevage porcin	171
3.4.1.7.5	Droits acquis d'un bâtiment d'élevage dérogatoire	172
3.4.1.7.6	Distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des engrains de ferme à plus de 150 mètres d'une installation d'élevage	172
3.4.1.7.7	Distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme	173
3.4.1.7.8	Dispositions visant les périodes d'épandage des engrais de ferme, de boues ou de résidus provenant d'une fabrique de pâtes et papiers	173
3.4.1.7.9	Dispositions applicables à un rang patrimonial	174
3.4.1.7.10	Dispositions applicables aux ouvrages de captage d'eau souterraine	174
3.4.1.8	Les usages accessoires dans les aires agricoles	174
3.4.1.8.1	Les usages accessoires à un usage résidentiel situé dans une aire agricole	174
3.4.1.8.1.1	Dispositions applicables aux ateliers d'artistes ou d'artisans, aux services professionnels et personnels et à l'enseignement de la musique, des langues et des arts	175
3.4.1.8.1.2	Dispositions applicables aux services de garde en milieu familial	175
3.4.1.8.1.3	Dispositions applicables à la location de chambres	175
3.4.1.8.1.4	Dispositions applicables aux gîtes touristiques	176
3.4.1.8.1.5	Dispositions applicables aux tables champêtres	176

3.4.1.8.1.6	Dispositions particulières applicables aux municipalités de Calixa-Lavallée et de Verchères	176
3.4.1.8.2	Dispositions applicables à l'entreposage à l'intérieur des bâtiments agricoles	176
3.4.1.8.3	Abrogé	176
3.4.1.8.4	Abrogé	176
3.4.1.9	Plans d'implantation et d'intégration architecturale en zone agricole.....	176
3.4.1.10	Dispositions relatives à un usage bénéficiant d'un droit acquis ou bénéficiant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole	176
3.4.2	Les commerces et services locaux d'envergure.....	177
3.4.3	Les sites industriels.....	177
3.4.3.1	Aire Industrielle	177
3.4.3.2	Aire Multifonctionnelle.....	177
3.4.3.3	Sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles.....	178
3.4.4	Les routes nationales et régionales	178
3.4.5	Les corridors routiers	178
3.4.5.1	Aménagement intégré des infrastructures de transport et développement du transport actif	179
3.4.5.1.1	Planification du réseau routier et transport collectif	179
3.4.5.1.2	Conception du réseau routier et transport collectif	179
3.4.5.1.3	Corridor de transport collectif et stationnement incitatif.....	179
3.4.5.1.4	Gestion des projets générateurs de déplacements des personnes	180
3.4.5.1.5	Développement du transport actif	180
3.4.6	Les sites de carcasses automobiles.....	180
3.4.7	Les carrières et sablières	181
3.4.7.1	Les carrières	181
3.4.7.2	Les sablières	181
3.4.8	Les lieux d'élimination des neiges usées.....	182
3.4.9	Les lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux et les terrains contaminés	182
3.4.10	Les systèmes de gestion des matières résiduelles	182
3.4.11	Les habitats fauniques	182
3.4.12	L'abattage d'arbres.....	183
3.4.12.1	Zone urbaine	183
3.4.12.2	Zone agricole.....	184
3.4.12.2.1	Travaux autorisés	184
3.4.12.2.2	Exceptions	185
	3.4.12.2.3 Conditions applicables à l'émission d'un permis	185
3.4.13	Les noyaux et les rangs patrimoniaux.....	186
3.4.14	Les sites archéologiques.....	186
3.4.15	Les percées visuelles	186
3.4.16	Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications.....	186
3.4.17	Les prises de captage d'eau souterraine et de surface	187
3.4.18	Les critères de densification résidentielle.....	187
3.4.19	Les milieux humides	190
3.4.19.1	Les milieux humides à valeur écologique élevée reconnue.....	190
3.4.20	Voies ferrées.....	190
3.4.21	Localisation des installations d'intérêt métropolitain projetées.....	190
3.4.22	Indicateurs et cibles en habitation	190
3.4.22.1	Ratio logements/ménages	190
3.4.22.2	Nombre et parts de logement	192

3.5	DISPOSITIONS FINALES	192
3.5.1	Droits acquis	192
3.5.2	Analyse de conformité.....	192
3.5.2.1	Principes de base à respecter concernant la conformité des plans d'urbanisme et des règlements d'urbanisme municipaux	192
3.5.2.2	Notion de dominance à respecter à l'intérieur des aires d'affectation	193
3.5.2.3	Autres notions à intégrer.....	193
3.5.2.4	Les objets visés et non visés par le schéma d'aménagement.....	193
CHAPITRE 4 - COÛTS D'INFRASTRUCTURES ET D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX ET GOUVERNEMENTAUX		195
4.1	PROJETS D'INTERVENTION À L'ÉTUDE PAR LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	195
4.2	ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES INTERMUNICIPAUX PRÉVUS AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT	197
CHAPITRE 5 - PLAN D'ACTION		199
CHAPITRE 6 - CONSULTATION PUBLIQUE		203
6.1	PUBLICATION DE L'AVIS.....	203
6.2	CALENDRIER DES ASSEMBLÉES.....	203
6.3	DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE.....	203
6.4	PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES	203
6.5	MOTIFS D'ACCORDS, DE DÉSACCORDS ET SUIVI	204
ANNEXE 1	CARTES DES SITES FAUNIQUES	
ANNEXE 2	INSTALLATIONS D'HYDRO-QUÉBEC SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE	
ANNEXE 3	CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ACÉRICOLE DE LA ZONE D'ÉTUDE DU BOISÉ DE VERCHÈRES	
ANNEXE 4	PARAMÈTRES DE DISTANCES SÉPARATRICES	
ANNEXE 5	PLANS DES MILIEUX HUMIDES	
ANNEXE 6	PLANS DES DÉROGATIONS À L'INTERDICTION DE CONSTRUIRE DANS LA PLAINE INONDABLE	
ANNEXE 7	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET CRITÈRES DU PMAD DE LA CMM	
ANNEXE CARTOGRAPHIQUE		

L I S T E D E S P L A N S

(en annexe cartographique)

Plan 1 : Situation géographique

Plan 2 : Concept d'organisation spatiale

Plan 3 : Caractérisation industrielle

Plan 4 : Concept récréotouristique

Plan 5 : Grandes affectations du territoire

Plan 5.1 : Grandes affectations du territoire (Calixa-Lavallée)

Plan 5.2 : Grandes affectations du territoire (Contrecœur)

Plan 5.3 : Grandes affectations du territoire (Saint-Amable)

Plan 5.4 : Grandes affectations du territoire (Sainte-Julie)

Plan 5.5 : Grandes affectations du territoire (Varennes)

Plan 5.6 : Grandes affectations du territoire (Verchères)

Plan 6 : Périmètres d'urbanisation

Plan 6.1 : Périmètres d'urbanisation (Calixa-Lavallée)

Plan 6.2 : Périmètres d'urbanisation (Contrecœur)

Plan 6.3 : Périmètres d'urbanisation (Saint-Amable)

Plan 6.4 : Périmètres d'urbanisation (Sainte-Julie)

Plan 6.5 : Périmètres d'urbanisation (Varennes)

Plan 6.6 : Périmètres d'urbanisation (Verchères)

Plan 7 : Sites d'intérêt

Plan 7-A : Sites d'intérêt – Habitats fauniques

Plan 7.1 : Sites d'intérêt (Calixa-Lavallée)

Plan 7.2 : Sites d'intérêt (Contrecœur)

Plan 7.3 : Sites d'intérêt (Saint-Amable)

Plan 7.4 : Sites d'intérêt (Sainte-Julie)

Plan 7.5 : Sites d'intérêt (Varennes)

Plan 7.6 : Sites d'intérêt (Verchères)

Plan 8 : Contraintes naturelles et anthropiques

Plan 8.1 : Contraintes naturelles et anthropiques (Calixa-Lavallée)

Plan 8.2 : Contraintes naturelles et anthropiques (Contrecœur)

Plan 8.3 : Contraintes naturelles et anthropiques (Saint-Amable)

Plan 8.4 : Contraintes naturelles et anthropiques (Sainte-Julie)

Plan 8.5 : Contraintes naturelles et anthropiques (Varennes)

Plan 8.6 : Contraintes naturelles et anthropiques (Verchères)

Plan 9 : Réseaux de transport routier

Plan 10 : Équipements d'utilité publique

Plan 11 : Réseaux d'utilité publique

Plan 12 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage

Plan 12.1 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage (Calixa-Lavallée)

Plan 12.2 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage (Contrecoeur)

Plan 12.3 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage (Saint-Amable)

Plan 12.4 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage (Sainte-Julie)

Plan 12.5 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage (Varennes)

Plan 12.6 : Périmètres relatifs aux installations d'élevage (Verchères)

Carte 1	Aménagement projeté - Aires d'expansion urbaine I et 2 à Varennes.....	88
Carte 2	Site privilégié pour l'implantation éventuelle d'industries lourdes à Varennes	89
Carte 3	Terrain vacant à l'ouest de la rue Principale - Saint-Amable.....	94

LISTE DES TABLEAUX

Tableau I.1	Population et superficie des municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville (2013)	2
Tableau I.2	Poids démographique et territorial de la MRC de Marguerite-D'Youville dans la Couronne Sud (2011)	2
Tableau I.3	Évolution de la population (1951-2011)	4
Tableau I.4	Évolution de la population et taux de variation (1981-2011)	5
Tableau I.5	Évolution de la structure d'âge de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville (1991-2011)	7
Tableau I.6	Population par tranche d'âge (en pourcentage) (2001-2011)	9
Tableau I.7	Superficie agricole de la MRC de Marguerite-D'Youville (2010)	11
Tableau I.8	Principales sources de revenus agricoles de la MRC de Marguerite-D'Youville (2004-2010)	11
Tableau I.9	Plus haut niveau de scolarité atteint par la population âgée de 15 ans et plus (en pourcentage pour 2011)	15
Tableau I.10	Revenu des ménages (en pourcentage pour 2010)	16
Tableau I.11	Taux de chômage et d'activité et secteur d'activité des travailleurs de la MRC de Marguerite-D'Youville (2011)	17
Tableau I.12	Proportion de la population active de 15 ans et plus selon l'industrie (2011)	17
Tableau I.13	Répartition de la population en emploi selon le secteur d'activité économique, MRC de Marguerite-D'Youville (2006)	18
Tableau 2.1	Superficie des territoires à dominance agricole (hectares)	44
Tableau 2.2	Fonctions permises par aire d'affectation	56
Tableau 2.3	Évolution démographique, région métropolitaine et secteurs de la CMM 1961-2011	60
Tableau 2.4	Évolution des ménages, région métropolitaine et secteurs de la CMM 1961-2011	60
Tableau 2.5	Logements mis en chantier, région métropolitaine de Montréal et sous-régions, 2002-2012	61
Tableau 2.6	Part des logements mis en chantier par sous-régions de la région métropolitaine 2002-2012	62
Tableau 2.7	Projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, CMM, 2011-2031	64
Tableau 2.8	Projections des ménages de l'institut de la statistique du Québec CMM – 2011-2031	64
Tableau 2.9	Évolution et projections de la taille des ménages de l'Institut de la statistique du Québec – CMM 2011-2031	65
Tableau 2.10	Projections démographiques de Georges Mathews, région métropolitaine de Montréal et Couronne Sud	66
Tableau 2.11	Évolution des ménages, municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville 2001-2011	68
Tableau 2.12	Logements construits en milieu urbain, Municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville 1994-2003	69
Tableau 2.13	Logements construits en milieu urbain, Municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville 2004-2013	69

Tableau 2.14	Logements construits en zone agricole, Municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville 1994-2003.....	69
Tableau 2.15	Logements construits en zone agricole, Municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville 2004-2013.....	70
Tableau 2.16	Projections démographiques, MRC de Marguerite-D'Youville et Couronne Sud de Montréal.....	71
Tableau 2.17	Projections démographiques des municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville et l'ISQ	71
Tableau 2.18	Projections des ménages, MRC de Marguerite-D'Youville et Couronne Sud de Montréal.....	73
Tableau 2.19	Projections des ménages des municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville, ISQ.....	73
Tableau 2.20	Projets de développement en construction, annoncés ou en préparation dans les municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville 2013-2018	74
Tableau 2.21	Caractérisation des espaces vacants disponibles, MRC de Marguerite-D'Youville.....	75
Tableau 2.22	Capacité d'accueil de la MRC de Marguerite-D'Youville selon les espaces vacants disponibles bruts résidentiels 2010-2013	77
Tableau 2.23	Capacité d'accueil de la MRC de Marguerite-D'Youville selon les espaces résidentiels à redévelopper et vacants disponibles 2011-2031	78
Tableau 2.24	Caractéristiques des parcs industriels et des zones industrielles de la MRC de Marguerite-D'Youville	83
Tableau 2.25	Demandes municipales (hectares)	85
Tableau 2.26	Calcul des besoins exprimés, Varennes	87
Tableau 2.27	Calcul des besoins exprimés, Sainte-Julie	90
Tableau 2.28	Sites d'intérêt faunique	105
Tableau 2.29	Sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux.....	109
Tableau 2.30	Terrains contaminés de la MRC de Marguerite-D'Youville.....	111
Tableau 2.31	Zones sensibles au bruit routier	117
Tableau 2.32	Classification du réseau routier supérieur	120
Tableau 2.33	Équipement de santé et services sociaux (public).....	131
Tableau 2.34	Équipement de santé et services sociaux (privé et de plus de 40 chambres)	131
Tableau 2.35	Institutions scolaires de la MRC de Marguerite-D'Youville.....	132
Tableau 2.36	Utilisation actuelle et capacité totale des usines de filtration et d'épuration de la MRC de Marguerite-D'Youville.....	137
Tableau 2.37	Répartition des réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications	138
Tableau 3.1	Dimension minimale des lots	156
Tableau 3.2	Résumé des dimensions minimales des lots applicables en bordure des cours d'eau	156
Tableau 3.3	Dimension minimale des lots en bordure d'un cours d'eau	157
Tableau 3.4	Normes de distances minimales à respecter pour les zones sensibles au bruit routier	162
Tableau 3.5	Densités minimales applicables aux terrains résidentiels non situés à proximité des infrastructures de transport collectif et des équipements scolaires et de santé.....	188
Tableau 3.6	Ration logements/ménages en 2016 et 2021 dans la MRC	191
Tableau 3.7	Ration logements/ménages estimé pour la MRC	191
Tableau 3.8	Projection des gains ou pertes de logements pour 2037	191
Tableau 3.9	Nombre et parts de logements par type de construction, 2021	192

Tableau 3.10	Cibles globales et spécifiques pour la MRC	193
Tableau 4.1	Interventions du MTQ prévues à moyen terme sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville.....	196
Tableau 4.2	Ville de Contrecoeur.....	197
Tableau 4.3	Ville de Sainte-Julie	197
Tableau 4.4	Ville de Varennes.....	198
Tableau 4.5	Municipalité de Verchères.....	198
Tableau 5.1	Plan d'action du schéma d'aménagement - MRC de Marguerite-D'Youville	199
Tableau 6.1	Consultation publique, résumé des interventions.....	205

L I S T E D E S G R A P H I Q U E S

Graphique 1	Taux de variation de la population (1951-2011).....	3
Graphique 2	Évolution de la population des MRC environnantes (1976-2011)	6
Graphique 3	Accroissement de la population des MRC environnantes (1976-2011).....	6
Graphique 4	Structure d'âge de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville (2011)	8
Graphique 5	Distribution par âge de la population de la MRC et de l'ensemble du du Québec, 2011	66
Graphique 6	Distribution par grands groupes d'âge de la population de la MRC et de l'ensemble du Québec, 2011	67

Chapitre 1

Contexte régional

2014, r. 162-25, a.5

Ce chapitre trace un portrait sommaire de la situation actuelle qui prévaut sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. Les données relatives à l'analyse statistique de la MRC de Marguerite-D'Youville proviennent de différentes sources dont la principale est constituée par les recensements de Statistique Canada.

Ces données permettent donc d'identifier les grandes tendances de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ce chapitre présente les caractéristiques générales, la démographie et les principales caractéristiques socio-économiques de la MRC. Ces thèmes sont complétés par une brève description des principales activités économiques par secteur (primaire, secondaire et tertiaire) ainsi que par un portrait des équipements et services supports au développement économique (services publics, équipements de transport, culture, tourisme et patrimoine).

I.1 Caractéristiques générales

Constituée en 1982 en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), la MRC de Lajemmerais regroupe les municipalités de Calixa-Lavallée, Contrecoeur, Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et Verchères. Jusqu'au 1^{er} janvier 2002, la ville de Boucherville faisait également partie de la MRC. Le 12 février 2012, la MRC change de nom pour celui de Marguerite-D'Youville.

Située sur les basses terres du Saint-Laurent, la MRC de Marguerite-D'Youville est ceinturée par le fleuve à l'ouest, l'agglomération de Longueuil au sud, la MRC de Pierre-De Saurel au nord-est et la MRC de La Vallée-du-Richelieu à l'est. La MRC de D'Autray, la MRC de L'Assomption et la ville de Montréal constituent l'ensemble du territoire qui partage le fleuve Saint-Laurent, ainsi que certaines îles, avec la MRC de Marguerite-D'Youville.

Comme le démontre le tableau I.1, une importante proportion (environ 81 %) de la population de la MRC se retrouve dans les trois municipalités de Saint-Amable, Sainte-Julie et Varennes. Ces villes, qui s'intègrent à la couronne suburbaine de Montréal, ont connu un essor particulièrement important durant les trente-cinq dernières années. Ce développement a été conditionné par différents facteurs en place, notamment par la proximité de la métropole et par l'implantation et le développement d'éléments structurants tels que les infrastructures routières.

L'importance du poids démographique et une forte densité de population sont donc concentrées dans la portion sud de la MRC, où la pression de développement reliée à l'urbanisation est manifestement plus élevée.

Comme le démontre le tableau I.2, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville représente 15,3 % de la population totale de l'ensemble de la Couronne Sud. Par ailleurs, le territoire de la MRC s'étend sur une superficie totale de 406,3 km², représentant environ 23,3 % du territoire total de la Couronne Sud.

De plus, les quatre cinquièmes de la superficie terrestre de la MRC sont situés en zone agricole permanente (soit 80 %), ce qui correspond à 279,2 km². En fait, le territoire agricole de la MRC de Marguerite-D'Youville constitue près de 25 % de tout le territoire agricole de la Couronne Sud.

I.2 Caractéristiques démographiques

I.2.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Le graphique I illustre l'évolution de la population sur un peu plus de six décennies (1961-2021). Cette période s'est traduite par des transformations profondes et par une intégration successive d'une portion du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville au processus d'urbanisation de la couronne métropolitaine.

TABLEAU I.1
POPULATION ET SUPERFICIE DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(2024)

Municipalité	Population 2024	Poids démographique (%)	Superficie totale (km ²)	Poids territorial (%)	Densité (h/km ²)
Calixa-Lavallée	530	0,6 %	32,8	8,1 %	16,1
Contrecoeur	10 545	12,6 %	88,2	21,7 %	119,5
Saint-Amable	14 089	16,8 %	36,9	9,1 %	381,8
Sainte-Julie	30 917	37 %	49,1	12,1 %	629,6
Varennes	21 619	25,8 %	114,1	28,1 %	189,4
Verchères	5 832	7 %	85,1	21,0 %	68,5
Total MRC	83 532	100,0 %	406,3	100,0 %	205,6

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Répertoire des municipalités*, <https://www.quebec.ca/gouvernement/portrait-quebec/reperoire-municipalites>, 6 mars 2025.

TABLEAU I.2
POIDS DÉMOGRAPHIQUE ET TERRITORIAL DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
DANS LA COURONNE SUD (2024)

	Population	Poids démographique	Superficie terrestre (km ²)	Poids territorial	Territoire agricole (km ²)	Poids du territoire agricole
MRC de Marguerite-D'Youville	83 532	15,6 %	348,5	23,7 %	278	80 %
Couronne Sud*	533 251	100 %	1 466,0	100 %	1 077,1	73,6 %

* La Couronne Sud comprend la MRC de Marguerite-D'Youville, la MRC de Roussillon ainsi qu'une partie des MRC de Beauharnois-Salaberry, de La Vallée-du-Richelieu, de Vaudreuil-Soulanges et de Rouville.

Sources : Commission de protection des terres agricoles du Québec, *Rapport annuel de gestion 2023-2024*; Communauté métropolitaine de Montréal et Observatoire Grand Montréal, *Portraits territoriaux - Couronne Sud*, 2021 et Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Répertoire des municipalités*, 6 mars 2025.

Les limites des territoires municipaux ayant été modifiées depuis 1951, il convient cependant de considérer certains éléments dans l'analyse de l'évolution de la population sur un territoire donné. En effet, la paroisse Sainte-Anne-de-Varennes a été annexée à la ville de Varennes en 1959 et surtout, la ville de Boucherville a été retirée de la MRC par la fusion de cette municipalité à la nouvelle agglomération de Longueuil, le 1^{er} janvier 2002.

L'historique des modifications territoriales implique également les fusions municipales qui sont intégrées aux données. Elles concernent la paroisse et le village de Verchères (1971), la paroisse et le village de Varennes (1971) et la paroisse et le village de Contrecoeur (1975). Ces données ne font donc pas uniquement référence à l'évolution de la population, mais également à l'ajout ou à la modification de quelques portions de territoire.

GRAPHIQUE I **TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION** **(1961-2021)**

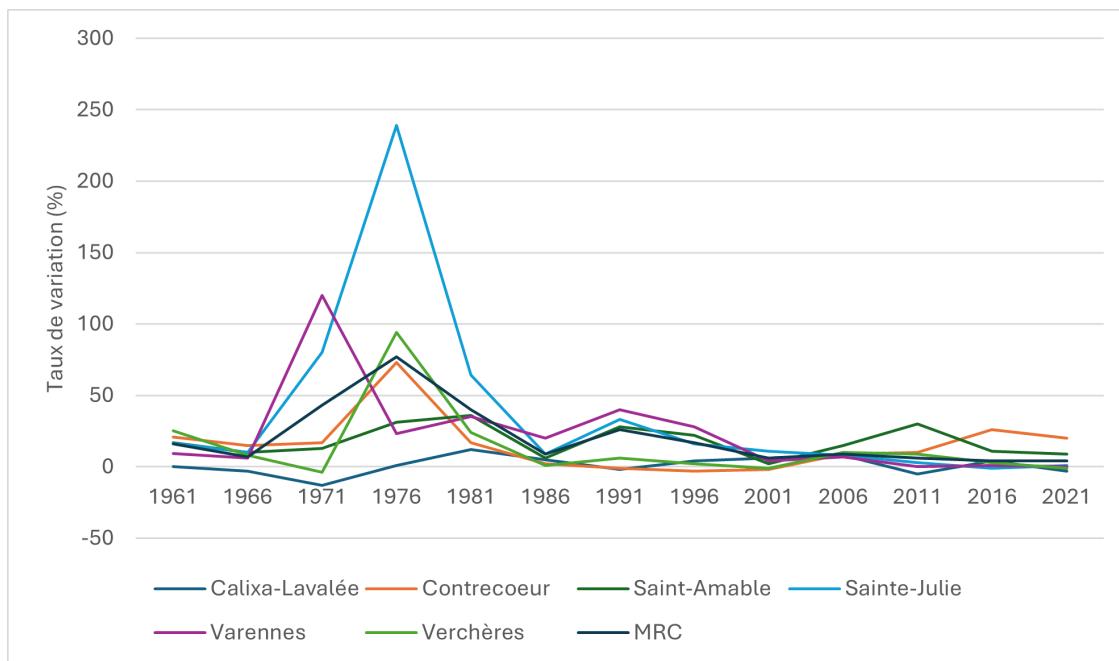


Tableau réalisé à partir des données de Statistique Canada, Recensements de 1961 à 2021.

TABLEAU I.3
ÉVOLUTION DE LA POPULATION
(1961-2021)

Municipalité	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Calixa-Lavallée	459	447	387	389	436	458	448	467	495	533	504	523	509
Contrecoeur	2 007	2 301	2 694	4 668	5 449	5 553	5 500	5 331	5 222	5 678	6 252	7 887	9 480
Saint-Amable	1 907	2 115	2 392	3 128	4 268	4 531	5 805	7 105	7 278	8 398	10 930	12 167	13 322
Sainte-Julie	1 300	1 427	2 559	8 666	14 243	15 502	20 635	24 030	26 580	29 079	30 044	29 881	30 045
Varennes	2 240	2 382	5 264	6 469	8 764	10 489	14 760	18 842	19 653	20 950	20 994	21 257	21 198
Verchères	1 768	1 918	1 840	3 586	4 473	4 530	4 780	4 854	4 782	5 243	5 692	5 835	5 759
MRC total	9 681	10 590	15 136	26 906	37 633	41 063	51 928	60 629	64 010	69 881	74 416	77 550	80 313

Source : Statistique Canada, Recensements de 1961 à 2021

1.2.1.1 Population et taux de variation

La période 1961-2021 s'est traduite par des transformations profondes et par une intégration successive d'une portion du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville au processus d'urbanisation de la couronne métropolitaine.

Comme le démontre le tableau I.3, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville a connu une forte augmentation au cours des soixante dernières années. En fait, celle-ci est passée de 9 681 habitants en 1961 à 10 590 en 1966, ce qui constitue une croissance de plus de 25 %. La décennie suivante (1966-1976), la MRC a connu sa plus forte hausse de population en termes de pourcentage, soit plus de 150 % pour atteindre 26 906 habitants en 1976. De 1976 à 1986, la population de la MRC a connu une croissance importante de 53 % pour s'établir à 41 063 en 1986. Pour la période suivante (1986-1996), la population a poursuivi sa croissance à un rythme de 48 % pour atteindre 60 629 personnes en 1996. La période 1996-2006 a vu le taux d'augmentation de la population de la MRC ralentir à 15 % pour se situer à 69 881. Enfin, pour la décennie suivante, 2006-2016, la croissance au sein de la MRC ralentit à nouveau, à 11 %, pour un total de 77 550 habitants en 2016.

La population totale de la MRC est passée de 9 681 en 1961 à 80 313 en 2021, soit une augmentation de 730 % en soixante ans. En fait, cette hausse s'est traduite par une importante transformation du cadre urbain, du milieu socio-économique et, par conséquent, de la structure des activités afférentes.

Les plus importantes modifications se sont produites dans la portion sud de la MRC (Varennes, Sainte-Julie, Saint-Amable) où l'implantation d'un réseau autoroutier majeur et les pressions de développement relatif à la couronne suburbaine de Montréal ont agi comme éléments structurants dans la détermination de ce nouveau milieu. À titre d'exemple, la population de Saint-Amable a plus que doublé en 30 ans, entre 1986 et 2016.

La période de développement accélérée des municipalités de Contrecoeur et de Verchères (1971-1976) coïncide avec l'implantation de pôles industriels majeurs dans les secteurs de Contrecoeur et de Varennes. Pour sa part, la paroisse de Calixa-Lavallée est demeurée relativement stable depuis 1961.

Comme le démontre le tableau I.4, le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville a été caractérisé par un fort taux de croissance de la population pour la période 1981 et 2016, comparativement aux autres entités administratives dont il fait partie. Ainsi en 30 ans, la population de la MRC a doublé. C'est entre 1986 et 1996 que les plus fortes croissances ont été observées. Un ralentissement a ensuite été visible en 2001.

De plus, comme le démontrent les graphiques 2 et 3, la MRC de Marguerite-D'Youville affiche la population la moins nombreuse parmi les MRC environnantes après la MRC de Pierre-De Saurel. Cependant, l'accroissement de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville a été largement supérieur à celui des autres MRC. Entre 1981 et 2001, la MRC de Marguerite-D'Youville est la MRC qui enregistre le plus fort taux de croissance comparativement aux autres MRC et agglomérations

analysées. Entre 2001 et 2006, la MRC est la deuxième MRC qui a bénéficié du plus fort taux de croissance après la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Entre 2006 et 2011, bien que la MRC de Marguerite-D'Youville se classe troisième derrière la MRC de La Vallée-du-Richelieu et la MRC de Roussillon, elle continue de

connaître un taux de croissance non négligeable de l'ordre de 6,5 %. Entre 2011 et 2021, la croissance de la MRC de Marguerite-D'Youville est dans les plus basses de la région, mais reste néanmoins nettement supérieure à la croissance enregistrée dans la MRC Pierre-De Saurel.

TABLEAU 1.4
ÉVOLUTION DE LA POPULATION
ET TAUX DE VARIATION (1981-2021)

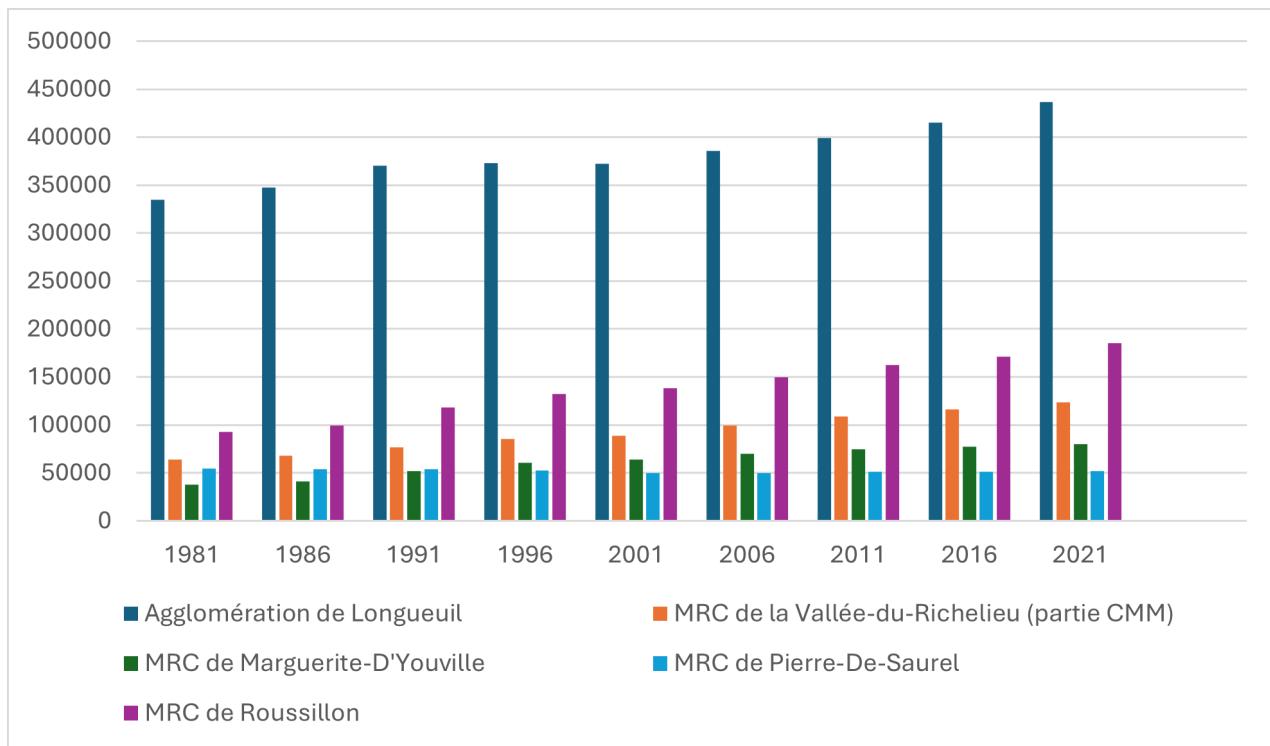
	1981	1986 (1981-1986)	1991 (1986-1991)	1996 (1991-1996)	2001 (1996-2001)	2006 (2001-2006)	2011 (2006-2011)	2016 (2011-2016)	2021 (2016-2021)
MRC de Marguerite-D'Youville	37 633	41 063 (9,1 %)	51 928 (26,5 %)	60 629 (16,8 %)	64 010 (5,6 %)	69 881 (9,2%)	74 416 (6,5 %)	77 550 (4,2 %)	80 313 (3,6 %)
Couronne Sud	257 517	274 895 (6,7 %)	327 410 (19,1 %)	367 988 (12,4 %)	386 148 (4,9 %)	429 899 (11,3 %)	471 850 (9,7 %)	499 043 (5,8 %)	534 727 (7,1%)
Montérégie	1 052 459	1 089 422 (3,5 %)	1 198 187 (10,0 %)	1 207 752 (0,8 %)	1 276 397 (5,7 %)	1 357 720 (6,4 %)	1 442 433 (6,2 %)	1 507 070 (4,5 %)	1 591 620 (5,6 %)
RMR	2 828 350	2 921 537 (3,3 %)	3 127 242 (7,0 %)	3 326 447 (6,4 %)	3 451 027 (3 %)	3 635 556 (6,1 %)	3 824 221 (5,2 %)	4 098 927 (7,2 % *)	4 291 732 (4,7 %)
Québec	6 438 405	6 532 461 (1,5 %)	6 895 963 (5,6 %)	7 138 795 (3,5 %)	7 237 479 (1,4 %)	7 546 131 (4,3 %)	7 903 001 (4,7 %)	8 164 361 (3,3 %)	8 501 833 (4,1%)

Source : Statistique Canada (Recensements 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2011 et 2021); Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, consulté le 7 mars 2025.

Note : La MRC de Marguerite-D'Youville exclut l'ancienne ville de Boucherville.

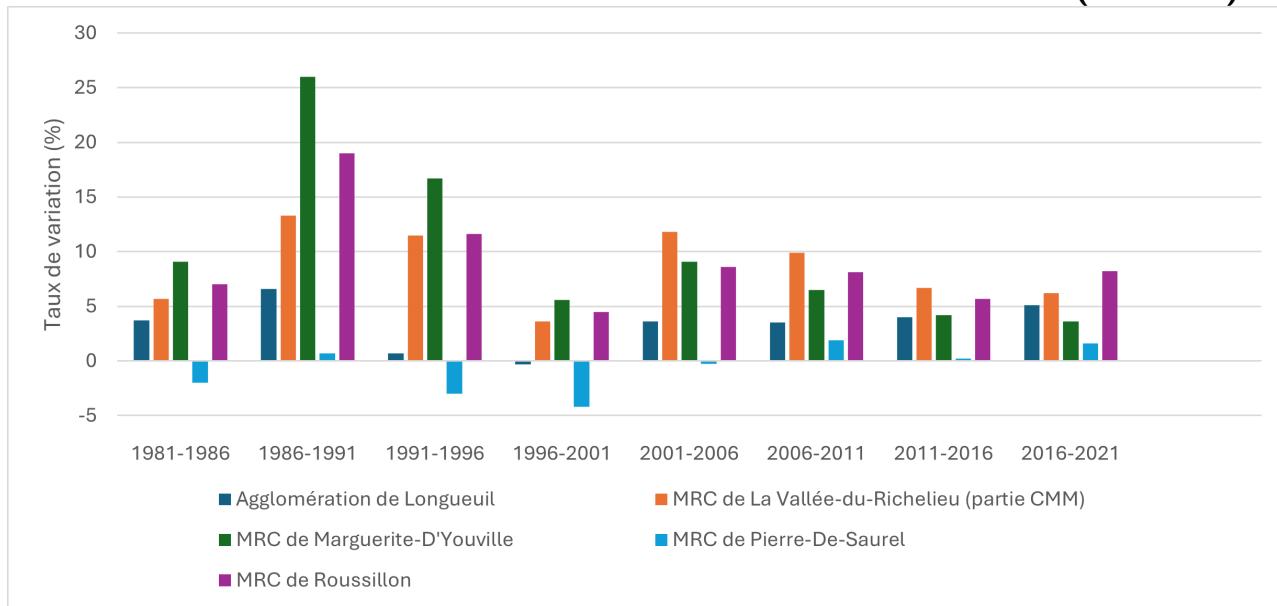
* Les municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides ont été ajoutées à la région métropolitaine de recensement de Montréal au recensement 2016. Cet ajout explique la croissance démographique de 7,2 % entre 2011 et 2016 plus élevée que celle de la période précédente.

GRAPHIQUE 2
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES MRC ENVIRONNANTES (1981-2021)



Source : Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2021.

GRAPHIQUE 3
ACCROISSEMENT DE LA POPULATION DES MRC ENVIRONNANTES (1981-2021)



Source : Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2021.

1.2.2 STRUCTURE D'ÂGE DE LA POPULATION

Le tableau 1.5 présente l'évolution de la structure d'âge de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ainsi, on peut constater qu'un processus de vieillissement de la population est amorcé sur le territoire de la MRC. En effet, la proportion de population âgée de 65 ans et plus tend à augmenter continuellement depuis 1996, tandis que la proportion âgée de moins de 25 ans connaît une baisse.

Le graphique 4 présente la structure d'âge de la population de chacune des municipalités de la MRC. La municipalité de Saint-Amable a la population la plus jeune du territoire, alors que la municipalité de Calixa-Lavallée démontre d'importants signes de vieillissement.

En effet, la proportion de la population âgée de 45-64 ans est bien plus élevée à Calixa-Lavallée que dans l'ensemble de la MRC (28,3 %). Les villes de Varennes et de Sainte-Julie ont aussi une proportion de population âgée de 45-64 ans plus élevée que la moyenne de la MRC. En ce qui concerne la tranche d'âge de 65 ans et plus, ce sont les municipalités de Calixa-Lavallée, Contrecœur et Verchères qui affichent les plus hautes proportions. De plus, à Calixa-Lavallée et Sainte-Julie, la proportion de la population ayant moins de 15 ans est moins élevée que pour l'ensemble du territoire (respectivement 14,7 % et 17,3 % comparativement à 18,9 % pour la MRC).

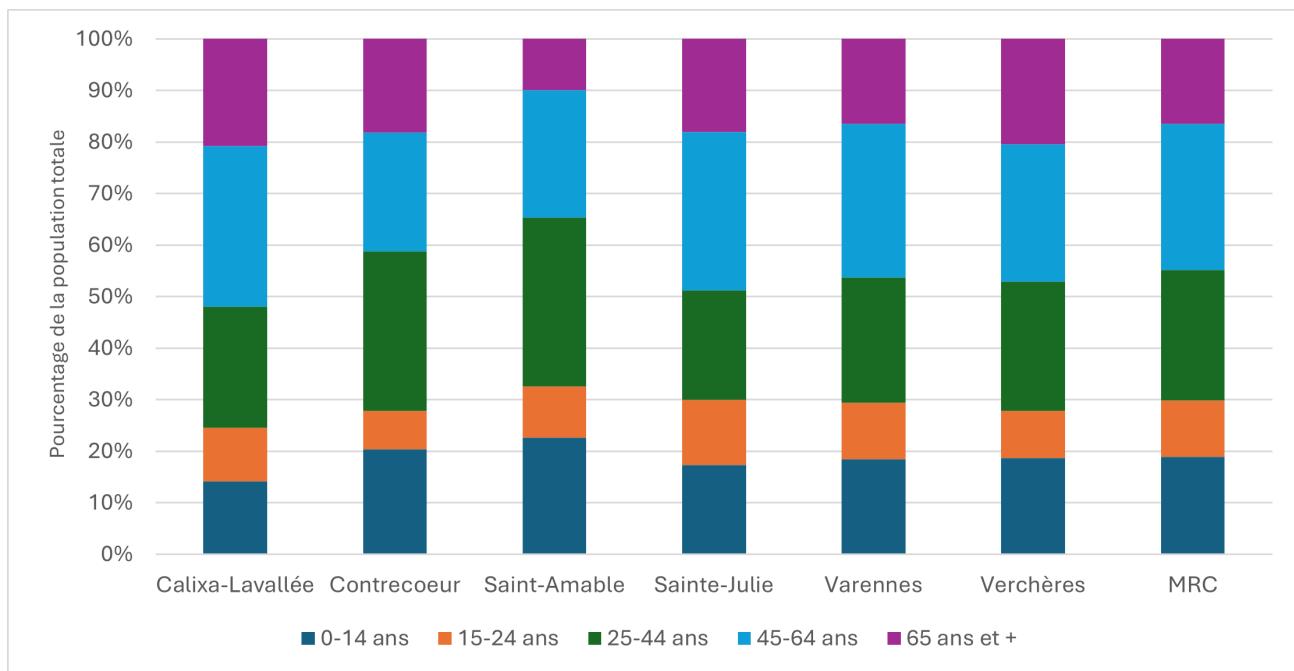
À l'inverse, la population de la municipalité de Saint-Amable est plus jeune que celle de l'ensemble de la MRC. En effet, 65,3 % de la population de Saint-Amable est âgée de moins de 45 ans, comparativement à une proportion de 55,2 % pour la MRC.

TABLEAU 1.5
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE D'ÂGE
DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(1996-2021)

	1996	2001	2006	2011	2016	2021
0-14 ans	15 040 (24,8 %)	15 000 (23,4 %)	15 155 (21,7 %)	14 790 (19,9 %)	14 880 (19,2 %)	15 225 (18,9 %)
15-24 ans	7 610 (12,6 %)	7 910 (12,4 %)	8 765 (12,5 %)	9 740 (13,1 %)	9 565 (12,3 %)	8 735 (10,8 %)
25-44 ans	22 895 (37,8 %)	22 225 (34,7 %)	21 655 (31,0 %)	20 155 (27,1 %)	19 680 (25,4 %)	20 375 (25,3%)
45-64 ans	11 905 (19,6 %)	14 985 (23,4 %)	18 975 (27,2 %)	21 985 (29,5 %)	22 795 (29,4 %)	22 770 (28,3%)
65 ans et +	3 145 (5,2 %)	3 885 (6,1 %)	5 330 (7,6 %)	7 735 (10,4 %)	10 620 (13,7 %)	13 210 (16,4 %)
Total	60 595	64 005	69 880	74 415	77 550	80 313

Source : Statistique Canada, Recensements de 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

GRAPHIQUE 4
STRUCTURE D'ÂGE DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(2021)



Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

Comme le démontre le tableau 1.6, entre 2006 et 2021, la proportion de la population de moins de 45 ans a tendance à diminuer sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville (65,2 % à 55 %, pour une diminution de 10,2 %). Cette diminution est plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire de la Couronne Sud (62,3 % à 54,6 %, pour une diminution de 7,7 %) et du Québec (56,8 % à 52,4 %, pour une diminution de 4,4 %) sur la même période. Toutefois, la population reste, en moyenne, plus jeune sur le territoire de la MRC que sur l'ensemble de la Couronne Sud et de la province.

Malgré ceci, la MRC reste une MRC plutôt jeune avec près du tiers (29,8 %) de sa population âgée de moins

de 25 ans contre 29,7 % pour la Couronne Sud et 26,8 % pour l'ensemble du Québec. Par ailleurs, la proportion de la population de plus de 45 ans dépasse les 47,4 % pour le Québec, alors que la population de la MRC de Marguerite-D'Youville de plus de 45 ans représente 44,7 % de la population totale. La MRC se situe dans la moyenne de la Couronne Sud (45 %). Ainsi, bien que la tendance soit au vieillissement, on peut présumer que ce rythme moins rapide de vieillissement de la population est le résultat du mouvement de migration de la population vers la couronne suburbaine de la région métropolitaine.

TABLEAU I.6
POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE (EN POURCENTAGE)
(2006-2021)

	MRC de Marguerite-D'Youville			Couronne Sud			Québec		
	2006	2016	2021	2006	2016	2021	2006	2016	2021
Années	2006	2016	2021	2006	2016	2021	2006	2016	2021
0-14 ans	21,7	19,2	18,9	20,5	19,3	18,9	16,6	16,4	16,3
15-24 ans	12,5	12,3	10,8	12,0	11,9	10,7	12,6	11,4	10,4
25-44 ans	31,0	25,4	25,3	29,8	25,2	25	27,6	25,3	25,7
45-64 ans	27,2	29,4	28,3	27,6	29,1	28	28,9	28,6	26,8
65 ans et plus	7,6	13,7	16,4	10,1	14,6	17,4	14,3	18,3	20,6

Source : Statistique Canada, Recensements 2006, 2016 et 2021; Observatoire du Grand Montréal,
<https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, consulté le 6 mars 2025.

1.3 Activités économiques

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est caractérisé par une diversité d'activités économiques liées à tous les secteurs d'emploi. La distribution spatiale de ces activités est directement interrelée avec les différents potentiels et contraintes, ainsi qu'avec la présence d'éléments structurants.

Ainsi, le fort potentiel agricole d'une importante portion du territoire de la MRC et l'homogénéité du milieu favorisent le maintien et le développement d'activités agricoles dynamiques. Par ailleurs, les réseaux de transport terrestre (voies routières, voies ferrées) et maritime constituent des éléments structurants de première importance dans la localisation des pôles d'emploi. En effet, les établissements industriels et manufacturiers sont essentiellement localisés à proximité des grands axes routiers, ferroviaires et maritimes de la MRC.

La concentration d'établissements localisés dans le secteur de l'autoroute 30 à Varennes a permis de constituer un pôle voué à la recherche et au développement (R&D).

Les activités économiques de la MRC de Marguerite-D'Youville correspondent à des fonctions très précises, dans un créneau qui leur est propre. Ceci permet à la MRC d'améliorer ses interrelations et sa

complémentarité avec les autres MRC de la Couronne Sud, de la Montérégie et de la RMR qui ont également pu développer leurs propres créneaux d'activités.

En 2016, la MRC regroupe 2 013 entreprises et 23 290 emplois. Plus de 50 % des entreprises ont entre 1 et 4 employés. L'industrie comptant le plus d'entreprise est la construction. Les emplois sur le territoire sont majoritairement dans les domaines de la fabrication (4 230), du commerce de détail (3 575) et des soins de santé et assistance sociale (2 195)¹.

Les sections suivantes présentent, plus en détail, chacun des principaux secteurs d'activités économiques de la MRC.

1.3.1 SECTEUR PRIMAIRE

Le secteur primaire, représenté principalement par les activités reliées à l'agriculture et à l'extraction, demeure un secteur qui occupe une très forte proportion du territoire, malgré le nombre d'emplois plus faible que dans les autres secteurs d'activités économiques.

¹ Source : Observatoire Grand Montréal, *Portrait territorial MRC Marguerite-D'Youville 2019*, http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/portraitsStatistiques/Portrait_590.pdf

Agriculture

La MRC de Marguerite-D'Youville occupe une superficie terrestre de 348,5 km² dont 80 % du territoire (279,2 km²) est situé en zone agricole².

Tel que présenté au tableau I.7, 99,0 % du territoire de la paroisse de Calixa-Lavallée est visé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Toutefois, la superficie totale de la zone agricole de Calixa-Lavallée ne représente que 11,6 % du territoire agricole de la MRC. Avec 7 720 et 6 965 hectares en territoire agricole, Varennes et Verchères regroupent plus de 52 % de la superficie en territoire agricole de la MRC.

Située dans les plaines du Saint-Laurent, la MRC a des sols principalement composés d'une argile compacte (bref vestige de la dernière ère glaciaire il y a de cela 13 500 ans) qui, ajoutée aux conditions climatiques favorables, permet d'obtenir des très bons rendements pour la culture.

Bien que le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville soit principalement composé d'argile, on retrouve à certains endroits des dépôts de sable provenant de la mer de Champlain (Saint-Amable et Contrecoeur) et la présence de terre organique (terre noire) au carrefour des autoroutes 20 et 30. De plus, la proximité des marchés et la présence des grands axes routiers (route 132, autoroutes 20 et 30) facilitent l'écoulement des produits régionaux.

Selon les cartes de l'ARDA (Aménagement rural et développement de l'agriculture), le potentiel agricole des sols de la MRC de Marguerite-D'Youville varie de bon (classes 2 et 3) à moyen (classe 4). On y retrouve également, en plus faible importance, la présence de sols à faible potentiel agricole (classes 5 et 7).

Les sols à bon potentiel agricole sont localisés principalement dans les municipalités de Calixa-Lavallée, Varennes et Verchères. Ces derniers forment une vaste étendue continue utilisée à des fins agricoles intensives. On en retrouve également à Contrecoeur et Sainte-Julie. Dans ces secteurs, les principales cultures rencontrées sont les céréales, le maïs-grain, les plantes fourragères et le soja.

² Source : Commission de protection du territoire agricole du Québec, *Rapport annuel de gestion 2017-2018*.

Les secteurs à bon potentiel agricole (classes 2 et 3) sont caractérisés par des séries de sols à texture plutôt argileuse. Ces derniers conviennent bien pour une gamme variée de cultures (céréales, maïs-grain, soja, foin) et donnent généralement de très bons rendements.

Les sols à potentiel agricole moyen (classe 4) comprennent des séries de sols à texture plutôt sableuse et limitent grandement le choix des cultures. Ces sols, qui se retrouvent principalement à Saint-Amable et à Sainte-Julie, correspondent également au Bois de Verchères. Finalement, les sols à faible potentiel agricole se retrouvent à Contrecoeur (classe 7) ainsi qu'à Sainte-Julie (classe 5).

Dans un rapport écrit en 1994, il était mentionné qu'*au cours des 20 dernières années, l'agriculture dans la MRC de Marguerite-D'Youville, tout comme l'agriculture présente dans la vallée du Saint-Laurent, a été marquée par une diminution du nombre d'exploitations agricoles et une augmentation de la superficie et de la production par exploitation agricole*. Ce que l'on constate également, c'est la conversion de nombreuses exploitations de production animal-végétal vers la production végétale³. Le nombre d'exploitation semble néanmoins s'être stabilisé dans les dernières années, avec 195 exploitants agricoles en 2016, 191 en 2011, 181 en 2010 et 187 en 2004⁴.

La principale production sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est la production de céréales et de plantes oléagineuses, avec 103 producteurs qui déclarent cette dernière comme principale source de revenu. La production de bovins laitiers arrive, quant à elle, en deuxième position avec 20 producteurs⁵.

Les principales sources de revenus agricoles de la MRC proviennent des productions végétales (tableau I.9). La proportion de revenus agricoles attribuables à la production végétale a augmenté de 78,7 % en 2010 à 90,3 % en 2013.

³ Urgel Delisle et associés, *Document d'appoint concernant l'agriculture, révision du schéma d'aménagement*, décembre 1994, p. 24-25.

⁴ Statistique Canada, *Recensement de l'agriculture 2011 et 2016*; Communauté métropolitaine de Montréal, *Portrait statistique agricole de la MRC de Marguerite-D'Youville*, Décembre 2012.

⁵ Statistiques Canada, *Recensement de l'agriculture 2016*.

TABLEAU 1.7
SUPERFICIE AGRICOLE
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE (2018)

	Superficie terrestre du territoire (ha)	Superficie totale de la MRC (%)	Superficie en zone agricole (ha)	Portion de territoire en zone agricole (%)	% de la zone agricole de la MRC
Calixa-Lavallée	3 274	9,4 %	3 241	99,0 %	11,6 %
Contrecoeur	6 263	18,0 %	3 089	49,3 %	11,1 %
Saint-Amable	3 673	10,5 %	3 295	89,7 %	11,8 %
Sainte-Julie	4 866	14,0 %	3 613	74,2 %	12,9 %
Varennes	9 488	27,2 %	7 720	81,4 %	27,6 %
Verchères	7 286	20,9 %	6 965	95,6 %	24,9 %
MRC	34 850	100 %	27 922	80,1 %	100 %

Source : Observatoire du Grand Montréal, <http://cmm.qc.ca/donnees-et-territoire/observatoire-grand-montreal/>, consulté le 20 juillet 2019.

TABLEAU 1.8
REVENUS AGRICOLES DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

	Nombre d'exploitations agricoles		Revenus bruts totaux (\$)		Revenus bruts moyens (\$)	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Calixa-Lavallée	38	40	7 551 612	8 105 348	198 727	202 634
Contrecoeur						
Saint-Amable	27	24	6 766 485	5 691 848	250 611	237 160
Sainte-Julie	23	25	3 990 650	4 329 476	173 507	173 179
Varennes	49	52	10 364 994	13 428 819	211 530	258 247
Verchères	54	54	25 392 891	30 225 808	470 239	559 737
MRC	191	195	54 066 632	61 781 299	283 071	316 827

Source : MAPAQ, *Portrait statistique agricole de la Montérégie*, 2014; Statistiques Canada, Recensement de l'agriculture 2016.

Note : Les municipalités de Calixa-Lavallée et de Contrecoeur sont annexées dans le Recensement de l'agriculture 2016.

TABLEAU 1.9
RÉPARTITION DES REVENUS AGRICOLES PAR TYPE DE PRODUCTION (2000-2013)

	Revenus annuels de la MRC (\$)		Pourcentage des revenus agricoles totaux	
	2000	2013	2000	2013
Production animale	5 710 000	4 660 000	21,3 %	9,7 %
Production végétale	21 110 000	43 430 000	78,7 %	90,3 %
Total	26 820 000	48 090 000	100 %	100 %

Source : MAPAQ, *MRC de Marguerite-D'Youville – L'agriculture*, <https://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Regions/monteregie/lamonteregie/MRCMarguerite/Pages/margueritedyouvilleagriculture.aspx>, consulté le 31 juillet 2019

Note : Les totaux excluent les données confidentielles.

Extraction

L'activité économique d'extraction sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est plutôt marginale, mais demeure toutefois très importante pour certaines entreprises du secteur secondaire de la MRC et de la Couronne Sud. Il s'agit essentiellement d'exploitation de carrières et de sablières.

I.3.2 SECTEUR SECONDAIRE

Le secteur secondaire, dont les activités principales sont l'industrie de la fabrication et de la construction, occupe une part importante des activités économiques de la MRC de Marguerite-D'Youville avec plus de 5 700 emplois. Cela correspond à près de 25 % des emplois sur le territoire.

Les industries du secteur secondaire se sont implantées majoritairement dans quatre secteurs industriels majeurs et trois secteurs industriels locaux.

Les quatre secteurs majeurs sont situés à Contrecoeur, Sainte-Julie (autoroute 20) et Varennes (route 132 et route 229 / autoroute 30). La MRC compte également trois secteurs locaux répondant aux besoins de PME locales situées à Verchères, Saint-Amable et Varennes (zone Lionel-Boulet/chemin du Lac). Ces derniers permettent de répondre à trois objectifs, soit l'expansion des entreprises existantes, la relocalisation d'entreprises en milieu urbain et le développement de l'entrepreneurship local.

Bien que la MRC recense au total quatre secteurs majeurs industriels, ces secteurs se divisent en onze parcs et zones industrielles.

Nous retrouvons quatre parcs industriels dits municipaux et sept zones industrielles détenues par un ou plusieurs propriétaires privés. Ces parcs et zones accueillent des entreprises manufacturières, para-industrielles et commerciales.

On retrouve trois parcs municipaux et une zone privée à Sainte-Julie, trois zones privées et un « secteur scientifique » à Varennes, un parc municipal et une zone privée à Contrecoeur, une zone privée à Verchères et une zone privée à Saint-Amable.

Les possibilités de développement sont cependant très

limitées, voire inexistantes, dans certaines municipalités telles que Calixa-Lavallée, Sainte-Julie et Verchères. De plus, la municipalité de Saint-Amable ne présente aucune possibilité d'expansion en zone non agricole. Par ailleurs, bien que la ville de Varennes présente des espaces non construits dans son parc industriel pétrochimique, plusieurs terrains ne sont pas considérés disponibles au développement en raison de la présence de différentes contraintes dont notamment de la zone à risque d'inondation et de terres contaminées.

I.3.3 SECTEUR TERTIAIRE

Le secteur tertiaire, dont les activités principales sont le commerce de détail, les soins de santé et les services d'enseignement, génèrent plus de 17 000 emplois sur le territoire de la MRC⁶.

Recherche et développement

Le domaine de la recherche et du développement constitue une composante distinctive de la MRC de Marguerite-D'Youville. La MRC possède sur son territoire des infrastructures majeures reliées à la recherche et au développement. Les centres de recherche sont spécialisés dans deux créneaux spécifiques : les technologies des matériaux et l'énergie. Les deux employeurs les plus importants sont l'Institut de recherche d'Hydro-Québec et l'Institut national de recherche scientifique.

Un carrefour de la nouvelle économie (CNE) a été récemment implanté à Varennes. Ce concept est inspiré des centres de développement des technologies de l'information et de la cité du multimédia.

I.3.4 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SUPPORTS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Services publics

Les services publics (services de santé, enseignement, etc.) constituent également une

⁶ Source : Observatoire Grand Montréal, *Portrait territorial MRC Marguerite-D'Youville 2019*, http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/portraitsStatistiques/Portrait_590.pdf

source majeure d'emploi sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, avec 4 475 emplois.

Les établissements hospitaliers sont inexistant sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, mais le CLSC des Seigneuries a plusieurs points de service dans les différentes municipalités locales sauf à Calixa-Lavallée.

Les établissements de santé sont majoritairement situés sur le territoire des MRC adjacentes, notamment les centres hospitaliers de l'agglomération de Longueuil, de Sorel-Tracy et de Montréal. Les centres hospitaliers, les collèges et les universités de la région métropolitaine de Montréal exercent une forte attraction, en tant que pôle d'emplois et de services, sur les résidants de la MRC de Marguerite-D'Youville.

Au niveau de l'enseignement, en plus des 17 écoles de niveaux préscolaire et primaire, la MRC regroupe notamment trois écoles secondaires et un centre de formation professionnelle à Sainte-Julie. Au niveau collégial et universitaire, deux points de services d'établissements extérieurs sont présents sur le territoire de la MRC : le Centre d'études collégiales de Varennes (rattaché au Cégep de Sorel-Tracy) et le Centre de Varennes de l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR).

Quelques services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux sont localisés sur le territoire de la MRC dont le Centre local de développement à Verchères, le centre de recherche Canmet à Varennes et le Bureau de la publicité des droits du ministère de la Justice à Sainte-Julie.

Équipement de transports

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est desservi par un réseau routier artériel dont les grands axes sont des composantes du réseau routier artériel métropolitain qui assurent tous une convergence vers l'agglomération montréalaise (autoroutes 20 et 30 et route 132). Certains problèmes liés à la hiérarchie routière, à la localisation d'équipements et à l'accessibilité caractérisent cependant ce réseau. De plus, le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville n'a aucun lien direct avec l'île de Montréal et les utilisateurs doivent obligatoirement transiter par

l'agglomération de Longueuil.

Le prolongement de l'autoroute 30 permet de relier l'est et l'ouest de la grande région métropolitaine en évitant le passage par l'île de Montréal, contribuant ainsi à favoriser les échanges.

Par ailleurs, le territoire de la MRC est desservi par différents services de transport en commun. La compagnie Exo regroupe l'ensemble des services de transport de la région métropolitaine de Montréal et inclut notamment les dessertes des municipalités du territoire de la MRC, à l'exception de Calixa-Lavallée, qui n'est pas desservie. Des stationnements incitatifs ont d'ailleurs été installés dans des lieux stratégiques à Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et Verchères. Dans l'attente d'un stationnement incitatif, les usagers des transports collectifs de Contrecoeur peuvent utiliser le stationnement de l'aréna.

Les lignes d'autobus couvrent l'axe Sorel-Longueuil et permet aux usagers de converger à la fois vers la station Longueuil – Université de Sherbrooke à Longueuil et la station Bonaventure au centre-ville de Montréal. La ville de Sainte-Julie offre également un réseau local de transport collectif gratuit à ses citoyens. Les secteurs industriels situés sur le territoire sont également desservis, notamment le « secteur scientifique » et le CNE à Varennes et le secteur industriel de Contrecoeur.

Les pôles d'activités industrielles sont aussi desservis par le réseau routier, dont le réseau routier métropolitain (route 132, montée Lapierre, autoroutes 20 et 30) ainsi que par le réseau ferroviaire. Le secteur industriel de Contrecoeur a également l'avantage d'avoir une desserte maritime ouverte à l'année puisque des infrastructures portuaires majeures y sont en place. De plus, bien qu'elle ne bénéficie pas de la présence d'un site aéroportuaire sur son territoire, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville est desservie par l'aéroport régional de Saint-Hubert.

Un important réseau de distribution hydro-électrique, de gazoduc et d'oléoduc vient compléter l'ensemble des infrastructures présentes sur le territoire de la MRC.

Culture, tourisme et patrimoine

Le territoire de la MRC recèle plusieurs secteurs patrimoniaux représentés principalement par les vieux noyaux de villages des municipalités. De plus, la MRC dispose d'équipements récréotouristiques d'envergure reliés à la présence du fleuve (secteur des colonies de vacances à Contrecoeur, quais, rampes de mise à l'eau, etc.).

La proximité du parc du Mont-Saint-Bruno et du parc des Îles-de-Boucherville exerce également une attraction sur la population de la région.

Par ailleurs, plusieurs sites ponctuels d'intérêt culturel (Musée atelier Calixa-Lavallée à Calixa-Lavallée, Maison Lenoblet-du-Plessis à Contrecoeur, Moulin Banal et Monument commémoratif de Madeleine de Verchères à Verchères et Monument commémoratif de Marguerite d'Youville à Varennes, etc.) sont complétés par des manifestations annuelles (Exposition agricole de Calixa-Lavallée) qui témoignent du dynamisme culturel de la population de la MRC.

Une série d'éléments sont également reconnus comme ensemble patrimonial de portée métropolitaine sur le territoire de la MRC. Ainsi, le noyau villageois à Varennes (de part et d'autre de la route Marie-Victorin), la route Marie-Victorin à Verchères et le chemin de la Beauce à Calixa-Lavallée sont identifiés comme tels.

En conclusion, la MRC de Marguerite-D'Youville se distingue à la fois par la diversité et par la spécialisation des activités économiques présentes sur son territoire. Elle s'offre ainsi de nombreuses possibilités de développement conférées autant par l'unicité des activités que par leur complémentarité avec l'ensemble de la région métropolitaine.

I.4 Profil socio-économique de la population

I.4.1 SCOLARITÉ

Tel que présenté dans le tableau I.10, la proportion des résidants des municipalités de Contrecoeur et Saint-Amable ne détenant aucun diplôme (respectivement 19 % et 24,1 %) est supérieure à celle observée dans les autres municipalités de la MRC. Cette situation est similaire en ce qui a trait au certificat ou diplôme d'apprentissage ou d'une école de métiers. Par ailleurs, la proportion de détenteurs de diplôme d'études collégiales au sein des municipalités de Sainte-Julie et Varennes est supérieure à celle observée au sein de la MRC. Cette situation est similaire en ce qui a trait à la part des résidants des municipalités de Sainte-Julie et de Varennes détenant un certificat, diplôme ou grade universitaire (26,8 % et 22,8 %).

Le niveau de scolarité de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville se situe avantageusement par rapport à celui de l'ensemble du Québec. Ainsi, 15,7 % de la population de la MRC n'avait pas de certificat d'études secondaires en 2021, comparativement à un taux de 18,1 % pour l'ensemble de la province. La proportion de la population de la MRC possédant un certificat ou un diplôme collégial est légèrement supérieure à celle de la province (20 % contre 17,3 %). Finalement, la proportion de la population de la MRC possédant un certificat ou un diplôme universitaire est légèrement inférieure à celle du Québec (20,2 % contre 23,7 %).

TABLEAU I.10
**PLUS HAUT NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT PAR LA POPULATION ÂGÉE DE
15 ANS ET PLUS**
(2021)

	Plus haut niveau de scolarité atteint					
	Aucun diplôme	DES ou l'équivalent	Certificat ou diplôme d'apprentissage ou d'une école de métiers	Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire	Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	Certificat, diplôme ou grade universitaire équivalent au baccalauréat ou supérieur
Calixa-Lavallée	16 %	21,3 %	18,6 %	16 %	9,3 %	18,8 %
Contrecœur	19 %	21,6 %	22,6 %	19,5 %	3,5 %	13,8 %
Saint-Amable	24,1 %	21,2 %	23,3 %	17,7 %	3,1 %	10,6 %
Sainte-Julie	12 %	20,7 %	15,1 %	20,8 %	4,6 %	26,8 %
Varennes	12,1 %	21,2 %	16,9 %	22,7 %	4,3 %	22,8 %
Verchères	18,3 %	23,8 %	22,3 %	15,3 %	2,8 %	15,5 %
MRC	15,7 %	21,3 %	18,2 %	20 %	4 %	20,2 %
Québec	18,1 %	21,5 %	15,8 %	17,3 %	3,6%	23,7 %

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

1.4.2 REVENU

En 2020, les ménages de la MRC disposaient d'un revenu total moyen grandement supérieur à celui des ménages du Québec. Comme le présente le tableau I.11, le revenu total moyen des ménages en 2020 était de 113 200 \$ dans la MRC comparativement à 92 000 \$ au Québec. Le revenu total moyen des ménages atteint 126 100 \$ à Sainte-Julie contre environ 89 000 \$ à Calixa-Lavallée.

Moins de 10 % de la population de la MRC disposait d'un revenu inférieur à 30 000 \$ alors que cette proportion atteignait 14,8 % au Québec. Plus de 45 % des ménages de la MRC ont un revenu supérieur à 100 000 \$. Les ménages de Sainte-Julie et de Varennes sont ceux qui ont les revenus les plus élevés, avec respectivement 54 % et 52% des ménages qui ont un revenu supérieur à 100 000 \$.

TABLEAU I.11
REVENU DES MÉNAGES (2020)

	Tranches de revenu						
	Revenu de moins de 10 000 \$	Revenu de 10 000 à 29 999 \$	Revenu de 30 000 à 49 999 \$	Revenu de 50 000 à 79 999 \$	Revenu de 80 000 à 99 999 \$	Revenu de plus de 100 000 \$	Revenu total moyen des ménages (\$)
Calixa-Lavallée	0 %	7,1 %	9,5 %	16,6 %	19 %	42,8 %	89 000 \$
Contrecoeur	0,6 %	9,7 %	14,8 %	23,3 %	14,3 %	37 %	92 100 \$
Saint-Amable	0,7 %	6,4 %	12,3 %	21,7 %	14,8 %	43,8 %	98 100 \$
Sainte-Julie	0,4 %	5 %	10,3 %	18,4 %	11,8 %	54 %	126 100 \$
Varennes	0,4 %	5,5 %	11 %	19,4 %	11,4 %	52 %	118 200 \$
Verchères	0,4 %	8,7 %	12,3 %	21,5 %	12,7 %	44 %	103 400 \$
MRC	0,5 %	6,2 %	11,5 %	20,1 %	12,6 %	48,8 %	113 200 \$
Québec	1,6 %	13,2 %	17,5 %	22,6 %	11,8 %	33,1 %	92 000 \$

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

1.4.3 ACTIVITÉ ET CHÔMAGE

Le tableau I.12 présente les données socio-économiques de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville, par municipalité.

En 2021, le taux de chômage est moins important dans la MRC que pour l'ensemble du Québec (4,8 % comparativement à 7,6 %). Les municipalités de Contrecoeur et de Saint-Amable affichent les taux de chômage les plus importants (5,9 % et 5,1 % respectivement) alors que c'est à Varennes que l'on retrouve la plus faible proportion de chômeurs, soit 4,2 % de la population active.

Par ailleurs, plus de 70 % de la population de la MRC âgée de 15 ans et plus se trouvent dans la population active (71 %). En comparaison, cette proportion est de 64,1 % pour l'ensemble de la province. À Saint-Amable, cette proportion s'élève à 76,3 % alors qu'elle n'est que de 64 % à Calixa-Lavallée, ce qui est légèrement inférieur à l'ensemble du Québec (64,1 %).

TABLEAU I.12
**TAUX DE CHÔMAGE ET D'ACTIVITÉ ET SECTEUR D'ACTIVITÉ DES TRAVAILLEURS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE (2021)**

	Population de 15 ans et plus	Population active de 15 ans et plus	Personnes occupées	Chômeurs	Inactifs	Taux d'activité (%)	Taux d'emploi (%)	Taux de chômage (%)
Calixa-Lavallée	375	240	255	10	140	64 %	60 %	4,2 %
Contrecoeur	7 465	4 995	4 700	295	2 470	66,9 %	63 %	5,9 %
Saint-Amable	10 300	7 865	7 465	400	2 435	76,4 %	72,5 %	5,1 %
Sainte-Julie	24 130	17 195	16 390	810	6 940	71,3 %	67,9 %	4,7 %
Varennes	16 880	11 990	11 475	510	4 895	71 %	68 %	4,3 %
Verchères	4 685	3 095	2 955	145	1 585	66,1 %	63,1 %	4,7 %
MRC de Marguerite-D'Youville	63 840	45 380	43 210	2 165	18 460	71,1 %	67,7 %	4,8 %
Québec	6 918 730	4 435 465	4 100 450	335 015	2 483 265	64,1%	59,3 %	7,6 %

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

Le tableau I.13 présente une description détaillée des secteurs d'emploi sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville par municipalité.

Comparativement à l'ensemble du Québec, la part de la population active de 15 ans et plus dans les industries de la construction et de la fabrication, du commerce de gros et de détail, du transport et de l'entreposage, ainsi que dans les services publics, administrations publiques et autres services est plus élevée dans la MRC de Marguerite-D'Youville.

C'est dans la municipalité de Sainte-Julie que l'on retrouve une proportion plus importante que dans la MRC de la population active dans l'industrie des finances et services immobiliers et des services professionnels, scientifiques et techniques. Toutefois, on y retrouve le plus faible taux des personnes actives de la municipalité œuvrant dans le secteur de l'agriculture (0,5 %) contre 10,4 % à Calixa-Lavallée.

Les municipalités de Contrecoeur et Saint-Amable regroupent près de 25 % de leurs populations actives locales dans le domaine de la construction et de la fabrication et près 20 % dans le commerce de gros et de détail.

C'est à Sainte-Julie et à Varennes que l'on retrouve la

plus forte proportion de personnes travaillant dans le secteur des soins de santé et de l'enseignement, avec des proportions dépassant les 20 %.

Enfin, le secteur de la construction et de la fabrication est le secteur avec la proportion la plus importante de la population active de Contrecoeur, Saint-Amable et Verchères. À Sainte-Julie et à Varennes, c'est plutôt le secteur de l'enseignement et des services sociaux qui domine.

Le graphique 5 présente la répartition en emploi selon le secteur d'activité économique pour la MRC et la Montérégie. Les personnes œuvrant dans le secteur primaire représentent 2,6 % de la population occupée de la MRC, ce qui est légèrement inférieur au taux observé pour l'ensemble de la Montérégie (3,4 %).

La construction représente une part supérieure des emplois dans la MRC (7,4 %) contre 6,1 % au sein de la Montérégie.

Le secteur de la fabrication regroupe environ la même proportion d'emplois dans la MRC et au sein de la Montérégie, soit respectivement 12,7 % et 12,9 %. Plus précisément, la MRC compte une plus forte proportion d'emplois dans les sous-secteurs de la

Chapitre I

Contexte régional

MRC de Marguerite-D'Youville

fabrication de produits chimiques et de matériel de transport que dans la Montérégie.

Enfin plus des trois quarts de la population de la MRC travaillent dans le secteur relié aux services (77,3 %), proportion qui correspond à celle observée pour l'ensemble de la Montérégie (77,5 %).

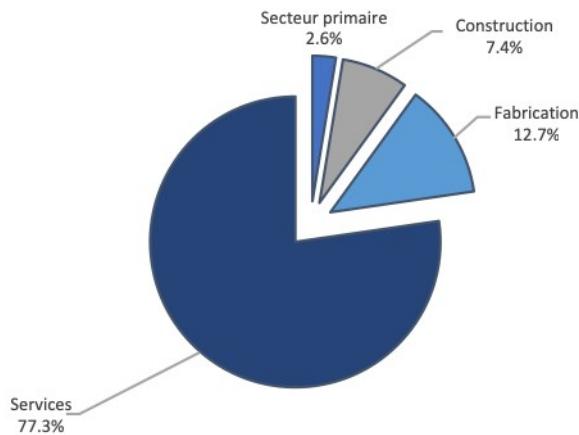
**TABLEAU I.13
PROPORTION DE LA POPULATION ACTIVE DE 15 ANS ET PLUS SELON L'INDUSTRIE
(2021)**

	Agriculture et autres	Construction et fabrication	Commerce de gros et de détail	Transport et entreposage	Finances et services immobiliers	Services professionnels, scientifiques et techniques	Soins de santé et enseignement	Services publics, administrations publiques et autres services	Hébergement et services de restauration	Industrie de l'information et industrie culturelle	Autres
Calixa-Lavallée	10,4 %	14,5 %	16,6 %	8,3 %	4,1 %	6,2 %	18,7 %	14,6 %	0,0 %	0,0 %	6,6 %
Contrecoeur	0,9 %	25 %	17 %	4,3 %	4,3 %	5,8 %	19,6 %	11,2 %	4 %	1,1 %	6,8 %
Saint-Amable	0,8 %	23,6 %	19,4 %	5,8 %	4 %	5,2 %	18 %	10,1 %	5,4 %	1,6 %	6,1 %
Sainte-Julie	0,5 %	17,3 %	16,6 %	3,8 %	5,5 %	7,5 %	20,8 %	13,5 %	5,6 %	2,5 %	6,5 %
Varennes	1 %	18,8 %	17,1 %	3,2 %	5,4 %	7,2 %	21,6 %	13 %	3,5 %	2,7 %	6,4 %
Verchères	3,4 %	23,4 %	16,8 %	6,3 %	3,7 %	3,5 %	19,3 %	12,6 %	3 %	1,7 %	6,3 %
MRC de Marguerite-D'Youville	1 %	20,0 %	17,2 %	4,3 %	4,8 %	6,5 %	20,3 %	12,4 %	4,7 %	2,2 %	8,8 %
Québec	1,8 %	16,8 %	15,0 %	4,7 %	5,2 %	7,8 %	21,6 %	11,5 %	5,2 %	2,1 %	8,3 %

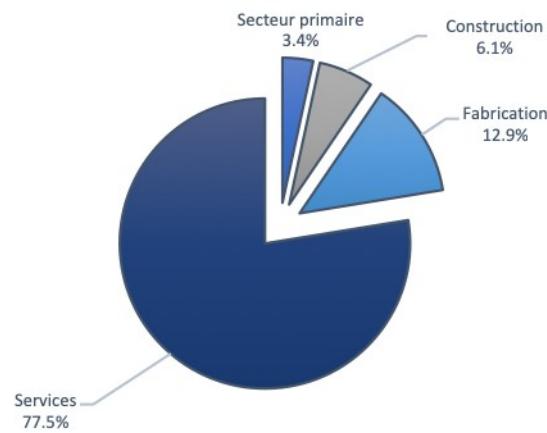
Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

**GRAPHIQUE 5
RÉPARTITION DE LA POPULATION EN EMPLOI SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (2016)**

MRC de Marguerite-D'Youville



Montérégie



Source : Emploi Québec Montérégie, *Portrait du marché du travail – MRC Marguerite-D'Youville*, décembre 2014.

I.4.4 TRANSPORT, MOBILITÉ ET NAVETTAGE

En 2021, la majorité des résidants de la MRC de Marguerite-D'Youville y résidaient au moment du recensement de 2021. En effet, en 2021, 97 % de la population demeurait dans la MRC depuis plus d'un an dont 90,8 % à la même adresse. Par ailleurs, 93 % y résidaient depuis plus de cinq ans dont 65,8 % à la même adresse.

Pour la période 2020-2021, les migrants vers la MRC de Marguerite-D'Youville proviennent principalement d'ailleurs au Québec. Parallèlement, l'immigration interprovinciale et internationale au sein de la MRC est marginale. En effet, les immigrants internationaux représentaient en 2016, 3,7 % de la population totale de la MRC contre 10,0 % en Montérégie et 13,7 % au Québec. Par ailleurs, le pourcentage d'immigrants internationaux dans la MRC a augmenté depuis 2011, où l'on observait une proportion de 2,6 %. Cette tendance est également observée à l'échelle régionale et provinciale. En 2021, la proportion d'immigrants a connu une hausse de 46,7 % et a atteint 4 130 immigrants, ce qui correspond à une proportion de 5,2%.

En 2013, 37,1 % des déplacements des résidents de la MRC en période de pointe matinale se faisaient à l'intérieur même du territoire. Plus de 50 % des déplacements se faisaient vers un autre territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, principalement vers l'agglomération de Montréal (15,4 %) et de Longueuil (26,5 %)⁷.

⁷ Source : Observatoire Grand Montréal, *Portrait territorial MRC Marguerite-D'Youville*, édition 2021
https://observatoire.cmm.qc.ca/pdf/portraits/Portrait_590.pdf

Chapitre 2

Schéma d'aménagement

2.1 *La vision et les grandes orientations de l'aménagement du territoire*

2014, r.162-25, a.6

La planification de l'aménagement et du développement du territoire régional étant un exercice qui engage l'avenir de la communauté à long terme, elle doit s'appuyer sur une vision stratégique de développement. Telle que définie par le MAMH¹, une vision stratégique veut exprimer une image claire et globale de ce que souhaite devenir une communauté au terme d'un horizon de planification (10 ou 20 ans). Par sa nature, elle guide les organisations dans la gestion du changement souhaité. Elle permet de traiter des enjeux à venir, de procéder à des choix consensuels, de résoudre des problèmes en fonction du système de valeurs du milieu et de définir un langage commun en ce qui a trait au développement économique, culturel, social et environnemental d'une communauté.

La vision permet d'aborder les grands défis touchant un ensemble de secteurs d'activité et constitue un appel à l'action pour réaliser un futur voulu. Elle est également le fruit d'un exercice de détermination des orientations à privilégier concernant les citoyens et les partenaires économiques, sociaux, communautaires et culturels, publics ou privés. Enfin, la vision fournit les lignes directrices en fonction desquelles les responsables publics devraient orienter leurs actions afin qu'elles soient solidaires, cohérentes et convergentes.

La vision pour le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est la suivante :

D'ici vingt ans, la MRC de Marguerite-D'Youville sera devenue un modèle d'occupation durable et de vitalité, respectant les particularités de ses communautés. Elle aura su profiter pleinement de tous ses potentiels, tant au plan économique, agricole, culturel, social et environnemental, dans un contexte où s'harmonisent les caractères urbains et ruraux, le tout dans le but d'offrir à ses résidants et résidantes un milieu de vie attrayant.

De plus, cette vision s'appuie sur des valeurs qui encadrent le développement, à savoir :

- une croissance s'appuyant sur les principes du développement durable, à savoir l'efficacité économique, l'équité sociale et la mise en valeur de notre environnement;
- une culture organisationnelle et de gouvernance solidaire, cohésive et cohérente;
- l'écoute et le respect des différences;
- l'innovation et le leadership comme éléments caractéristiques de la MRC.

Les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville s'appuient sur cette vision et ces valeurs et ont été élaborées à partir des constats et des enjeux d'aménagement ainsi que de la bonification des objectifs généraux résultant du processus de révision du premier schéma d'aménagement. Elles ont également été révisées pour assurer leur conformité avec les orientations du PMAD de la CMM, entré en vigueur en mars 2012.

Ces grandes orientations reflètent les préoccupations régionales et se rapportent aux vocations majeures, aux types d'activités ainsi qu'à l'organisation et à la structuration de l'ensemble du territoire. Elles correspondent également à des préoccupations environnementales et socio-économiques, tout en traduisant une vision d'ensemble du concept d'aménagement du territoire de la MRC.

¹ La vision stratégique de développement, Guide des bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, produit par le MAMH en 2010

L'élaboration et la révision du schéma d'aménagement se sont effectuées autour de la complémentarité des différentes fonctions du territoire. Cette complémentarité s'avère essentielle afin de conserver l'équilibre qui règne entre les municipalités de la MRC. Chaque portion du territoire est caractérisée par un rôle qui lui est propre.

Le développement des municipalités, l'expansion du secteur résidentiel, l'utilisation des îles du Saint-Laurent, l'aménagement des berges, la force industrielle ou agricole de certaines municipalités confirment l'équilibre et l'harmonie qui règnent entre chaque partie du territoire.

Grandes orientations

Les orientations et les objectifs de l'aménagement du territoire se rattachent à l'énoncé de cinq grandes orientations :

- 1° L'amélioration de la qualité de vie des habitants de la MRC.
- 2° L'allocation rationnelle et optimale du territoire par une consolidation des fonctions et la requalification de la trame urbaine existante selon le potentiel des espaces et par une augmentation de la densité des nouveaux espaces résidentiels ainsi que des espaces à redévelopper.
- 3° L'amélioration de la desserte régionale relativement à certains services à la population.
- 4° La croissance des activités économiques durables y compris les activités agricoles.
- 5° Un développement qui s'appuie sur le positionnement stratégique du territoire de la MRC par rapport à la région métropolitaine de Montréal, à la Montérégie et à la Couronne Sud.

La première grande orientation repose sur la notion de qualité de vie. Cette notion, à portée très large, s'apparente à l'ensemble des grandes orientations de l'aménagement du territoire, mais se précise par la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, la protection de

l'environnement et des paysages et la détermination de contraintes naturelles et anthropiques. La MRC de Marguerite-D'Youville, en accordant une attention particulière à ces éléments, assume un rôle social vital quant à l'amélioration de la qualité de vie de ses résidants et de la population environnante. La MRC, ses constituantes et ses partenaires comptent également poursuivre leurs efforts pour assurer le développement de tous les éléments contribuant à offrir une qualité de vie attrayante et dynamique (services éducatifs et de santé, culture, sports et activités physiques, communautaires, espaces verts, habitation, transport collectif, etc.).

La deuxième grande orientation vise principalement la répartition judicieuse des fonctions urbaines et la densification des nouveaux secteurs résidentiels, particulièrement autour des infrastructures de transport collectif (stationnements incitatifs, terminus) et des équipements scolaires et de santé, ce qui permet d'assurer la protection du territoire agricole.

La troisième grande orientation vise à améliorer et à consolider la desserte des services à la population. Il est important de s'assurer que l'ensemble de la population soit équitablement desservi par les services, les équipements et les infrastructures à l'échelle régionale.

La quatrième grande orientation vise à assurer la protection et le développement des activités agricoles durables, la consolidation des activités urbaines et l'harmonisation entre les différentes fonctions. Elle fait référence à un processus d'intégration des différentes activités qui prévalent sur le territoire de la MRC au dynamisme économique en considérant l'apport de chacune d'elles. Le territoire de la MRC jouit d'une diversité d'activités urbaines et agricoles qui se complètent et qui, par extension, s'insèrent dans l'ensemble des activités économiques de la Couronne Sud et de la Communauté métropolitaine de Montréal. Cette grande orientation vise donc à intégrer la

préoccupation économique aux préoccupations sociales et à l'aménagement du territoire.

La cinquième grande orientation vise à profiter de la position stratégique qu'occupe la MRC. De fait, la localisation de la MRC dans la Montérégie, la Couronne Sud, la proximité de l'île de Montréal et le taux de croissance démographique observé permettent à la MRC de compléter son urbanisation et elle doit planifier les ressources de son territoire en fonction d'une utilisation optimale. Ce développement doit pouvoir s'effectuer en complémentarité entre les municipalités locales constituantes, et ce, dans une perspective d'intégration et d'arrimage avec les territoires adjacents.

Les orientations et les objectifs particuliers d'aménagement du territoire découlant des grandes orientations font référence à dix thèmes qui sont tous interreliés.

Ces thèmes sont les suivants :

- développement urbain;
- agriculture;
- développement industriel;
- développement commercial;
- transport;
- environnement;
- espaces naturels;
- patrimoine et culture;
- récréation et tourisme;
- équipements et infrastructures.

Chacune des orientations d'aménagement du territoire est appuyée par des objectifs spécifiques qui apportent davantage de précision quant à la réalisation des intentions accordées à chaque thème. Ces objectifs spécifiques doivent être davantage perçus comme un ensemble, puisqu'ils ne trouvent un sens que dans leur mise en commun.

Les objectifs spécifiques feront partie intégrante des éléments de base constituant les orientations d'urbanisme des municipalités locales, car en vertu de la *Loi sur l'aménagement*

et l'*urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), chacune des municipalités devra tenir compte des objectifs du schéma d'aménagement dans la révision de son plan d'urbanisme et de sa réglementation.

2.I.I DÉVELOPPEMENT URBAIN

Problématique et objectif général

Le développement urbain est un processus global qui concerne toutes les sphères d'activités inhérentes à ce milieu. Cependant, les deux orientations liées à ce thème feront davantage référence aux fonctions résidentielles, institutionnelles et récréatives.

La première orientation suggère d'abord un repositionnement de la problématique du développement dans un contexte métropolitain et tient compte des nouvelles tendances de l'urbanisation. À l'image de la croissance importante qui caractérise la MRC et la Couronne Sud, la demande en logements est en augmentation constante à l'échelle métropolitaine. L'île de Montréal s'oriente actuellement vers un type de développement urbain caractérisé par des projets offrant un milieu complet, une très haute qualité d'aménagement et un caractère distinctif afin de reconquérir une part de la population de banlieue. L'attraction de ces nouveaux projets centraux risque donc de créer une forte compétition dans la Couronne Sud. Les futurs développements de la MRC devront donc privilégier les mêmes politiques de développement intégré afin d'assurer une rétention et accueillir la population prévue. 2014, r.162-25, a.7

De plus, la mise en valeur et la structuration des pôles et des axes commerciaux de même que des pôles récréotouristiques sont à intégrer aux fonctions résidentielles et institutionnelles du territoire de la MRC.

D'autre part, le développement urbain actuel des municipalités de la MRC a souvent profité d'une politique d'attraction et les tendances à

venir devront privilégier les politiques intégrées de rétention et d'attraction.

La première orientation en matière de développement urbain est donc la suivante :

ORIENTATION 1

Consolider le développement des fonctions urbaines selon le potentiel des espaces des municipalités afin d'optimiser l'utilisation du sol, et ce, dans le respect du caractère et des particularités locales.

2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre : *2014, r.162-25, a.9*

- assurer une optimisation du territoire;
- consolider le milieu urbain en structurant les divers pôles d'activités conformément au concept d'organisation spatiale;
- assurer prioritairement un développement urbain ordonné et séquentiel en bordure des noyaux urbains existants afin d'éviter une sous-utilisation du territoire et des infrastructures du périmètre urbain;
- favoriser les mesures visant l'économie d'énergie, telles que la densité, l'ensoleillement, la proximité aux réseaux de transports et autres;
- harmoniser le développement des différentes zones d'activités spécifiques pour favoriser sans contrainte l'expansion de ces activités à l'intérieur du périmètre qui leur est alloué;
- assurer le développement et le redéveloppement de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- concevoir le développement résidentiel dans un contexte métropolitain en considérant les nouvelles tendances de développement urbain (smart growth, growing greener, écoquartier, politique de développement, etc.);
- encourager les municipalités à revitaliser et redévelopper les secteurs anciens, notamment par l'augmentation de la densité résidentielle et par l'adhésion à des programmes gouvernementaux;

- encourager les municipalités à orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant;
- augmenter les densités d'occupation aux critères de densification résidentielle de l'article 3.4.18 selon les particularités du milieu dans les nouveaux secteurs résidentiels et, plus particulièrement, autour des infrastructures de transport collectif (TOD) et des équipements scolaires et de santé.
- planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité en favorisant la densification et l'optimisation des espaces disponibles; *2025, r.162-33, a.2*
- favoriser une offre de logements variée en considérant les besoins de l'ensemble des ménages; *2025, r.162-33, a.2*
- assurer l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. *2025, r.162-33, a.2*

La deuxième orientation en matière de développement urbain suggère une rationalisation des infrastructures et des équipements pour limiter les coûts collectifs liés au développement.

Cette seconde orientation est donc la suivante :

ORIENTATION 2

Maintenir et améliorer les équipements, les infrastructures et les services collectifs existants et mieux contrôler les investissements publics dans les secteurs non desservis en périphérie de la zone urbaine.

2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre :

- assurer un développement urbain ordonné et séquentiel afin d'éviter la sous-utilisation du territoire et des infrastructures en place à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- favoriser l'augmentation des densités d'occupation du sol dans les nouveaux

secteurs résidentiels et, plus particulièrement, autour des équipements scolaires et de santé.

2.1.2 AGRICULTURE

Problématique et objectif général

La MRC de Marguerite-D'Youville possède une forte vocation agricole attribuable au bon potentiel agricole des sols en présence et au climat propice, ce qui favorise la pratique des grandes cultures. Cette vocation subsiste malgré la pression qu'exerce l'étalement urbain.

2.1.2.1 L'infiltration des fonctions urbaines en zone agricole

Les superficies en zone agricole, la diversité des productions à l'intérieur des municipalités et le potentiel agricole élevé des sols sont propices à l'agriculture sur le territoire de la MRC. Toutefois, on rencontre certains freins à l'exploitation optimale du territoire agricole. Une des raisons majeures consiste en l'infiltration de fonctions urbaines en zone agricole.

En effet, les pressions de développement en marge des limites urbaines engendrées depuis plusieurs années constituent une problématique. Étant localisée sur la Rive-Sud de Montréal et intégrée à la grande région métropolitaine de Montréal, la MRC de Marguerite-D'Youville se voit convoitée par le développement résidentiel, industriel et commercial.

Les municipalités qui ont connu un développement soutenu de leurs activités urbaines se trouvent toutefois confrontées à une limitation des espaces disponibles à même les pérимètres urbains.

Les pressions de développement urbain se traduisent non seulement par l'expansion des pérимètres urbains, mais également par l'introduction d'activités autres qu'agricoles à l'intérieur de la zone agricole. Ces nouvelles fonctions déstructurent le milieu agricole et

rural par l'apparition de noyaux résidentiels sur le territoire. La déstructuration du milieu tend à long terme à compromettre l'activité agricole.

2.1.2.2 Le développement des activités d'élevage en fonction des distances séparatrices

La proximité des populations urbaine et rurale est une conséquence majeure de la déstructuration du milieu, mais également la cause de conflits de voisinage. C'est principalement le bruit et les odeurs générés par les fermes qui engendrent des nuisances auprès des populations citadines résidant en zone agricole.

La MRC compte limiter, voire contraindre, les activités autres qu'agricoles dans la zone agricole et ainsi permettre à l'agriculture de connaître un plein essor. En plus de limiter les usages non agricoles en zone agricole, elle souhaite également se donner les moyens pour que l'agriculture se développe, et ce, en respectant les caractéristiques particulières de chaque milieu.

Pour favoriser le développement des activités d'élevage sur le territoire de la municipalité, tout type d'élevage doit être autorisé sur l'ensemble du territoire agricole. Les fermes d'élevage ne doivent pas subir de limitation quant à la nature de leurs activités. En ce sens, la MRC compte appliquer des normes régissant les distances séparatrices entre les exploitations d'élevage et les résidences. Ces distances doivent permettre de diminuer les conflits potentiels entre les fonctions résidentielles et agricoles (bruit, odeurs), mais doivent également permettre l'expansion des exploitations agricoles existantes et l'implantation de nouvelles exploitations.

2.1.2.3 Le faible taux de propriété des agriculteurs en zone agricole

L'activité de culture doit connaître une production maximale. Actuellement, un nombre considérable de terres sont détenues par des

propriétaires qui ne sont pas des exploitants agricoles, ces terres étant louées à ces derniers. Cette situation vient freiner le développement des exploitations agricoles et n'est pas favorable au développement durable des activités agricoles.

Les agriculteurs qui louent ou parfois même qui squattent des terres agricoles ne sont pas enclins à investir sur des terres qui ne leur appartiennent pas et dont la vocation agricole est incertaine. La vague de spéculation, qui avait poussé les investisseurs à acheter ces terres avant même l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, nuit de façon considérable à l'exploitation agricole, compte tenu des intérêts des propriétaires qui sont pécuniaires plutôt qu'axés vers un développement agricole. Les agriculteurs doivent pouvoir exploiter et investir sur ces terres sur une base à long terme, sans incertitude de l'avenir agricole des terres.

L'activité acéricole est également présente sur le territoire de la MRC, principalement à l'intérieur du Bois de Verchères. Ces entreprises acéricoles, localisées à l'intérieur du bois sur des lots de faible superficie, présentent un caractère artisanal, familial et récréatif. Enfin, parmi les entreprises acéricoles sises à l'intérieur du Bois de Verchères, on constate la présence de nombreux bâtiments qui doivent faire l'objet d'un encadrement rigoureux quant à l'usage qui en est fait.

2.1.2.4 La crise du nématode doré à Saint-Amable 2024, r.162-32, a.1

La municipalité de Saint-Amable a fait sa renommée grâce à la culture de la pomme de terre. Près de 1 600 hectares étaient réservés à cette culture dans la municipalité.

En 2006, les producteurs agricoles furent touchés par la découverte du nématode à kyste de la pomme de terre, ce qui amena le gouvernement canadien à adopter un décret interdisant cette culture, pour une période

indéfinie, en raison de la présence de ce parasite qui attaque les cultures de pommes de terre, mais aussi celles de la tomate et de l'aubergine. Ce décret interdit le déplacement hors d'un lieu infesté, des pommes de terre à moins d'y avoir été autorisé préalablement. De plus, nul ne peut faire entrer dans un lieu infesté des plantes ou parties de plantes de la pomme de terre, autres que des pommes de terre pour consommation qui sont emballées commercialement à moins d'y avoir été autorisé préalablement. Enfin, le décret interdit les producteurs de pommes de terre à déplacer leur production hors du territoire de Saint-Amable.

Depuis, les producteurs agricoles de la municipalité ont modifié le type de culture pratiquée en se tournant vers la grande culture, dont le maïs-grain et le soya. À la suite de différentes activités de recherche, certaines variétés de pommes de terre résistantes au nématode à kyste ont été introduites dans les champs.

La Ville de Saint-Amable, de concert avec une grande majorité de ses producteurs agricoles, a convenu d'un plan de relance basé sur la mise en place d'une nouvelle usine agroalimentaire spécialisée dans la transformation de la pomme de terre, et alimentée par des cultures de rotation de produits maraîchers (Pomme de terre résistante / carotte / navet et pomme de terre douce).

Cette usine agroalimentaire sera la pierre angulaire pour la mise sur pied d'un regroupement formé de producteurs locaux de Saint-Amable, mais également de producteurs externes.

En janvier 2020, une étude de marché de la transformation de la pomme de terre à Saint-Amable a soulevé des atouts importants, notamment :

- Le marché potentiel pour de nouveaux produits fabriqués au Québec;

- Le potentiel d'exportation vers les États-Unis et l'Ontario pour plusieurs catégories de produits;
- La présence de deux entreprises existantes comme base de départ;

Le projet peut se positionner comme entreprise de taille moyenne avec des produits de niche dans les catégories des produits réfrigérés avec une capacité initiale de 18 000 à 20 000 tonnes.

Au cours des dernières années, le Service de développement économique (SDE) de Marguerite-D'Youville a animé, participé, et a été le promoteur de différents projets de recherches, particulièrement au niveau de la recherche appliquée.

Le SDE a été l'un des principaux initiateurs de la mise en place d'un centre de recherche sur les phytopathologies de la pomme de terre et autres cultures de rotation à Saint-Amable. Jusqu'à maintenant, diverses activités de recherche ont porté surtout sur l'amélioration génétique de variétés résistantes au nématode à kyste. Cependant, il a aussi été question d'augmenter les connaissances de la biologie de ce parasite. Une mise en place d'infrastructures permanentes est souhaitée, du fait que certaines recherches ne peuvent se faire ailleurs qu'en zone réglementée. Ces infrastructures, en lien avec celles d'autres centres de recherches et universités, seront éventuellement composées par des laboratoires, une serre, des entrepôts et au moins un garage pour les équipements.

Ainsi, une affectation spécifique sur le territoire de Saint-Amable est prévue afin d'encadrer l'implantation d'une usine de transformation agroalimentaire et un centre de recherche.

Les orientations en matière d'agriculture sont donc les suivantes :

ORIENTATION 3

Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture en favorisant l'utilisation prioritaire des terrains zonés agricoles à

des fins d'activités agricoles et mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles en zone agricole. 2014, r.162-25, a.8

ORIENTATION 4

Favoriser la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre :

- planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole en accordant la priorité aux activités agricoles et aux exploitations agricoles en zone agricole dans une perspective de développement durable et circonscrire les usages autres qu'agricoles dans les secteurs agricoles moins viables;
- restreindre l'implantation d'usages autres qu'agricoles en zone agricole afin de ne pas accroître les possibilités de conflit de voisinage;
- circonscrire les secteurs caractérisés par la présence d'industries en zone agricole afin d'empêcher leur étalement;
- favoriser l'accessibilité à la tenure des terres agricoles aux entreprises agricoles de la MRC;
- trouver une nouvelle vocation agricole aux terres en zone agricole permanente ayant peu de potentiel pour la culture (superficie restreinte, topographie accidentée, etc.);
- gérer le territoire agricole en tenant compte du potentiel et du dynamisme agricoles, tout en considérant les espaces déjà utilisés aux fins récréatives, industrielles et résidentielles;
- favoriser le développement des exploitations agricoles, même celles situées à proximité des limites des périmètres d'urbanisation, compte tenu de leur effet structurant sur le milieu agricole;
- permettre, à titre de fonction complémentaire, un premier niveau de transformation des productions agricoles

- sur les lieux d'une exploitation agricole, dans le but de diversifier les revenus;
- soutenir le développement du secteur agroalimentaire;
 - régir les usages accessoires à l'intérieur d'une résidence située en zone agricole afin de ne pas imposer de nouvelles limitations aux activités agricoles et d'éliminer les potentiels de conflits; 2007, r.162-4, a.1
 - favoriser la localisation des usages commerciaux reliés à l'agriculture en zone non agricole afin d'éviter les pressions de conversion à des fins autres que celle d'origine;
 - planifier et localiser les corridors d'infrastructures d'utilité publique de façon à :
 - encourager le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
 - viser à ce que les tracés suivent l'orientation cadastrale, les lignes de lot ou de concession et éviter les tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures.
 - protéger les érablières, vergers, plantations, les forêts sous aménagement, les ensembles naturels ainsi que les cours d'eau;
 - identifier les mécanismes de support favorisant une exploitation optimale des terres agricoles de concert avec les gouvernements supérieurs et les organismes agricoles;
 - favoriser la mise en place de différents mécanismes propres à l'agriculture (drainage souterrain, brise-vent, système d'irrigation, etc.);
 - protéger les terres agricoles munies de différents mécanismes de support favorisant le développement durable de l'agriculture (drainage souterrain, brise-vent, système d'irrigation, etc.);
 - assurer l'entretien et la protection des cours d'eau afin qu'ils demeurent aptes à recevoir les systèmes de drainage nécessaires à la pratique des cultures;
 - sensibiliser la population à l'importance de l'agriculture qui se pratique sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville

(apport économique, qualité des paysages ruraux, etc.);

- sensibiliser la population à l'importance des impacts des usages non agricoles sur l'agriculture;
- sensibiliser la clientèle locale et touristique à la consommation du produit agroalimentaire local;
- assurer la protection des bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain présents dans la zone agricole en encadrant les usages permis ainsi que l'abattage d'arbres;
- assurer le développement de l'agriculture et l'augmentation de la superficie des terres en culture par l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA) visant :
 - la réhabilitation des terres en friche et décapées et l'atteinte de l'augmentation de 6 % la superficie globale des terres cultivées à l'échelle métropolitaine;
 - la remise sur le marché des terres inexploitées à des fins agricoles;
 - la mise en place de différents mécanismes propres à l'agriculture (brise-vent, entretien des cours d'eau, etc.);
 - le remembrement de certains terrains subdivisés avant l'entrée en vigueur de la loi;
 - la transformation sur place de la production locale;
 - l'exploitation optimale des terres;
 - la sensibilisation de la relève aux potentiels d'exploitation;
 - la diversification des exploitations agricoles.

Aux fins du dernier objectif spécifique, le schéma d'aménagement et de développement pourrait être modifié afin d'assurer une cohérence avec les actions du PDZA. 2014, r.162-25, a.10

2.1.3 DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Problématique et objectif général 2014, r.162-25, a.11
2015, r.162-26, a.1

Les activités industrielles du territoire de la MRC et de la Couronne Sud sont avantageusement desservies par la proximité du centre économique de l'île de Montréal et par la présence du réseau de transport. L'industrie manufacturière, de la construction et de la recherche et du développement constituent les principales activités économiques de la MRC. Sur son territoire, quatre secteurs industriels majeurs caractérisent la fonction industrielle. De plus, la MRC compte sur une zone industrialo-portuaire située sur les territoires de Contrecoeur et Varennes. L'on retrouve également à Contrecoeur une plate-forme logistique de transport. 2016, r.162-28, a.1

Les orientations en matière de développement industriel sont donc les suivantes :

ORIENTATION 5

Favoriser le développement des filières industrielles, notamment la filière logistique de transport de la MRC. 2014, r.162-25, a.8

ORIENTATION 6

Favoriser la mise en valeur d'équipements structurants dans la perspective d'un développement industriel, technologique et portuaire. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre :

2014, r.162-25, a.11

- planifier et soutenir le développement d'une plate-forme logistique de transport en lien avec l'expansion du port de Montréal à Contrecoeur;
- favoriser l'essaimage et le développement d'entreprises et d'institutions à haut contenu de savoir et œuvrant dans le secteur de la recherche fondamentale et appliquée;
- reconnaître et soutenir sur le plan régional les filières industrielles dominantes et émergentes (métallurgie, environnement, chimie, transport des marchandises, agroalimentaire et soins de santé, etc.) pour l'ensemble de la MRC;
- appuyer la consolidation des filières industrielles par une série d'usages compatibles entre eux;
- assurer une localisation adéquate des aires industrielles en prenant compte, notamment de :
 - l'homogénéité des aires industrielles;
 - leur fonctionnalité par rapport aux équipements et infrastructures de transport et autres services municipaux, notamment en améliorant la fluidité et les accès au réseau de transport routier métropolitain;
 - leur autonomie au plan visuel et leur aménagement vis-à-vis des activités urbaines dont notamment la résidence;
 - leur intégration sur les plans architectural et urbain;
- favoriser le développement de nouvelles filières dans les secteurs comportant des avantages comparatifs;
- favoriser le redéveloppement et la réutilisation des installations et bâtiments industriels vacants;
- combler les espaces industriels en mettant en relation les services offerts sur les terrains vacants avec les besoins spécifiques des entreprises;
- maintenir, conformément à la section 2.3.4, l'identification des secteurs d'expansion industrielle en continuité des aires actuellement occupées à des fins similaires et en accord avec l'orientation du développement urbain futur et la zone agricole;
- identifier les aires industrielles en fonction de leur desserte par des infrastructures de services et équipements afin de combler prioritairement des espaces vacants et accessibles;
- convenir d'une stratégie de développement industriel visant notamment la complémentarité intermunicipale et interrégionale;
- assurer la promotion et le développement des activités industrielles en partenariat avec les organismes municipaux et régionaux concernés et soutenir les efforts consentis

en vue de renforcer les maillages industriels et la formation continue de la main-d'œuvre;

- développer une visibilité des activités industrielles présentes sur le territoire de la MRC;
- développer une qualité d'aménagement des sites industriels dans les secteurs les plus visibles;
- développer des règles d'intégration industrielle pour réduire l'impact de ces activités par rapport aux autres fonctions.

2.1.4 DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Problématique et objectif général

La présence de centres commerciaux majeurs périphériques n'a pas favorisé le développement d'une activité motrice dans ce secteur, malgré le pouvoir d'achat considérable des ménages dans la MRC. La MRC est fortement dépendante de la structure commerciale des villes adjacentes. Ainsi, on observe des fuites commerciales considérables au profit des MRC voisines. Outre l'impact économique, cette situation a également un impact sur le dynamisme et la vitalité des noyaux urbains et, par extension, sur la qualité de vie des résidants. 2014, r.162-25, a.12

La santé financière du secteur commercial de la MRC est malgré tout assez bonne. De plus, la disponibilité de main-d'œuvre ne semble pas poser de problème au secteur commercial.

D'autre part, certains secteurs économiques, tels que la récréation et le tourisme pourraient tirer avantageusement profit d'un lien avec les activités commerciales du territoire.

Malgré la présence de plusieurs petits centres commerciaux, il n'y a aucun commerce structurant à l'échelle régionale sur le territoire de la MRC. Il existe toutefois un potentiel intéressant pour un développement commercial local d'envergure en bordure de l'autoroute 20, à la sortie 102 à Sainte-Julie, le long de la route

132 à Varennes et en bordure de l'autoroute 30, à la sortie 117 à Contrecoeur. 2014, r.162-25, a.13

Les orientations en matière de développement commercial sont donc les suivantes :

ORIENTATION 7

Orienter les implantations commerciales en misant sur la consolidation et la revitalisation des noyaux urbains

2014, r.162-25, a.8

ORIENTATION 8

Développer une structure commerciale complète permettant de répondre à la demande. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre :

- créer un milieu et un climat favorable à l'implantation et à la croissance d'entreprises sur le territoire;
- localiser les éventuels commerces locaux d'envergure dans les secteurs identifiés à cet effet;
- sensibiliser la population à l'importance de l'achat local;
- appuyer le développement de commerces spécialisés;
- optimiser l'accès aux services d'envergure;
- projeter une image de marque reflétant la qualité des services offerts afin d'accroître la capacité d'attraction de la MRC;
- favoriser le développement de nouveaux créneaux, dans les secteurs planifiés à cette fin en lien avec la notion de consolidation des noyaux et artères commerciales; 2014, r.162-25, a.14
- développer une « visibilité » des activités commerciales présentes sur le territoire de la MRC;
- développer une qualité d'aménagement des sites commerciaux dans les secteurs les plus visibles;
- appuyer les exercices de revitalisation des tronçons commerciaux; 2014, r.162-25, a.14

- assurer la promotion et le développement des activités commerciales en partenariat avec les organismes municipaux et régionaux concernés et soutenir les efforts consentis en vue de renforcer la formation continue de la main-d'œuvre.

2.1.5 TRANSPORT

Problématique et objectif général

Les grands projets autoroutiers et de développement des infrastructures de transport, qui ont favorisé au cours des dix dernières années le développement des municipalités de la première et de la deuxième couronne de Montréal, sont complétés. Ainsi, les projets à venir ne serviront qu'à la consolidation des acquis et à l'amélioration du réseau existant.

Le réseau de transport routier de la MRC est relativement bien développé, quoiqu'une certaine discontinuité peut être observée à l'échelle régionale. Ainsi, la localisation ou la sous-capacité de certains échangeurs, voies de service et points de service ne favorisent pas nécessairement l'utilisation de l'ensemble des segments du réseau et génèrent des contraintes.

L'ensemble des municipalités de la MRC n'est pas relié adéquatement au réseau national selon la hiérarchie établie dans la classification fonctionnelle du ministère des Transports.

Certains accès au réseau autoroutier sont déficients et le territoire de la municipalité de Saint-Amable n'est desservi que par un réseau de routes collectrices. De plus, une gestion inadéquate des accès a réduit sensiblement la fluidité de certains corridors routiers.

Malgré d'importantes infrastructures routières, la MRC doit toutefois conjuguer avec des problèmes de congestion. Ainsi, les besoins en mobilité et le maintien de la fluidité des déplacements des biens et des personnes

deviennent des enjeux importants. Afin d'accroître la mobilité à l'intérieur et à l'extérieur de la MRC, il convient de favoriser un aménagement et un développement intégrés visant l'accessibilité, la fluidité et la sécurité des pôles générateurs de déplacements, et ce, par divers modes de transport. 2014, r.162-25, a.15

Le transport en commun est desservi par trois systèmes différents (CIT Sorel-Varennes, STRSM et le Comité de transport en commun de la ville de Sainte-Julie) qui se partagent certaines portions du territoire de la MRC. La fragmentation de services, de circuits et de tarifs, ainsi que la présence de points de transfert et les difficultés d'interconnexion des réseaux de transport en commun existants ne tendent pas à favoriser l'utilisation de ce mode de circulation par la population. Par ailleurs, une portion du territoire de la MRC n'est pas desservie par le transport en commun.

Au sujet du transport adapté, la clientèle de la municipalité de Contrecoeur est desservie par un organisme qui assure ce type de transport en commun. Les municipalités de Calixa-Lavallée, Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et de Verchères quant à elles, sont desservies par l'intermédiaire d'un service géré par la MRC de Marguerite-D'Youville.

Le réseau de transport ferroviaire de la MRC dessert actuellement et exclusivement plusieurs secteurs industriels. Certains éléments, tels que la proximité des quartiers résidentiels, la planification des passages à niveau et la nature de certains produits transportés doivent cependant être considérés. Aussi, la possible implantation d'une plate-forme logistique de transport à Contrecoeur pourrait nécessiter de compléter le réseau afin de desservir adéquatement cette infrastructure. 2014, r.162-25, a.15

À la demande du conseil de la MRC, l'utilisation de la voie ferroviaire traversant la ville de Varennes fera l'objet d'une étude de faisabilité par l'Agence métropolitaine de transport (AMT). Il peut s'agir là d'une avenue

intéressante afin d'améliorer la desserte en transport en commun du territoire.

Les orientations en matière de transport sont donc les suivantes :

ORIENTATION 9

Consolider et optimiser le réseau de transport de surface sur tout le territoire de la MRC afin d'assurer la mobilité durable de l'ensemble de la population. *2014, r.162-25, a.8*

ORIENTATION 10

Favoriser l'intégration des réseaux de transport en commun existants et le développement du transport en commun sur tout le territoire de la MRC afin de répondre aux besoins de la population régionale y compris la clientèle du transport adapté. *2014, r.162-25, a.8*

Objectifs particuliers à atteindre :

2014, r.162-25, a.16

- favoriser le développement d'une plate-forme logistique de transport sur le territoire de la MRC en lien avec l'expansion du port de Montréal à Contrecoeur;
- rendre plus accessibles les secteurs industriels, commerciaux et résidentiels par le transport en commun, tout en assurant un contrôle adéquat des occupations du sol et des densités appropriées à proximité des accès et du réseau routier;
- assurer un accès multimodal aux centres urbains et aux pôles de développement;
- réajuster la géométrie fonctionnelle de certains échangeurs existants (autoroutes 20/30, autoroute 30/route 229/chemin de la Belle-Rivière) afin d'optimiser le réseau de transport terrestre;
- améliorer la fluidité et la sécurité des axes routiers régionaux;
- améliorer et compléter le réseau de voies de circulation;

- prévoir des mesures pour canaliser le camionnage sur les tronçons du réseau routier prévus à cet effet;
- prévoir au plan de transport des mesures d'intervention pour bonifier le réseau routier;
- favoriser la mise en place d'un réseau fonctionnel de transport actif (piétonnier, cyclable, etc.) et de sentiers récréatifs;
- développer un réseau de transport en commun inter et intra MRC répondant à la demande de la population;
- favoriser un aménagement et un développement intégrés visant l'accessibilité, la fluidité et la sécurité des pôles générateurs de déplacements, et ce, par divers modes de transport;
- favoriser et hausser à 30 % la part modale des déplacements effectués par transport en commun pour assurer avec efficacité et rapidité la desserte de tout le territoire à la période de pointe du matin d'ici 2031;
- promouvoir le transport en commun et sensibiliser la population à son utilisation;
- mettre en place et développer un service de transport adapté sur tout le territoire de la MRC;
- assurer l'efficacité d'un lien ferroviaire fonctionnel et sécuritaire à des fins de desserte d'une éventuelle plate-forme logistique de transport;
- étudier la possibilité d'utiliser la voie ferroviaire traversant le territoire des municipalités de Varennes, de Verchères et de Contrecoeur à des fins de transport en commun.

2.1.6 ENVIRONNEMENT

Problématique et objectif général :

L'environnement constitue un cadre global qui interfère sur l'ensemble des orientations. Cependant, les plantes menacées ou vulnérables, certaines constituantes de l'environnement, telles que zones d'inondation, les cours d'eau, etc. doivent être traitées de façon particulière.

La juridiction s'appliquant à différentes composantes de l'environnement n'est pas nécessairement bien définie entre les paliers provinciaux, régionaux et municipaux et l'application du cadre réglementaire ne s'effectue pas toujours clairement.

La gestion des zones d'inondation ne s'avère pas toujours facile à appliquer puisque les limites ne sont pas clairement définies. Par ailleurs, la population semble peu sensibilisée à l'importance de la protection des zones inondables, des berges et des cours d'eau.

La gestion des cours d'eau pourrait être grandement améliorée puisque certains travaux de déblai et de remblai endommagent actuellement les cours d'eau, sans compter la forte érosion des berges du côté du corridor fluvial.

La gestion des boues d'épuration des résidences pourrait également être améliorée puisque la situation actuelle se traduit par un manque de contrôle sur la vidange, peu de relevé et de caractérisation des installations, la présence de déversements sauvages, l'absence de site reconnu sur le territoire et par la disposition problématique des boues, tant au palier municipal qu'industriel.

Le territoire de la MRC recèle plusieurs carrières et sablières désaffectées ou encore opérationnelles. Ces dernières engendrent parfois certaines contraintes pour la santé et la sécurité publiques, telles que le bruit ou la circulation supplémentaire. De plus, les sites dont le permis d'exploitation est antérieur à 1977 ne doivent pas nécessairement faire l'objet d'une réaffectation, ce qui occasionne une contrainte permanente.

La gestion environnementale des installations industrielles aurait également avantage à être améliorée. Ainsi, des inspections ne sont pas effectuées régulièrement. Le risque associé à la présence de matières dangereuses sur le territoire ainsi que le degré de contamination

du sol, de l'air et de l'eau sont donc méconnus. Le besoin d'assurer une homogénéité des zones industrielles et d'aménager des zones tampons adéquates se fait de plus en plus sentir.

La méconnaissance des impacts environnementaux et des installations industrielles ainsi que le degré de risques pour la santé publique engendrent un besoin de gérer les composantes de l'environnement de façon adéquate. Les orientations en matière d'environnement sont donc les suivantes :

ORIENTATION 11

Protéger les zones sensibles et atténuer les impacts à des fins de protection de l'environnement. 2014, r.162-25, a.8

ORIENTATION 12

Coordonner les actions afin d'évaluer les risques à des fins de santé et de sécurité publique. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre :

- intégrer les thèmes suivants à la notion environnement :
 - notion de développement durable/viable;
 - notion de santé environnementale;
 - respect du seuil de tolérance de l'écosystème;
 - cohabitation des usages;
 - gestion des interventions;
 - gestion des risques environnementaux (gaz de schiste, etc.); 2014, r.162-25, a.17
 - responsabilisation du milieu.

Zones sensibles

- poursuivre le contrôle des conditions d'implantation dans les zones sujettes aux inondations et aux mouvements de sol en vue d'assurer la sécurité de la collectivité;
- poursuivre le contrôle des conditions d'implantation en bordure des cours d'eau en vue de protéger les rives et le littoral;

- améliorer les outils de gestion et de contrôle des zones inondables;
- sensibiliser le milieu à l'intérêt de protéger les zones inondables, les zones à risque de mouvement de sol et les rives;
- mettre en place des mesures visant la protection des espèces menacées et vulnérables;
- prévoir des fonctions compatibles en regard de la fragilité des milieux où vivent les espèces menacées et vulnérables.

Cours d'eau

- assurer une protection et une inspection régulière des cours d'eau;
- contrôler les activités qui détériorent les cours d'eau;
- sensibiliser le milieu à l'intérêt de protéger les cours d'eau.

Boues et eaux usées individuelles et de réseau

- concevoir un plan de gestion de vidange des boues usées;
- procéder à une caractérisation des boues;
- voir la possibilité avec le ministère concerné d'ajuster la réglementation provinciale relativement à la conformité des installations d'épuration des eaux usées des résidences isolées pour tenir compte des installations sur un sol argileux. 2014, r.162-25, a.18

Carrières et sablières

- favoriser la réhabilitation des sites de carrières et sablières existants et particulièrement ceux antérieurs à la législation provinciale de 1977;
- énoncer des conditions d'implantation régissant l'expansion des activités pour les sites en exploitation avant 1977 et contrôler l'occupation du sol aux abords des sites d'extraction existants;
- limiter les activités d'extraction en zone agricole aux sites d'extraction existants et pour lesquels des autorisations ont déjà été accordées.

Bruit

- contrôler l'occupation du sol aux abords du réseau routier.

Sécurité publique

- établir un schéma de couverture de risques en sécurité civile à l'échelle des six municipalités de la MRC;

- éviter que de nouvelles sources de risques ou de nuisances pour la santé et la sécurité publique ne s'implantent à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif);
- éviter que des usages sensibles ne se rapprochent des sources de contraintes existantes.

Neiges usées

- convenir avec le ministère concerné d'une réglementation adaptée au contexte particulier du territoire de la MRC. 2014, r.162-25, a.18

Zones d'enfouissement des déchets potentiellement dangereux

- localiser les sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux;
- régir toute construction incompatible sur l'emplacement des lieux identifiés comme sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux, en fonction des objectifs de réhabilitation convenus avec le ministère concerné. 2014, r.162-25, a.18

Terrains contaminés

- s'assurer que les changements d'usages sur les terrains contaminés tiennent compte du degré de contamination du terrain.

Cimetières de carcasses automobiles

- assurer la qualité du paysage en éliminant les sources de pollution visuelle et en assurant un contrôle de l'aménagement des sites comportant de telles activités;
- prévoir des mesures visant la réhabilitation des sites existants de cimetières de carcasses automobiles;
- interdire l'implantation des sites de carcasses automobiles qui ne représentent qu'un dépôt définitif sans récupération;
- favoriser la récupération des matières recyclables dans les zones prévues à cet effet;

- prévoir des mesures assurant le respect des normes du ministère concerné en matière de « sols contaminés », préalablement à l'autorisation d'un changement d'usages ou d'un déplacement d'usages existants sur les sites en cause. 2014, r.162-25, a.18

2.1.7 ESPACES NATURELS

Problématique et objectif général :

Le territoire de la MRC regroupe de riches espaces naturels ayant un potentiel faunique et floristique relativement élevé. Le milieu naturel de la MRC est principalement représenté par les îles, les berges et les nombreux bois d'intérêt métropolitain dont le plus important est le Bois de Verchères. Les îles de Varennes, de Verchères et de Contrecoeur sont des espaces naturels très convoités. Ces espaces naturels sont des milieux fragiles. Le manque de sensibilisation du public à la fragilité de ces milieux et l'absence de mise en valeur de ces sites sont une contrainte importante pour leur protection. 2014, r.162-25, a.19

L'orientation en matière d'espaces naturels est donc la suivante :

ORIENTATION I3

Sauvegarder et, selon le cas, mettre en valeur l'environnement naturel sur l'ensemble du territoire de la MRC. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre : 2014, r.162-25, a.20

- assurer une protection adéquate aux superficies boisées d'intérêt des bois et corridors forestiers métropolitains et régionaux;
- protéger les zones de conservation, soit les habitats fauniques et les espaces présentant un potentiel floristique, de même que les milieux naturels fragiles;
- harmoniser l'activité agricole avec le milieu naturel des îles, des bois et des berges;

- permettre la préservation et la régénération des bois et des corridors forestiers;
- mettre en valeur le milieu naturel par le développement d'activités récréatives compatibles dans les secteurs moins fragiles du territoire et en améliorer les accès;
- protéger les îles contre l'érosion;
- assurer l'identification et la protection des paysages d'intérêt;
- prévoir des mesures visant l'encadrement des milieux humides (Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides – Juillet 2008 – MDDEFP);
- reconnaître la contribution du paysage à la biodiversité.

2.1.8 PATRIMOINE ET CULTURE

Problématique et objectif général :

Le patrimoine de la MRC se distingue sous différents aspects, tels que les éléments architecturaux, historiques, culturels et archéologiques.

La méconnaissance du potentiel élevé et de l'intérêt économique de sauvegarder ces éléments distinctifs se traduit par une faible mise en valeur du potentiel du patrimoine culturel. La perte de la diversité des fonctions dans les noyaux de village, la dilution des éléments patrimoniaux et la menace de certains sites ponctuels ne sont que quelques-uns des principaux constats qui résultent de cette méconnaissance.

L'orientation en matière de patrimoine et culture est donc la suivante :

ORIENTATION I4

Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique, culturel et archéologique sur l'ensemble du territoire de la MRC. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre : 2014, r.162-25,
a.21

- assurer un équilibre des fonctions urbaines dans les noyaux patrimoniaux, dans la perspective d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine;
- permettre que seuls des usages compatibles au caractère patrimonial du milieu soient intégrés dans les noyaux et les rangs patrimoniaux;
- favoriser l'adoption de programme de revitalisation dans les municipalités, notamment pour la route 132;
- assurer une protection et une mise en valeur des ensembles patrimoniaux d'intérêt métropolitain;
- reconnaître la valeur identitaire des paysages d'intérêt métropolitain à l'échelle de la MRC;
- assurer le respect des éléments structurant des paysages d'intérêt métropolitain;
- maintenir l'accès aux panoramas et aux points d'intérêt métropolitain;
- reconnaître les avantages socioéconomiques des paysages;
- collaborer avec les municipalités afin d'assurer une bonne intégration de tous les éléments avec le caractère patrimonial du milieu :
 - mesures relatives aux bâtiments et aux usages complémentaires (architecture, stationnement, aménagement paysager, affichage, entreposage extérieur, etc.);
 - respect du caractère d'origine dans les noyaux et les rangs patrimoniaux pour toute modification d'un bâtiment d'intérêt, relativement aux matériaux de recouvrement extérieur, aux ouvertures et à la volumétrie;
 - respect des caractéristiques de l'ensemble, pour toute nouvelle implantation d'un bâtiment, relativement à la volumétrie, la marge avant, la pente des toits et les ouvertures;
 - maintenir le caractère naturel et agricole de l'île Sainte-Thérèse à Varennes, tout en permettant que

soient réalisés des ouvrages destinés à la sauvegarde et à la mise en valeur du potentiel récréotouristique, archéologique et historique de l'île;

- assurer le caractère naturel et récréotouristique du secteur des colonies de vacances à Contrecœur, tout en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments qui n'entravent pas la sauvegarde et la mise en valeur du potentiel historique et du caractère récréatif du secteur;
- favoriser l'établissement d'équipements de soutien afin de promouvoir l'histoire régionale, les arts et la culture;
- sensibiliser la population à l'intérêt économique et social de protéger le caractère naturel des sites ponctuels.

2.1.9 RÉCRÉATION ET TOURISME

Problématique et objectif général :

Le potentiel récréatif et touristique du territoire de la MRC est important, quoique méconnu et peu mis en valeur. Il en résulte une absence de structuration des réseaux et des pôles d'intérêts récréatif et touristique, qui se traduit par une discontinuité du réseau de sentiers récréatifs (cyclable et autres), un manque de mise en valeur des réseaux d'activités nautiques et terrestres ainsi qu'une faible représentativité des infrastructures d'accueil.

L'orientation en matière de récréation et tourisme est donc la suivante :

ORIENTATION 15

Développer et mettre en valeur les potentiels touristique et récréatif sur l'ensemble du territoire de la MRC, en misant notamment sur l'intégration en « réseau » des équipements municipaux existants. 2014, r.162-25, a.8

Objectifs particuliers à atteindre : 2014, r.162-25,
a.22

- capitaliser sur l'apport et la diversification économiques offerts par la récréation et le tourisme et mettre à profit la disponibilité des ressources financières et autres;
- mettre en œuvre un concept de réseau de sentiers récréatifs desservant le territoire de la MRC en misant notamment sur le raccord entre les réseaux cyclables existants;
- doter la MRC d'outils de promotion pour le tourisme régional (calendrier, activité, etc.);
- assurer la promotion du tourisme et de la villégiature, notamment chez la jeune clientèle et les familles et favoriser la tenue d'événements touristiques saisonniers à caractère promotionnel;
- favoriser le développement des activités récréatives en misant notamment sur l'intégration de la MRC aux différents réseaux, tels que la Route verte, la Route bleue, la route des Navigateurs, l'axe Oka-Mont-Saint-Hilaire, l'Association des plus beaux villages du Québec, Ville amie des aînés, Ville amie des enfants ainsi que le jumelage international, etc.;
- favoriser l'établissement d'équipements et d'infrastructures de soutien aux activités récréatives et touristiques;
- favoriser les gîtes touristiques et les tables champêtres en milieu agricole afin de développer l'agrotourisme.

2.I.10 ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PUBLICS

Problématique et objectif général :

La MRC de Marguerite-D'Youville est impliquée depuis 1988 dans la gestion intégrée des matières résiduelles. Les municipalités membres de la MRC ont confié, à la MRC, la compétence pour l'enlèvement, le transport et la disposition des résidus domestiques, des résidus volumineux, des résidus verts et des matières recyclables à la MRC. La gestion régionale des matières résiduelles a conduit à l'élaboration de plusieurs programmes de gestion des matières

récupérables et à la valorisation des résidus. On retrouve actuellement sur le territoire de la MRC les programmes régionaux suivants :

- collecte sélective de matières recyclables porte-à-porte pour les résidences ainsi que pour les institutions, commerces et industries (ICI);
- collecte des résidus domestiques dangereux;
- déchetterie régionale pour les matériaux de rénovation et de construction;
- compostage domestique des matières putrescibles;
- collecte des résidus verts.

On retrouve également un programme de sensibilisation et d'information de l'ensemble de la population pour la collecte sélective et la valorisation des résidus récupérables.

Concernant la desserte en équipements et en infrastructures (utilités publiques, établissements scolaires et de santé, etc.), on constate que celle-ci n'est pas assurée uniformément sur le territoire de la MRC. De plus, il y a peu d'équipements et d'infrastructures à caractère intermunicipal et peu de mise en commun des services.

En ce qui concerne les services de santé, malgré la présence d'un réseau régional (CLSC des Seignuries), la desserte de la population ne s'effectue pas de façon uniforme.

Le territoire de la MRC est desservi par différentes usines de filtration et d'assainissement des eaux. Afin d'amoindrir la pression sur les finances municipales, le développement urbain sera encouragé, en priorité, là où les services d'aqueduc et/ou d'égout sont déjà installés. L'expansion éventuelle du milieu bâti devra se faire dans le prolongement des services existants.

Dans le cas de milieux bâties existants localisés hors des périmètres d'urbanisation, les services d'égout et/ou d'aqueduc pourront y être implantés. Cependant, seules les situations où

des contraintes physiques ne permettent pas aux constructions d'être autonomes pourront donner lieu à cette possibilité. Celle-ci ne doit pas être envisagée comme une opportunité de poursuivre le développement urbain hors des périmètres, mais plutôt comme une solution ultime pour satisfaire des contraintes sanitaires. 2013, r.162-21, a.1.

Les orientations en matière d'équipements et d'infrastructures sont donc les suivantes :

ORIENTATION 16

Maintenir la gestion des matières résiduelles à l'échelle de la MRC.

ORIENTATION 17

Consolider les équipements et infrastructures publics sur l'ensemble du territoire de la MRC afin d'assurer une desserte adéquate.

ORIENTATION 18

Favoriser la mise en commun de services à l'échelle régionale.

Objectifs particuliers à atteindre :

- orienter, dans la mesure du possible, l'implantation des réseaux en fonction des corridors existants, de la préservation des éléments d'intérêt particulier, de manière à éviter le morcellement des terres agricoles et en vue d'assurer la protection des ensembles patrimoniaux et des ensembles naturels;
- indiquer au schéma d'aménagement la nature et la localisation des équipements existants;
- analyser la faisabilité de la mise en commun, à l'échelle régionale, de services municipaux.

2.1.11 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 2015, r.162-26, a.3

Les grandes orientations présentées favorisent une gestion rationnelle du développement urbain à partir des acquis du milieu existant de la MRC, en portant une attention particulière à

cinq enjeux d'aménagement et de développement économique se rattachant aux activités urbaines, aux activités industrielles, aux activités agricoles, aux activités commerciales ainsi qu'aux activités récrétouristiques.

Le concept d'organisation spatiale du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est présenté au plan 2 en annexe cartographique.

Le concept d'organisation spatiale du territoire de la MRC est, d'une part, indissociable de l'urbanisation de l'entité plus large qu'est la Rive-Sud de Montréal. En effet, la proximité du pôle urbain de l'agglomération de Longueuil regroupant des pôles d'emploi et de services communautaires régionaux, de même que les axes de transport terrestre métropolitain, ont particulièrement influencé la localisation et la forme du développement urbain de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ainsi, la MRC de Marguerite-D'Youville, au même titre que les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Roussillon, contribue à la réalité urbaine de la Rive-Sud, en complément aux pôles d'emploi et de services communautaires que l'on retrouve au sein du territoire de l'agglomération de Longueuil. À une échelle plus vaste, l'ensemble de la Rive-Sud de Montréal contribue, avec les territoires de l'Île de Montréal, de Laval et de la Rive-Nord de Montréal, à l'ensemble métropolitain.

À l'intérieur du territoire de la MRC, la localisation des activités à caractère plus urbain a procédé séquentiellement dans l'histoire, selon une dynamique marquée principalement par les facteurs suivants :

- a) la présence de centres historiques riches d'un patrimoine bâti et culturel et dont la localisation est en rapport avec la proximité du fleuve Saint-Laurent, axe de transport et de développement d'activités économiques;
- b) la localisation des axes de transport terrestre d'implantation plus récente, qui ont joué un rôle structurant dans la configuration métropolitaine et qui ont façonné la forme urbaine de Marguerite-D'Youville. Ces axes de transport

structurants sont l'autoroute 20, l'autoroute 30, la route 132, de même que la route 229 (boulevard Lionel-Boulet). D'autres axes de transport jouent un rôle à l'échelle du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, mais apparaissent moins structurants dans la forme du développement urbain de Marguerite-D'Youville;

c) la proximité du territoire urbain du centre de l'agglomération montréalaise.

Ainsi, en observant le concept d'organisation spatiale, on peut, d'une part, observer les zones urbaines (zones bâties et zones en développement), lesquelles sont plus importantes en superficie dans le secteur situé au sud du territoire de la MRC. Ces zones urbaines sont particulièrement celles de Sainte-Julie et de Varennes. Les autres zones urbaines, à savoir celles de Verchères, de Contrecoeur, de Saint-Amable et de Calixa-Lavallée, contribuent également au réseau structuré d'activités de la MRC, bien qu'elles soient légèrement plus éloignées du centre de l'agglomération montréalaise et, à ce titre, comptent des pressions de développement urbain à différents niveaux. 2015, r.162-26, a.2

De plus, le développement urbain sera également structuré en lien avec le réseau de transport en commun d'envergure métropolitaine suivant le modèle de « transit-oriented development » (TOD). Selon cette approche, les secteurs situés aux abords des projets de stationnements incitatifs à Sainte-Julie et Varennes seront aménagés de manière à favoriser une plus grande densité, la mixité des usages et des aménagements axés sur le transport collectif et actif. 2013, r.162-25, a.23

Les aires d'expansion urbaine, telles que reconnues au PMAD de la CMM et contextualisées à la section 2.3.4 du SAD, sont identifiées au concept d'organisation spatiale. Par l'identification de ces aires d'expansion urbaine au concept d'organisation spatiale, la MRC de Marguerite-D'Youville et ses municipalités constitutantes identifient

clairement leurs orientations d'aménagement et de développement au cours des prochaines années. Ces aires d'expansion urbaine, quoique localisées en territoire agricole assujetti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, pourront éventuellement faire l'objet d'une demande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, et ce, en conformité avec le critère 1.6.2 du PMAD. 2014, r.162-25, a.23

Enfin, les propriétés fédérales du Port de Montréal, situées sur le territoire de Contrecoeur sont identifiées au concept d'organisation spatiale. Une partie de ces propriétés recoupe le secteur industriel existant de Contrecoeur. 2016, r.162-28, a.2 a)

Secteurs industriels 2014, r.162-25, a.24

Tel qu'illustré au plan 3, la MRC de Marguerite-D'Youville compte quatre secteurs majeurs de développement industriel. Le secteur industriel et d'affaires de Sainte-Julie attire des industries distributrices et des commerces de gros. Il attire également des grandes bannières profitant de la grande visibilité que procure l'axe autoroutier.

Le campus de pétrochimie et le campus de haute technologie de Varennes concentrent les établissements dont l'activité principale est la fabrication de produits et de préparations chimiques à partir de matières premières organiques et inorganiques. Le campus de haute technologie attire également des centres de recherche et des entreprises liées à la recherche et au développement. Enfin, on retrouve dans le campus de pétrochimie des activités de type industrialo-portuaire.

Le secteur industrialo-portuaire de Contrecoeur concentre les activités tirant profit du transport maritime, terrestre et ferroviaire. On y retrouve un pôle logistique régional. Le Port de Montréal, situé à Contrecoeur, constitue d'ailleurs le seul point d'entrée de la MRC pour les transporteurs maritimes. Cette propriété fédérale constitue une réserve foncière de 478 hectares. Ce secteur comprend également des

établissements industriels dont l'activité principale liée à la sidérurgie consiste à fondre et affiner des métaux ferreux et non ferreux.
2016, r.162-28, a.2 b)

Ces quatre secteurs constituent les axes de développement économique les plus structurants sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. D'autres secteurs industriels et d'affaires sont également à mentionner, notamment ceux de Sainte-Julie, de Saint-Amable et de Verchères. Ces secteurs permettront à la MRC de Marguerite-D'Youville de se positionner de façon distinctive sur l'échiquier régional et par rapport aux parcs industriels des MRC voisines.

La MRC de Marguerite-D'Youville possède les atouts permettant de développer des créneaux distinctifs sur son territoire : un haut degré d'entrepreneurship, une main-d'œuvre hautement scolarisée, une présence industrielle diversifiée et de nombreux centres de recherche.

Activités agricoles

Les activités agricoles constituent une présence économique importante sur le territoire de Marguerite-D'Youville. En effet, selon les statistiques de 2000, on y dénombre environ 243 fermes sur un territoire en culture de plus de 20 027 hectares et comptant des recettes agricoles totales de près de 29 M\$. Le capital foncier agricole total est de plus de 126,9 M\$, soit un capital moyen par ferme de plus de 482 000 \$.

La superficie totale de la zone agricole permanente, protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, est d'environ 31 400 hectares. La majorité de la zone agricole permanente compte un dynamisme caractérisé comme étant fort ou bon. Les secteurs à plus faible dynamisme se trouvent dans certains secteurs des municipalités de Saint-Amable et de Contrecoeur.

La MRC de Marguerite-D'Youville possède une forte vocation agricole malgré les pressions qu'exercent l'expansion démographique de la région de Montréal et le développement des secteurs industriels et manufacturiers.

Ces pressions pour un développement à caractère urbain dans la zone agricole permanente se font surtout sentir à proximité de la route 229 (montée Sainte-Julie) compte tenu, d'une part, de la localisation stratégique de cet axe routier en relation entre l'autoroute 30 et la route 132, et, d'autre part, des établissements à caractère industriel qu'on retrouve aux deux extrémités de ce tronçon de la route 229. La ville de Sainte-Julie n'échappe pas aux pressions urbaines, particulièrement les secteurs adjacents à l'autoroute 20.

D'autres pressions de développement à caractère urbain se font sentir de manière plus ponctuelle sur le territoire de la MRC. Il en est de même pour les terrains adjacents aux rangs et chemins publics bénéficiant de services municipaux, tels l'approvisionnement en eau potable, la desserte en transport scolaire, la cueillette des matières résiduelles et autres.

Afin de considérer les préoccupations du développement agricole, la MRC de Marguerite-D'Youville a procédé à l'élaboration d'un plan de gestion de la zone agricole. Ce plan de gestion permet, d'une part, de mieux apprécier les enjeux du développement agricole comme créneau de développement économique et d'autre part, d'arrimer les moyens mis en œuvre, tant au document complémentaire qu'au plan d'action du schéma d'aménagement et de développement, à la lumière de l'orientation favorisée, à savoir le développement des secteurs d'activités liés à l'exploitation optimale des terrains agricoles sur l'ensemble du territoire de la MRC.

Le concept d'organisation spatiale reprend donc pleinement la réalité du développement agricole comme une des forces majeures du territoire de la MRC.

Pôles commerciaux

La MRC de Marguerite-D'Youville ne présente actuellement pas de pôles commerciaux structurants d'envergure régionale sur son territoire. L'activité commerciale est davantage dispersée et dessert une clientèle locale. Par contre Sainte-Julie pourrait accueillir un projet commercial structurant sur son territoire, car l'autoroute 20 et l'autoroute 30 lui procurent une grande visibilité. C'est donc en capitalisant sur ces deux voies de desserte majeure que pourrait prendre forme un projet commercial structurant dans les limites de la MRC.

Ce pôle commercial secondaire de grandes et moyennes surfaces localisé à Sainte-Julie est prévu dans le quadrant nord-est de la sortie 102 (chemin du Fer-à-Cheval) et de l'autoroute 20. Les pôles commerciaux d'envergure régionale devront être complétés par une structure commerciale locale diversifiée permettant de répondre aux besoins de la population et d'avoir un effet de rétention des fuites commerciales notamment pour les produits spécialisés.

Pôles récréotouristiques

La MRC de Marguerite-D'Youville compte deux pôles d'importance en devenir destinés à des fins récréatives alliées à une dimension touristique.

L'île Sainte-Thérèse, détenue par le gouvernement du Québec, fait l'objet d'un vaste projet de développement récréotouristique, en complément avec d'autres îles et parcs riverains, désigné sous le projet « Croissant de l'Est ». Dans le cas de ces deux pôles situés sur des îles, les concepts de mise en valeur élaborés permettent de relier ces pôles au territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville.

L'émergence du deuxième pôle récréatif et environnemental vise à permettre la protection et la mise en valeur du Bois de Verchères, impliquant certains noyaux d'activités à caractère plus intensif. Ce pôle récréatif vise principalement la protection et la mise en valeur

des habitats fauniques ainsi que la protection du vaste boisé, lequel constitue un des derniers boisés d'importance dans la plaine du Saint-Laurent, sur la Rive-Sud de Montréal.

Ces deux pôles d'importance au sein du territoire de la MRC sont reliés par un vaste réseau de sentiers récréatifs (voir plan 4) reliant les pôles locaux ainsi que les pôles métropolitains situés à l'extérieur du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, dont notamment le parc des Îles-de-Boucherville, le parc du Mont-Saint-Bruno, le parc des îles de Montréal (via la voie promenade riveraine au fleuve). De plus, d'autres sites d'intérêt faunique sont également présents sur le territoire de la MRC et font partie des territoires d'intérêt greffés au concept récréotouristique.

Le transport terrestre

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est relié au reste du réseau de transport terrestre métropolitain par les autoroutes 20 et 30, de même que par la route 132 qui dessert son territoire dans les axes nord-sud et est-ouest. Ces autoroutes et cette route nationale (route 132) font partie de la classification fonctionnelle du ministère des Transports du Québec respectivement dans la catégorie « autoroute » et « route nationale ».

En ce qui a trait à la catégorie de « route nationale », la MRC indique que la classification fonctionnelle de la route 229 (boulevard Lionel-Boulet), pour le tronçon compris entre la route 132 et le chemin de la Belle-Rivière (Sainte-Julie), doit être vue de façon à ce que ce tronçon de route fasse dorénavant partie de la catégorie « route nationale ». L'argumentation technique sous-jacente à cette révision de la classification fonctionnelle est exposée ci-après, à la section 2.6 du présent document.

Par ailleurs, le réseau de transport terrestre de catégorie « route régionale » est exposé, ci-après, au plan concept d'organisation spatiale et comprend notamment les tronçons de routes suivantes :

- le chemin du Petit-Bois et un tronçon de la montée Picardie reliant l'autoroute 30 à la route 132;
- le chemin de la Belle-Rivière, particulièrement en raison des déplacements reliés à l'échangeur avec l'autoroute 30;
- le chemin du Fer-à-Cheval;
- la rue Principale (Saint-Amable);
- la montée de la Pomme d'Or entre la route 132 et l'autoroute 30.

À ce réseau de routes régionales, le rôle et la confection de la montée de la Baronne doivent être vus, afin que celle-ci soit classifiée comme une route régionale particulièrement aux fins du camionnage lourd.

2.1.12 CONCEPT DE RÉSEAU RÉCRÉOTOURISTIQUE

Tel que présenté sur le plan 4, la MRC de Marguerite-D'Youville a élaboré un concept de réseau récréotouristique afin de pouvoir effectuer le lien entre les différents pôles d'intérêt de son territoire, en favorisant également un arrimage avec les réseaux des MRC adjacentes et de la Montérégie.

À cette fin, la MRC a identifié les pôles d'intérêts métropolitains, régionaux et locaux sur son territoire ou immédiatement adjacents à la MRC. En complément, la MRC a également considéré toutes les activités d'intérêt récréotouristique actuellement en opération (lieux d'activités hivernales, sentiers de motoneige, sentiers équestres, centres équestres, etc.) sur son territoire, ainsi que les secteurs et activités dont le potentiel de développement est élevé, tels que les aires naturelles d'importance régionale.

Les liens les plus probables entre ces différents pôles d'intérêt ont été identifiés en considérant toutefois certaines zones de contraintes telles que les pôles industriels d'importance, le poste de transformation de Sainte-Julie et le terrain de la Défense nationale.

La MRC de Marguerite-D'Youville propose donc un concept de réseau récréotouristique qui se distingue par un réseau récréatif, dont certaines portions pourraient être multifonctionnelles, ainsi qu'un réseau nautique pouvant inclure des liens interrives sur le fleuve Saint-Laurent.

2.1.12.1 Réseau de pistes cyclables

2013, r.162-23, a.1

Le concept de réseau récréotouristique identifie certains axes routiers à titre de réseau récréatif régional. Le plan concept identifie donc le réseau à bâtir afin de lier les différents pôles d'intérêt de son territoire et ceux des territoires des MRC adjacentes. Cependant, certains axes sont à privilégier afin d'assurer une continuité du réseau avec l'ensemble des municipalités voisines et avec le réseau montérégien.

Dans cette optique, la MRC de Marguerite-D'Youville travaille de concert avec les intervenants concernés afin d'élaborer un réseau cyclable dans l'axe de la route 132. En plus de relier les noyaux urbains de Contrecoeur, Varennes et Verchères, cet axe constitue une route panoramique offrant des vues sur le fleuve, ce qui lui confère un certain potentiel récréotouristique. Ce réseau cyclable pourrait, par le fait même, constituer le tronçon « Marguerite-D'Youville » de l'axe numéro 3 de la Route verte, soit le lien cyclable entre Salaberry-de-Valleyfield et Lévis, sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent. 2014, r.162-25, a.25

Surtout desservie le long du fleuve Saint-Laurent, la MRC reconnaît que son réseau cyclable est déficitaire vers l'intérieur de ses terres et, par le fait même, que des liens aménagés vers la MRC de La Vallée-du-Richelieu doivent être implantés, notamment vers Saint-Mathieu-de-Beloeil, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Antoine-sur-Richelieu.

Ainsi, la MRC propose que des raccordements soient effectués entre Varennes et Sainte-Julie, Verchères et Calixa-Lavallée de même qu'entre Sainte-Julie et Saint-Amable. Ces segments pourraient, éventuellement, faciliter les rapports

entre l'axe 3 de la Route verte et la Route du Richelieu.

Enfin, la CMM entend contribuer à la trame verte et bleue du Grand Montréal par la réalisation d'un sentier cyclable et pédestre allant d'Oka jusqu'à Mont-Saint-Hilaire et qui couvrira une distance de plus de 120 km. Ce parcours permettra de relier trois parcs nationaux du Grand Montréal sans oublier plusieurs espaces verts régionaux et locaux. Le tracé passant par les territoires respectifs des municipalités de Varennes et de Sainte-Julie constitue un choix logique considérant les objectifs intrinsèques du projet. Plusieurs avantages prépondérants mettent en avant cette option. 2014, r.162-25, a.26

2.1.12.2 Île Sainte-Thérèse

Le concept récrétouristique identifie l'île Sainte-Thérèse comme étant un pôle d'intérêt régional. Effectivement, le premier schéma d'aménagement reconnaissait l'île Sainte-Thérèse comme étant un site d'intérêt ponctuel ayant un potentiel archéologique. 2014, r.162-25, a.27

La MRC de Marguerite-D'Youville souhaite amener l'excursionniste à découvrir les espaces verts insulaires et les espaces aquatiques environnants de l'île Sainte-Thérèse, et ce, tout en considérant l'activité agricole, la fragilité du milieu et le potentiel archéologique de l'île.

Depuis de nombreuses années, l'île Sainte-Thérèse fait l'objet de projets récrétouristiques interrégionaux. En février 2000, une corporation de promotion et de développement, « le Croissant de l'Est » réunissait plusieurs partenaires du milieu pour donner à la population un meilleur accès aux rives du Saint-Laurent et à ses îles. Le mandat de la Corporation étant de soutenir et de promouvoir tout projet de développement écologique, éducatif ou récrétouristique lié au fleuve, la MRC de Marguerite-D'Youville travaille donc de concert avec eux pour mettre en valeur non seulement les différents potentiels de l'île Sainte-Thérèse, mais ceux des

îles de Varennes, Verchères et Contrecoeur également.

2.1.12.3 Circuits touristiques

Dans la perspective de développer et de mettre en valeur les potentiels touristique et récréatif sur l'ensemble de son territoire, la MRC de Marguerite-D'Youville entend mettre sur pied, de concert avec l'Association touristique de la Montérégie, un attrait touristique régional, dans le but d'attirer les touristes, de les informer des attractions touristiques de la région et de proposer des circuits. Une analyse de niveau préfaisabilité technique et financière sera donc réalisée pour mettre en place des activités ou des infrastructures relativement au personnage historique de Madeleine de Verchères et à la maison Lenoblet-du-Plessis à Contrecoeur.

D'autre part, puisque la zone agricole constitue une activité économique importante sur le territoire de la MRC et présente un potentiel d'exploitation à des fins touristiques, l'agrotourisme pourrait être mis en valeur par la création de circuits agrotouristiques.

2.1.12.4 Protection et mise en valeur du Bois de Verchères

La MRC de Marguerite-D'Youville, par le biais de son concept de réseau récrétouristique, identifie les bois et corridors forestiers d'importance régionale et métropolitaine. Outre les mesures de protection et de mise en valeur de ces espaces naturels, une attention particulière est portée au Bois de Verchères qui, par sa superficie importante, possède un potentiel écologique et récréatif majeur. La MRC entend ainsi réaliser une analyse de niveau préfaisabilité technique et financière concernant notamment le mode de tenure foncière, l'habitat faunique, l'évaluation foncière, la caractérisation du bois, les concepts de mise en valeur et des scénarios de financement. 2014, r.162-25, a.28

2.I.I2.5 Protection et mise en valeur des noyaux patrimoniaux

Le concept de réseau récrétouristique intègre les noyaux patrimoniaux d'intérêt régional et métropolitain présents sur le territoire de la MRC, afin de concourir à leur mise en valeur, tout en assurant les mesures de protection adéquates. 2014, r.162-25, a.29

2.2 Les grandes affectations du territoire

Les grandes affectations du territoire sont déterminées à partir des potentiels et des contraintes du milieu ainsi que des grandes orientations et objectifs en matière d'aménagement du territoire. Elles en constituent également la représentation spatiale et leur rôle correspond principalement à attribuer une vocation à un territoire donné. Les grandes affectations illustrent donc les dominantes des grandes aires fonctionnelles qui structurent le territoire de la MRC. Par ailleurs, plusieurs de ces affectations font partie d'une entité homogène beaucoup plus large qui vient rejoindre les affectations des MRC adjacentes.

Les grandes affectations doivent ainsi offrir un reflet de la vocation actuelle du territoire, tout en considérant l'orientation ultérieure du développement de ce même territoire. Chacune des grandes affectations couvre un territoire important et regroupe plusieurs activités. Ce caractère englobant est déterminé par l'envergure régionale des préoccupations.

Les grandes affectations du territoire sont illustrées aux plans 5 et 5.1 à 5.6, ci-joint, comme partie intégrante du présent document en annexe cartographique.

Le schéma d'aménagement prévoit une ou des fonctions dominantes et complémentaires à l'intérieur de chaque catégorie d'affectation. L'analyse de conformité entre le schéma et les plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme s'appuie sur cette notion de fonction dominante et de fonction complémentaire. À l'intérieur de chaque aire d'affectation, au moins 60 % de la superficie brute de l'aire doit être vouée aux fonctions dominantes. De plus, lorsqu'applicables, les fonctions complémentaires sont autorisées pour un

maximum de 40 % de la superficie brute de l'aire.

Ce principe de dominance à respecter à l'intérieur des aires d'affectation est expliqué au chapitre 3 traitant du document complémentaire.

Les fonctions dominantes et complémentaires autorisées sont précisées dans le présent chapitre pour chaque catégorie d'aire d'affectation. Un tableau synthèse est joint à titre indicatif à la section 2.2.6. En cas de non-concordance entre le texte réglementaire et le tableau synthèse, le texte prévaut.

Tel que le démontre le plan 5, la délimitation des limites du territoire de chacune des affectations correspond ou est réputée correspondre, selon le cas, à une limite administrative, une limite cadastrale ou avec le centre d'un élément naturel (cours d'eau, etc.) ou d'une emprise d'infrastructure de transport (route, voie ferrée, etc.).

2.2.1 AFFECTATION AGRICOLE

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville possède une forte vocation agricole attribuable notamment au bon potentiel agricole des sols en présence. Cependant, les fortes pressions de développement ont fait en sorte que certaines utilisations du sol autres qu'agricoles ont été, dans le passé, implantées sur le territoire agricole. Ainsi, une distinction de l'affectation agricole permet de prendre en considération les éléments déjà en place, tout en favorisant la fonction agricole.

Le tableau 2.1 présente les six sous-catégories de l'affectation agricole. Le territoire de la MRC est largement dominé par l'affectation Agricole I, qui est exclusivement consacrée à l'agriculture.

Chapitre 2.2

Grandes affectations

MRC de Marguerite-D'Youville

TABLEAU 2.1
SUPERFICIE DES TERRITOIRES À DOMINANCE AGRICOLE
(hectares) 2016, r.162-27, a.1

Municipalité	Agricole 1	Agricole 2 Résidentielle	Agricole 3 Industrielle	Agricole 4 Récréation extensive	Agricole 5 Récréation intensive	Agricole 6 Conservation
Calixa-Lavallée	3 072	12	---	164	---	---
Contrecoeur	2 916	89	---	---	---	16
Saint-Amable	2 349	188	168	417	144	---
Sainte-Julie	3 123	69	15	155	82	---
Varennes	5 798	44	266	1 520	---	---
Verchères	4 895	92	---	1 853	77	47
TOTAL	22 152	493	449	4 110	304	63

Note : Les mesures sont approximatives.

Dans toutes les zones agricoles, les usages suivants sont autorisés à titre d'utilisation agricole :

- a) la résidence d'une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture;
- b) la résidence d'un enfant d'une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture;
- c) la résidence d'un employé permanent ou saisonnier affecté aux opérations agricoles d'une corporation ou d'une société, pourvu que la principale occupation de l'actionnaire ou du sociétaire soit l'agriculture.

À moins d'indication contraire, une résidence autorisée à cet article doit être une résidence unifamiliale isolée.

Dans le cas d'un employé saisonnier, la résidence (sauf si attenante à une exploitation serricole) ne doit être occupée qu'entre le 1^{er} février et le 15 novembre. La résidence d'un employé saisonnier doit occuper une construction temporaire telle une roulotte de chantier. Une construction utilisée pour la résidence d'un employé saisonnier ne doit pas reposer sur des fondations.

Dans toutes les zones agricoles, les usages suivants sont autorisés à titre d'utilisation non agricole :

- a) l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture, pourvu que :
 - I. cette utilisation ait fait l'objet d'une autorisation émanant de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec émise avant la conformité du règlement de zonage au schéma d'aménagement révisé;
 - II. cette utilisation soit strictement limitée au seul usage ayant fait l'objet de l'autorisation;
 - III. toute autre condition inscrite à ce règlement soit respectée.
- b) l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture, pourvu que :
 - I. cette utilisation bénéficie d'un droit acquis accordé en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1);

- II. cette utilisation soit strictement limitée au seul usage bénéficiant du droit acquis;

- III. toute autre condition inscrite à ce règlement soit respectée.

Dans toutes les zones agricoles, en plus des usages autorisés en vertu des paragraphes précédents, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles telles que définies dans la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* sont autorisées. 2024, r.162-32, a.2

Nonobstant ce qui précède, des conditions particulières s'appliquent sur le territoire de la ville de Sainte-Julie conformément aux dispositions de l'article 3.4.1.3. 2012, r.162-22, a.1

Un contrôle de la superficie totale de plancher devra toutefois être prévu par les municipalités locales afin de minimiser les impacts en milieu agricole. 2024, r.162-32, a.2

Enfin, des conditions particulières sont prévues à la section 3.4 « Normes générales », dans toute la zone agricole, concernant l'abattage d'arbres à l'intérieur des bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain et les usages y sont encadrés de façon spécifique dans la présente section. 2014, r.162-25, a.30

2.2.1.1 Affectation Agricole (A1)

L'affectation Agricole (A1) correspond à la zone agricole à fort dynamisme. La préservation et le développement exclusif de la fonction agricole sont favorisés sur l'ensemble de cette affectation. L'affectation Agricole (A1) se caractérise par une fonction agricole exclusive en englobant tous les usages jouissant de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, tel que précisé ci-après. La résidence ne sera permise qu'en vertu des dispositions de l'article 40 de cette Loi.

Les fonctions autorisées comme **fonctions dominantes** dans l'aire d'affectation Agricole (A1) sont :

- les activités agricoles autorisées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAAQ), y incluant le droit d'usage résidentiel tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement;
- les droits acquis prescrits aux articles 101 à 105 inclusivement de la LPTAAQ sont reconnus, sous réserve que, dans le cas des permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture, seuls les permis autorisés par la Commission de protection du territoire agricole, avant la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, sont autorisés.

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** dans l'aire d'affectation Agricole (A1) sont :

- les activités de transformation à la ferme, tel que prévu à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*; 2024, r.162-32, a.3
- les installations d'élevage, tel que prévu à l'article 3.4.1.7 du présent règlement; 2007, r.162-3, a.1
- les commerces agroalimentaires;
- les activités récréatives de type extensif; 2011, r.162-18, a.1
- la foresterie (usages sylvicoles, pépinières et érablières);
- l'extraction (sablières) à l'extérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain; 2014, r.162-25, a.31
- la gestion des matières résiduelles (comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une entreprise agricole et un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications :
 - en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à

- usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
- en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
 - en protégeant les terres drainées souterrainement;
 - en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. 2007, r.162-3, a.2
- les voies de circulation dans la mesure où celles-ci sont, si possible, localisées à la limite des lots et qu'elles ne scindent pas de terres en partie;
 - les centres équestres; 2007, r.162-3, a.3
 - les équipements et réseaux d'utilité publique. 2012, r.162-21, a.2

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.32

2.2.1.2 Affectation Agricole/Résidentielle (A2)

L'affectation Agricole/Résidentielle (A2) correspond à certains secteurs déstructurés en zone agricole caractérisés par une concentration de fonctions à caractère résidentiel. La consolidation des secteurs résidentiels existants est favorisée tout en évitant leur étalement. La préservation et le développement de la fonction agricole sont autorisés sur l'ensemble de ce territoire. Cette affectation se caractérise par une fonction résidentielle, tout en englobant les usages jouissant de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, tel que précisé ci-après.

La fonction autorisée comme **fonction dominante** dans l'aire d'affectation Agricole/Résidentielle (A2) est :

- la résidence de faible densité, tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement. 2007, r.162-3, a.4

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** dans l'aire d'affectation Agricole/Résidentielle (A2) sont :

- les activités agricoles autorisées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAAQ), y incluant le droit d'usage résidentiel, tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement;
- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires);
- la foresterie (usages sylvicoles, pépinières et érablières);
- la gestion des matières résiduelles (comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une entreprise agricole et un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications :
 - en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
 - en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
 - en protégeant les terres drainées souterrainement;
 - en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. 2007, r.162-3, a.5
- les voies de circulation dans la mesure où celles-ci sont, si possible, localisées à la limite des lots et qu'elles ne scindent pas de terres en partie;
- les équipements et réseaux d'utilité publique; 2012, r.162-21, a.3
- les commerces routiers uniquement dans l'aire A2 au nord-est de l'intersection du chemin de la Belle-Rivière et de la montée Sainte-Julie sur le territoire de la ville de Sainte-Julie aux conditions prévues à l'article 2.2.7. 2013, r.162-24, a.1

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.33

2.2.1.3 Affectation Agricole/Industrielle (A3)

L'affectation Agricole/Industrielle (A3) correspond à certains secteurs de la zone agricole caractérisés par la présence d'industries. Cette affectation se caractérise donc par la consolidation du milieu industriel, en englobant tous les usages jouissant de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles*, tel que précisé ci-après.

La préservation et le développement de la fonction agricole sont autorisés sur l'ensemble de ce territoire.

Les fonctions autorisées comme **fonctions dominantes** dans l'aire d'affectation Agricole/Industrielle (A3) sont :

- l'industrie toutes catégories;
- l'extraction (carrières et sablières), tel que prévu à l'article 3.4.1.5 et aux conditions énumérées aux articles 3.4.7.1 et 3.4.7.2 du présent règlement. 2014, r.162-25, a.34

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** dans l'aire d'affectation Agricole/Industrielle (A3) sont :

- les activités agricoles autorisées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAAQ), y incluant le droit d'usage résidentiel, tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement;
- les activités commerciales uniquement pour l'aire d'affection sur le territoire de la ville de Varennes situées dans les 550 premiers mètres à partir de la route 132 et seulement les commerces de support, les commerces de gros, les commerces de nuisances et les services professionnels ou administratifs

pour le reste de l'aire d'affectation; 2014, r.162-25, a.35, 2016, r.162-27, a.2

- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires);
- la foresterie (usages sylvicoles, pépinières, érablières);
- la gestion des matières résiduelles (comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une entreprise agricole et un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications :
 - en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
 - en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
 - en protégeant les terres drainées souterrainement;
 - en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. 2007, r.162-3, a.8
- les voies de circulation dans la mesure où celles-ci sont, si possible, localisées à la limite des lots et qu'elles ne scindent pas de terres en partie;
- les équipements et réseaux d'utilité publique. 2012, r.162-21, a.4

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.36

2.2.1.4 Affectation Agricole/Industrielle Agroalimentaire (A3a) 2024, r.162-32, a.4

L'affectation Agricole/Industrielle Agroalimentaire (A3a) correspond à un secteur de la zone

agricole situé sur le territoire de la ville de Saint-Amable. Cette affectation se caractérise par un pôle dédié à la transformation agroalimentaire reliée à la production maraîchère majoritairement liée à la pomme de terre et à un centre de recherche agroalimentaire lié aux phytopathologies et aux activités agronomiques répondant aux enjeux du nématode.

Les fonctions autorisées comme fonctions dominantes dans l'aire d'affectation Agricole/Industrielle Agroalimentaire (A3a) sont:

- Les activités agricoles autorisées par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- Les industries de transformation agroalimentaires reliées à la production maraîchère majoritairement liées à la transformation de la pomme de terre;
- La gestion des matières résiduelles comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une industrie de transformation agroalimentaire ou une activité agricole dans le but d'en faire la récupération, la valorisation ou le recyclage des résidus.

Les fonctions autorisées comme fonctions complémentaires sont :

- Les activités de recherche agroalimentaire liées aux phytopathologies et aux activités agronomiques répondant aux enjeux du nématode;
- Les activités récréatives de type extensif;
- Les équipements et réseaux d'utilité publique;
- Les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales.

La Ville de Saint-Amable devra prévoir des normes de contingentement afin de limiter les usages à l'industrie de transformation agroalimentaire reliée à la production maraîchère majoritairement liée à la pomme de

terre à un établissement et à l'activité de recherche agroalimentaire liées aux phytopathologies et aux activités agronomiques à un établissement répondant aux enjeux du nématode dans l'affectation Agricole/Industrielle Agroalimentaire (A3a).

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain.

2.1.1.5 Affectation Agricole/Récréation extensive (A4) 2024, r.162-32, a.5

L'affectation Agricole/Récréation extensive (A4) correspond à certains secteurs de la zone agricole caractérisés par un potentiel ou par un pôle récréatif extensif. La préservation et le développement de la fonction agricole sont favorisés sur l'ensemble de ce territoire, tout en autorisant les activités reliées à la récréation extensive. Cette affectation se caractérise donc par une fonction agricole complétée par la possibilité de développement et de consolidation du réseau récréatif, en englobant tous les usages jouissant de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, tel que précisé ci-après.

Les fonctions autorisées comme **fonctions dominantes** dans l'aire d'affectation Agricole/Récréation extensive (4) sont :

- les activités agricoles autorisées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAAQ), y incluant le droit d'usage résidentiel, tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement;
- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires).

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** dans l'aire d'affectation Agricole/Récréation extensive (A4) sont :

- les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;

- la foresterie (usages sylvicoles, pépinières et érablières);
- l'extraction (sablières), tel que prévu à l'article 3.4.1.5 et aux conditions énumérées à l'article 3.4.7.2 du présent règlement; 2014, r.162-25, a.37
- la gestion des matières résiduelles (comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une entreprise agricole et un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications :
 - en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
 - en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
 - en protégeant les terres drainées souterrainement;
 - en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. 2007, r.162-3, a.10
- les voies d'accès aux différents sites.

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.38

2.2.1.6 Affectation Agricole/Récréation intensive (A5) 2024, r.162-32, a.5

L'affectation Agricole/Récréation intensive (A5) correspond à certains secteurs de la zone agricole caractérisés par un potentiel ou par un pôle récréatif intensif. Cette affectation se caractérise donc par le développement et la consolidation du réseau récréatif, en englobant tous les usages jouissant de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, tel que précisé ci-après.

La préservation et le développement de la fonction agricole sont autorisés sur l'ensemble de ce territoire.

La fonction autorisée comme **fonction dominante** dans l'aire d'affectation Agricole/Récréation intensive (A5) est :

- les activités récréatives de type intensif.

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** sont :

- les activités agricoles autorisées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAAQ), y incluant le droit d'usage résidentiel, tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement;
- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires);
- les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;
- le commerce de support à la récréation, jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation;
- la foresterie (usages sylvicoles, pépinières et érablières);
- l'extraction (sablières), tel que prévu à l'article 3.4.1.5 et aux conditions énumérées à l'article 3.4.7.2 du présent règlement; 2014, r.162-25, a.39
- la gestion des matières résiduelles (comprenant exclusivement l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une entreprise agricole et un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications :
 - en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
 - en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les

- lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
- en protégeant les terres drainées souterrainement;
- en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. 2007, r.162-3, a.12
- les voies d'accès aux différents sites.

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.40

2.2.1.7 Affectation Agricole/ Conservation (A6) 2024, r.162-32, a.5

L'affectation Agricole/Conservation (A6) correspond à certains secteurs de la zone agricole caractérisés par la présence de sites voués à la conservation en raison d'une reconnaissance d'un potentiel faunique ou floristique. La préservation et le développement de la fonction agricole sont favorisés sur l'ensemble de ce territoire, tout en favorisant également les activités reliées à la conservation. Cette affectation se caractérise donc par une fonction agricole complétée par les fonctions de gestion des ressources de l'environnement (protection et mise en valeur), en englobant tous les usages jouissant de droits acquis au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, tel que précisé ci-après.

Les fonctions autorisées comme **fonctions dominantes** dans l'aire d'affectation Agricole/Conservation (A6) sont :

- les activités agricoles autorisées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAAQ), y incluant le droit d'usage résidentiel tel que prévu à l'article 3.4.1.1 du présent règlement;
- les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales.

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** sont :

- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications :
 - en favorisant, dans la mesure du possible, le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
 - en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
 - en protégeant les terres drainées souterrainement;
 - en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement. 2007, r.162-3, a.13
- les voies d'accès aux différents sites.

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.41

2.2.2 AFFECTATION CONSERVATION

L'affectation Conservation se distingue en fonction de la tenure des terres. Ainsi, les fonctions permises sur les portions de territoire situées en aire publique seront différentes de celles en aire privée.

2.2.2.1 Affectation Conservation/Aire publique (C1)

L'affectation Conservation/Aire publique (C1) correspond au secteur représenté principalement par les îles qui parsèment le fleuve Saint-Laurent. Ainsi, la reconnaissance du fort potentiel faunique et floristique de ces secteurs suggère une protection intégrale du milieu naturel et n'autorise pas de prélèvement des ressources, à moins que cela soit prescrit par un cadre de gestion environnementale approprié.

Ainsi, pour assurer la pérennité de ce milieu et le maintien de son caractère naturel, l'affectation Conservation autorise comme

fonctions dominantes les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales. Les activités de nettoyage, d'entretien et les ouvrages écologiques à des fins de soutien du milieu naturel sont notamment autorisés.

La fonction autorisée comme **fonction complémentaire** est :

- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications. Cependant, il est recommandé d'éviter, dans la mesure du possible, l'implantation de nouveaux réseaux dans cette affectation. 2007, r.162-I, a.12

2.2.2.2 Affectation Conservation/Aire privée (C2)

L'affectation Conservation/Aire privée (C2) se veut moins restrictive que l'affectation Conservation/Aire publique. Ainsi, la reconnaissance du fort potentiel faunique et floristique de ces secteurs suggère une protection intégrale du milieu naturel et n'autorise pas de prélèvement des ressources, à moins que cela soit prescrit par un cadre de gestion environnementale approprié.

La fonction autorisée comme **fonction dominante** dans l'aire d'affectation Conservation/Aire privée (C2) est :

- les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales.

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** sont :

- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications. Cependant, il est recommandé d'éviter, dans la mesure du possible, l'implantation de nouveaux

réseaux dans cette affectation. 2007, r.162-I, a.13

2.2.3 AFFECTATION INDUSTRIELLE (I)

L'affectation Industrielle (I) est utilisée pour désigner les espaces actuellement occupés à des fins industrielles ou destinés à ce type de développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Toutefois, bien que le pôle logistique régional de Contrecoeur et la zone industrialo-portuaire de Contrecoeur-Varennes soient localisés à l'intérieur de cette affectation, leur délimitation définitive sera convenue lors des travaux du comité local mis sur pied en collaboration avec le gouvernement provincial dans le cadre de la Stratégie maritime. 2016, r.162-28, a.5 a)

La fonction autorisée comme **fonction dominante** dans l'aire d'affectation Industrielle (I) est :

- l'industrie toutes catégories.

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** sont :

- les commerces de support à la fonction dominante;
- les commerces de gros;
- les commerces comportant des nuisances;
- les institutions (exclusivement les centres de formation professionnelle);
- l'extraction, mais son implantation doit être faite dans les aires potentiellement reconnues comme ayant une valeur géologique;
- les activités récréatives de type extensif (réseaux récréatifs linéaires et parcs locaux) ainsi que les champs de tir. Pour cet usage, les municipalités devront établir, au préalable, les modes de réhabilitation du site, comprenant la décontamination et le financement de celle-ci;
- les activités agricoles;
- la gestion des matières résiduelles;
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications dont la localisation

Chapitre 2.2

Grandes affectations

MRC de Marguerite-D'Youville

prévue, dans la mesure du possible, ne scindent pas les aires. Les réseaux devraient idéalement être situés en périphérie de ces aires; 2007, r.162-1, a.15

- les voies de circulation;
- les équipements et réseaux d'utilité publique. 2012, r.162-21, a.5

Bien que les industries toutes catégories soient autorisées à titre de fonction dominante dans les aires couvertes au schéma, afin de mettre en œuvre les orientations et objectifs du schéma d'aménagement, les municipalités devront favoriser des affectations permettant de mettre en valeur la spécificité de chacun des parcs industriels dans le cadre de la révision de leur plan d'urbanisme et de la réglementation municipale.

Ainsi, dans le secteur industriel de Contrecœur, les activités de première transformation des métaux sont à privilégier. Ce secteur d'activité comprend, de façon non exhaustive, les sous-secteurs suivants : 2014, r.162-25, a.42

- sidérurgie;
- fabrication de tubes et de tuyaux en fer et en acier à partir d'acier;
- fabrication de formes en acier laminé à froid;
- étirage de fils d'acier;
- fonderies de métaux ferreux;
- fonderies d'acier;
- fonderies de métaux non ferreux;
- etc.

Par ailleurs, les industries de haute performance environnementale pourraient être privilégiées.

De plus, c'est dans ce secteur qu'est localisé le pôle logistique de transport ainsi qu'une partie de la zone industrialo-portuaire de la MRC. Les activités permises sont les industries connexes avec les services portuaires et les industries maritimes dont notamment, les industries manufacturières, de transport et de transformation. 2016, r.162-28, a.5 b)

Dans le secteur industriel de Varennes, une des activités permises est la fabrication de produits

et de préparations chimiques à partir de matières premières organiques et inorganiques. Ce secteur d'activité comprend, de façon non exhaustive, les sous-secteurs suivants :

- teintures et pigments synthétiques;
- fabrication de résines et de caoutchouc synthétique;
- fabrication d'engrais;
- fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments;
- fabrication d'adhésifs;
- fabrication d'encre d'imprimerie;
- fabrication d'alcalis et de chlore;
- fabrication de fibres et de filaments artificiels et synthétiques;
- fabrication de pesticides et d'autres produits chimiques agricoles;
- fabrication de peintures et de revêtements;
- fabrication de savons, de détachants et de produits de toilette;
- etc. 2016, r.162-28, a.5 c)

C'est dans ce secteur que l'on retrouve l'autre partie de la zone industrialo-portuaire de la MRC. Conséquemment, les industries connexes avec les services portuaires et les industries maritimes dont notamment, les industries manufacturières, de transport et de transformation, doivent être permises dans ce secteur. 2016, r.162-28, a.5 d)

Dans le secteur industriel situé à l'ouest de la route 229 aux abords de l'autoroute 30, les activités à privilégier sont liées à la fabrication d'équipements électriques industriels. Ce secteur d'activité comprend, de façon non exhaustive, les sous-secteurs suivants : 2014, r.162-25, a.42

- fabrication de turbines et de groupes turbogénérateurs;
- fabrication de transformateurs de puissance et de distribution et de transformateurs spéciaux;
- fabrication de moteurs et de générateurs;
- fabrication d'appareillage de connexion, de relais et de commandes d'usage industriel;

- fabrication de fils et de câbles électriques et de communication;
- fabrication de dispositifs de câblage;
- fabrication de tous les autres types de matériel et composantes électriques;
- etc.

Dans le secteur industriel situé dans les 200 premiers mètres, à l'est de la route 229 aux abords de l'autoroute 30, des activités de type commercial pourront être permises en support aux fonctions industrielles environnantes et pour desservir les employés du secteur. 2014, r.162-25, a.42

Enfin, dans le secteur industriel de l'autoroute 20, les activités à privilégier sont liées à la distribution en raison de la proximité d'axes autoroutiers. Les activités pouvant être privilégiées dans ce secteur sont les suivantes : 2014, r.162-25, a.42

- produits alimentaires;
- produits laitiers;
- articles personnels;
- appareils ménagers;
- verrerie, porcelaine;
- bijoux, montres;
- peinture, papier peint;
- livres, périodiques;
- enregistrement sonore;
- jouets;
- articles de sport;
- articles de toilette, cosmétiques;
- composantes électroniques;
- matériel de télécommunication;
- boissons, textile, chaussure;
- etc.

2.2.4 AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE (M)

L'affectation Multifonctionnelle (M), localisée exclusivement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, englobe les secteurs développés et ceux dont le développement est prévu (autres que ceux visés par l'affectation Industrielle I). Elle est caractérisée par une multiplicité des fonctions par la présence de

services et par une densité d'occupation du sol plus élevée que sur l'ensemble du territoire. Elle s'applique également aux secteurs qui seront développés et à redévelopper dans un rayon d'au moins 500 mètres autour du stationnement incitatif projeté à Varennes et de 1 000 mètres autour du stationnement projeté à Sainte-Julie sur le principe de transit oriented development (TOD) pour lequel le document complémentaire prévoit des normes particulières en matière de densité et d'aménagement. L'aire couverte par la grande affectation Multifonctionnelle (M) est vouée à la fois à un développement et à une consolidation de l'espace urbanisé. 2014, r.162-25, a.43

Les différentes fonctions qu'on y retrouve sont caractéristiques d'un milieu urbain, soit : résidentielle, commerciale, de service, institutionnelle, industrielle non polluante, récréative, etc.

La fonction autorisée comme **fonction dominante** dans l'aire d'affectation Multifonctionnelle (M) est :

- la résidence toutes catégories.

De plus, les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** sont :

- les commerces et services toutes catégories ayant une superficie de plancher brute inférieure à 4 000 m²;
- les commerces et services locaux d'envergure aux espaces prévus à cet effet;
- les institutions comprenant notamment les activités et équipements communautaires;
- les industries non polluantes;
- les industries ne présentant aucun risque pour la sécurité des biens et des personnes à proximité;
- les activités récréatives toutes catégories, incluant les activités de type extensif et intensif;
- les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;

- la gestion des matières résiduelles, si elle est exploitée par une municipalité, une MRC ou un commerce de détail qui reçoit dans le but d'en faire la récupération et le recyclage des résidus de même nature que les produits qu'il vend;
- l'extraction (sablières);
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications; 2007, r.162-1, a.17
- les voies de circulation;
- les équipements et réseaux d'utilité publique. 2012, r.162-21, a.6

2.2.5 AFFECTATION RÉCRÉATION (R)

2014, r.162-25, a.44

2015, r.162-26, a.4

L'affectation Récréation (R) est localisée à l'intérieur d'un secteur caractérisé par un grand espace prévu à des fins récréatives et touristiques en zone non agricole (hors périmètre d'urbanisation). On y retrouve notamment la Colonie des Grèves. Cette aire d'affectation joue un rôle structurant en matière de développement et de consolidation de l'offre récrétouristique du territoire.

Les conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12 s'appliquent pour les fonctions s'exerçant à l'intérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.44

Les fonctions autorisées comme **fonctions dominantes** dans l'aire d'affectation Récréation (R) sont :

- les activités récréatives de type intensif existantes (colonie de vacances); 2014, r.162-25, a.45
- les activités récréatives de type extensif, (réseaux récrétifs linéaires).

Les fonctions autorisées comme **fonctions complémentaires** sont :

- les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;

- le commerce de support à la récréation exclusivement (jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation);
- les activités agricoles;
- la foresterie (usages sylvicoles, pépinières et érablières);
- la résidence de faible densité;
- l'extraction (sablières existantes seulement); 2014, r.162-25, a.46
- les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications; 2007, r.162-1, a.19
- les voies d'accès aux différents sites. 2014, r.162-25, a.46

2.2.6 AIRE D'EXPANSION URBAINE

Au début des années 2000, dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, la MRC a entrepris, de concert avec les partenaires du milieu, une réflexion sur le développement futur anticipé de son territoire et des axes de développement qui devraient être priorisés. Cette réflexion s'est traduite par l'identification d'aires d'expansion urbaine au schéma d'aménagement.

Ces aires d'expansion urbaine précèdent l'exercice de planification métropolitaine qui a débuté en 2010 et qui s'est conclu par l'adoption, en décembre 2011, du PMAD. Celui-ci est entré en vigueur le 12 mars 2012.

Le PMAD délimite le périmètre métropolitain pour accueillir la croissance urbaine d'ici 2031 et fixe les conditions selon lesquelles il pourrait être modifié. Le critère 1.6.2 du PMAD précise notamment que le périmètre métropolitain pourrait être modifié pour appuyer un projet TOD ou pour répondre à des besoins particuliers en espaces résidentiels, institutionnels et économiques exprimés par une MRC ou une agglomération. Toute demande de modification au périmètre métropolitain fera l'objet d'une analyse par la CMM en vertu du critère 1.6.2 inscrit au PMAD. 2014, r.162-25, a.47

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Marguerite-

D'Youville identifie, pour certaines municipalités, des aires d'expansion urbaine (plan 5). L'identification de ces aires d'expansion est issue d'une harmonisation des besoins des municipalités et des besoins de protection et de mise en valeur de la zone agricole.

Les villes de Varennes et de Sainte-Julie affichent actuellement une rareté de terrains en zone urbaine. Pour leur part, les aires d'expansion urbaine identifiées à Saint-Amable sont attribuables aux désirs de la MRC de reconnaître une situation déjà existante, soit l'occupation urbaine en bordure du périmètre urbain existant. Les chapitres 2.3.3, 2.3.4 et 2.3.5 justifient plus en détail les besoins exprimés par les municipalités. 2009, r.162-15, a.5

Afin de viser la consolidation du tissu urbain et de privilégier une solution tenant compte de la capacité des équipements et infrastructures municipales, le présent document identifie des aires d'expansion urbaine localisant les espaces qui feront l'objet de demandes d'exclusion de la zone agricole auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec et qui, le cas échéant, seront intégrés aux périmètres urbains.

La MRC a identifié pour ce faire deux phases aux aires d'expansion urbaine :

2.2.6.1 Aire d'expansion urbaine phase I

L'aire d'expansion urbaine phase I correspond à la superficie requise en zone agricole pour combler les besoins des municipalités d'ici l'an 2026. 2014, r.162-25, a.48

2.2.6.2 Aire d'expansion urbaine phase II

L'aire d'expansion urbaine phase II désigne l'orientation que la municipalité entend donner à son développement résidentiel ou industriel, au-delà de l'année 2026, pour atteindre l'équilibre recherché. 2014, r.162-25, a.49

2.2.7 TABLEAU SYNTHÈSE

Afin de faciliter la lecture des fonctions permises et compatibles dans chacune des grandes affectations, un tableau synthèse (tableau 2.2) est joint au présent chapitre. Tel que précisé précédemment, en cas de non-concordance entre le texte réglementaire et le tableau, le texte prévaudrait.

TABLEAU 2.2
FONCTIONS PERMISES PAR AIRE D'AFFECTATION 2014, r.162-25, a.50, 2015, r.162-26, a.5

Fonctions	Agricole	Commerce	Commerce structurant	Conservation	Équipements et réseaux d'utilité publique	Extraction	Forsterie	Gestion matières résiduelles	Industrie	Institution	Récréation	Résidence	Réseau majeur de transport d'énergie et télécommunications	Voies de circulation
Aires d'affectation														
Agricole (A1)	X				X	*(5)	X	*(7)			*(12)	*(14)	*(16)	*(18)
Agricole-Résidentielle (A2)	X	*(20)			X		X	*(7)			*(11)	X	*(16)	*(18)
Agricole-Industrielle (A3)	X	*(2)			X	X	X	*(7)	X		*(11)	*(14)	*(16)	*(18)
Agricole-Récréation extensive (A4)	X			X		*(5)	X	*(7)			*(11)	*(14)	*(16)	*(19)
Agricole-Récréation intensive (A5)	X	* (1)		X		*(5)	X	*(7)			X	*(14)	*(16)	*(19)
Agricole-Conservation (A6)	X			X							*(11)	*(14)	*(16)	*(19)
Conservation publique (C1)				X									X	
Conservation privée (C2)				X							*(12)		X	
Industrielle (I)	X	*(2)			X	*(6)		X	X	*(10)	*(13)		*(17)	X
Multifonctionnelle (M)		X	*(3)	X	X	*(5)		*(8)	*(9)	X	X	X	X	X
Récréation (R)	X	*(1)		X			X				X	*(15)	*(16)	X



Fonction non permise et incompatible



Fonction dominante



Fonction permise



Fonction ou usage permis sous certaines conditions
(voir note indiquée)

Note 1 : la fonction commerciale est moyennement compatible avec cette aire d'affectation, car seuls les commerces de support à la récréation sont autorisés, jusqu'à concurrence de 10 % maximum de la superficie brute de l'aire d'affectation et aux conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12. 2014, r.162-25, a.50

Note 2 : la fonction commerciale est moyennement compatible avec cette aire, car seuls les commerces de support, les commerces de gros, les commerces comportant des nuisances et les services professionnels ou administratifs sont autorisés à l'exception des 550 premiers mètres à partir de la route 132 dans l'aire d'affectation Agricole/Industrielle (A3) sur le territoire de la ville de Varennes où la fonction commerciale est compatible. 2014, r.162-25, a.50, 2016, r.162-27, a.3

Note 3 : la fonction commerces et services structurants est compatible avec cette aire, mais leur implantation doit se faire dans les espaces prévus à cet effet (voir plan 2).

Note 4 : abrogé. 2007, r.162-1, a.21

Note 5 : l'extraction est moyennement compatible avec cette aire, car seules les sablières sont permises.

Note 6 : l'extraction est compatible avec cette aire, mais les différents usages reliés à l'extraction doivent être implantés dans les aires potentiellement reconnues comme ayant une valeur géologique.

Note 7 : la gestion des matières résiduelles est moyennement compatible dans cette aire, car seuls l'entreposage, le traitement, la valorisation ou le recyclage des matières résiduelles générées par une entreprise agricole sont permis, ainsi que la gestion des matières résiduelles opérée par des commerces de détail qui reçoivent, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'ils vendent. De plus, l'implantation de fosses de stockage de

matières résiduelles fertilisantes (MRF) est permise uniquement à l'extérieur des périmètres relatifs aux installations d'élevage, tel qu'illustré aux plans 12 et 12.1 à 12.6. 2014, r.162-25, a.50

Note 8 : La gestion des matières résiduelles est moyennement compatible avec cette aire, car seule la gestion des matières résiduelles (ou une partie d'un tel système) est permise si elle est exploitée par :

- une municipalité;
- la MRC;
- un commerce de détail qui reçoit, dans le but d'en faire la récupération et le recyclage, des résidus de même nature que les produits qu'il vend.

Note 9 : la fonction industrielle est moyennement compatible avec cette aire, car seules les industries non polluantes et les industries ne présentant aucun risque pour la sécurité des biens et des personnes à proximité sont permises.

Note 10 : les institutions sont moyennement compatibles dans cette aire, car seuls les centres de formation professionnelle sont permis.

Note 11 : la récréation est moyennement compatible à l'intérieur de cette aire, car seuls les usages reliés à la récréation de type extensif (réseau linéaire) sont permis.

Note 12 : la récréation est moyennement compatible avec cette aire, car seuls les usages reliés à la récréation de type extensif sont permis. 2011, r.162-18, a.2

Note 13 : la fonction récréation est moyennement compatible avec cette aire, car seuls les réseaux récréatifs linéaires et les parcs locaux sont permis. Les champs de tir sont autorisés, mais les municipalités devront établir, au préalable, les modes de réhabilitation du site comprenant la décontamination et le financement de celui-ci.

Chapitre 2.2

Grandes affectations

MRC de Marguerite-D'Youville

Note 14: la fonction résidentielle est moyennement compatible avec cette aire, car seules les résidences prévues aux articles 40, 31.1 et 101 à 105 de la LPTAAQ sont autorisées.

Note 15: la fonction résidentielle est compatible avec cette aire, mais seule la résidence de faible densité (1 logement par 3 hectares) y est autorisée. À Contrecoeur, son implantation doit se faire sur les lots 1 à 109 et aux conditions spécifiques d'abattage d'arbres de la section 3.4.12. 2014, r.162-25, a.50

Note 16: les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications sont compatibles avec cette aire, mais leur localisation doit se faire, dans la mesure du possible : 2007, r.162-1, a.21

- en favorisant le concept de corridors à usages multiples afin d'éviter le morcellement des terres;
- en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures;
- en protégeant les terres drainées souterrainement;
- en protégeant les érablières, vergers, plantations et les forêts sous aménagement;
- en respectant les conditions d'abattage d'arbres à l'article 3.4.16. 2014, r.162-25, a.51

Note 17: les réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications sont compatibles avec cette aire, mais leur localisation doit faire en sorte, dans la mesure du possible, qu'ils ne scindent pas les aires. Les réseaux devraient idéalement être situés en périphérie de ces aires. 2007, r.162-1, a.21

Note 18: les voies de circulation sont compatibles avec cette aire dans la mesure où celles-ci sont, si possible, localisées à la limite des lots et qu'elles ne scindent pas des terres en partie.

Note 19: les voies de circulation sont moyennement compatibles avec cette aire, car

seules les voies d'accès avec différents sites sont permises.

Note 20 : 2013, r.162-24, a.2

Nonobstant les fonctions autorisées dans l'affectation Agricole/Résidentielle (A2), la fonction commerce routier est permise uniquement aux conditions suivantes sur le territoire de la ville de Sainte-Julie, au nord-est de l'intersection du chemin de la Belle-Rivière et de la montée Sainte-Julie. Les conditions suivantes devront être introduites à la réglementation d'urbanisme locale :

- Le terrain visé doit servir à la reconnaissance d'un usage commercial localisé sur le même terrain ou sur le terrain contigu de part et d'autre;
- Le bâtiment commercial doit être existant en date de l'entrée en vigueur du règlement numéro 162-24 modifiant le règlement numéro 162 relatif au schéma d'aménagement révisé;
- Le commerce voué à une reconnaissance, dans cette affectation, ne devra pas entraîner de contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité. Ainsi, l'introduction de tout immeuble protégé est interdite;
- Le développement des terrains ne doit pas avoir pour effet de créer une discontinuité dans le tissu construit en laissant des immeubles non développés de part et d'autre du terrain utilisé par le bâtiment commercial. Les terrains vacants situés de part et d'autre devront être utilisés, obligatoirement en priorité;
- Le bâtiment commercial qui désire s'agrandir devra être obligatoirement desservi par au moins un service, soit l'égout ou l'aqueduc;
- L'entreposage extérieur pourra être autorisé, dans la mesure où des normes sont prévues par la ville;
- Les accès à partir des routes du réseau supérieur devront être limités quant à leur nombre et localisés de façon optimale. Ainsi, la ville devra se conformer aux normes du ministère des Transports qui réglemente les accès à ces routes.

2.3 Gestion de l'urbanisation

2.3.1 CONTEXTE MÉTROPOLITAIN DE LA COURONNE SUD DE MONTRÉAL

2.3.1.1 Contexte démographique

En raison des échanges économiques et sociaux qui unissent la MRC de Marguerite-D'Youville à la région métropolitaine de Montréal et à la Montérégie, la problématique de gestion de l'urbanisation de la MRC ne pourrait être complète sans tenir compte du contexte métropolitain. La MRC doit une partie de sa croissance démographique des cinquante dernières années à celle de la région métropolitaine et à la présence de pôles économiques importants au sein des agglomérations de Montréal et de Longueuil et de l'ensemble de la Couronne Sud. Les lignes qui suivent dressent un bref portrait de l'évolution démographique de la région métropolitaine entre 1961 et 2021.

Tel qu'illustré au tableau 2.3, la région métropolitaine de Montréal a connu une croissance globale de 80 % (entre 1961 et 2021), soit une augmentation de 1 789 211 personnes. Sa population est ainsi passée de 3,7 M d'habitants à 4 M durant cette période. Toutefois, sur cette même période, cette croissance a atteint 500 % pour la Couronne Nord avec une augmentation de plus de 512 725 personnes. Sur la Couronne Sud, cette croissance atteint 337 % ce qui représente près de 512 512 habitants supplémentaires. Entre 1961 et 1971, la ville de Laval connaît une croissance importante de 82,8 % (103 269 habitants).

Ensuite, outre l'agglomération de Montréal et Laval, la population des autres secteurs de la CMM a connu un boom important entre 1971 et 1981 (58 % pour la Couronne Nord, 41,2 % pour la Couronne Sud et 40,3 % pour l'agglomération de Longueuil).

Toutefois, cette croissance ne s'est pas répartie uniformément sur le territoire de la région métropolitaine durant cette période. L'agglomération de Montréal, qui représentait

70,6 % de la population totale de la région métropolitaine en 1971, a vu sa population n'augmenter que de 138 780 personnes en cinquante ans. Une baisse concentrée entre 1971 et 1981 a surtout affecté la partie centrale de l'île (perte de quelque 216 000 personnes), tandis que les villes de la partie ouest de l'île et la ville de Saint-Léonard à l'est, ont connu une hausse de presque 106 000 personnes.

La décennie suivante, soit 1981-1991, la croissance reste marquée pour les deux couronnes avec une croissance de 41,3 % pour la Couronne Nord (107 999 personnes supplémentaires) et 27,1 % pour la Couronne Sud (69 893 personnes).

Entre 1991 et 2001, malgré une diminution globale de la croissance, les secteurs de la Couronne Nord (20,4 %) et de la Couronne Sud (17,9 %) continuent de connaître des croissances non négligeables. L'agglomération de Longueuil est par contre en perte de vitesse avec une croissance de 0,9 % sur cette période (1 555 personnes supplémentaires). Entre 2001 et 2011, l'ensemble des secteurs connaît une croissance. La croissance totale de la région métropolitaine atteint 10,4 % tandis que les Couronnes Nord et Sud continuent de bénéficier d'une croissance importante (respectivement 23,7 % et 22,2 %). Entre 2011 et 2021, la population des différents secteurs continue d'augmenter mais cette croissance est moins importante comparativement à celle enregistrée entre 2001 et 2011. La croissance totale de la région métropolitaine atteint 8,6 %.

Le tableau 2.4 présente également l'évolution du nombre de ménages selon les cinq secteurs de la CMM au cours de la dernière décennie.

Entre 2001 et 2011, les ménages ont cru de 12,6 % (soit 175 215 ménages) dans la région métropolitaine de Montréal. Les Couronnes Nord et Sud ont connu les plus fortes croissances (respectivement 32,2 % et 27,4 %). Entre 2011 et 2021, les ménages ont cru de 10 % avec une augmentation de 157 835 ménages dans la région métropolitaine de Montréal. Les Couronnes Nord et Sud ont connu les plus fortes croissances (respectivement 15,6 % et 17 %).

Chapitre 2.3

Gestion de l'urbanisation

MRC de Marguerite-D'Youville

TABLEAU 2.3
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE, RÉGION MÉTROPOLITAINE ET SECTEURS DE LA CMM
1961-2021

Évolution démographique	1961	1971	Croissance 1961-1971 (%)	1981	Croissance 1971-1981 (%)	1991	Croissance 1981-1991 (%)	2001	Croissance 1991-2001 (%)	2006	Croissance 2001-2006 (%)	2011	Croissance 2001-2011 (%)	2021	Croissance 2011-2021 (%)	Croissance 1961-2021 (%)
Agglomération de Montréal	1 747 700	1 959 140	211 440 (12,1 %)	1 760 122	-199 018 (-10,2 %)	1 775 868	15 746 (0,9 %)	1 812 720	36 852 (2,1 %)	1 854 440	41 720 (2,3 %)	1 886 480	73 760 (4,1 %)	2 004 265	117 785 (6,2 %)	256 565 (14,6%)
Laval	124 741	228 010	103 269 (82,8 %)	268 335	40 325 (17,7 %)	314 398	46 063 (17,2 %)	343 005	28 607 (9,1 %)	368 709	25 704 (7,5 %)	401 555	58 550 (17,1 %)	438 366	36 811 (9,1 %)	313 625 (251%)
Couronne Nord	102 614	165 390	62 776 (61,2 %)	261 299	95 909 (58 %)	369 298	107 999 (41,3 %)	444 649	75 351 (20,4 %)	493 971	49 322 (11,1 %)	550 065	105 416 (23,7 %)	615 339	65 274 (11,8 %)	512 725 (500%)
Agglomération de Longueuil	143 005	238 755	95 750 (67 %)	334 936	96 181 (40,3 %)	370 379	35 443 (10,6 %)	371 934	1 555 (0,4 %)	385 533	13 599 (3,7 %)	399 095	27 161 (7,3 %)	436 785	37 690 (9,4 %)	293 780 (205%)
Couronne Sud	122 215	182 413	60 198 (49,3 %)	257 517	75 104 (41,2 %)	327 410	69 893 (27,1 %)	386 148	58 738 (17,9 %)	429 899	43 751 (11,3 %)	471 850	85 702 (22,2 %)	534 727	62 877 (13,3 %)	512 512 (337%)
Grand Montréal (Total)	2 240 271	2 773 703	533 432 (23,8 %)	2 882 209	108 506 (3,9 %)	3 157 353	275 144 (9,5 %)	3 358 459	201 106 (6,4 %)	3 532 554	174 095 (5,2 %)	3 709 045	350 586 (10,4 %)	4 029 482	320 437 (8,6 %)	1 789 211 (80%)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 19 mars 2025

TABLEAU 2.4
ÉVOLUTION DES MÉNAGES, RÉGION MÉTROPOLITAINE ET SECTEURS DE LA CMM
2001-2021

Évolution des ménages	2001*	Croissance 2001-2006 (%)	2011	Croissance 2006-2011 (%)	Croissance 2001-2011 (%)	2021	Croissance 2011-2021 (%)	2001-2021 (%)
Agglomération de Montréal	805 840	25 700 (3,2 %)	849 445	17 905 (2,2 %)	43 605 (5,4 %)	910 360	60 915 (7,1 %)	104 520 (13%)
Laval	132 640	11 560 (8,7 %)	154 455	10 255 (7,1 %)	21 815 (16,4 %)	169 785	15 330 (10%)	37 145 (28%)
Couronne Nord	159 630	26 150 (16,4 %)	210 965	25 185 (13,6 %)	51 335 (32,2 %)	243 995	33 030 (15,6 %)	84 365 (53%)
Agglomération de Longueuil	149 580	10 230 (6,8 %)	169 280	9 470 (7,9 %)	19 700 (13,2 %)	187 260	17 980 (10,6 %)	37 680 (25,1 %)
Couronne Sud	141 600	20 410 (14,4 %)	180 365	18 355 (11,3 %)	38 765 (27,4 %)	210 940	30 575 (17%)	69 340 (49%)
Grand Montréal (Total)	1 389 290	94 050 (6,8 %)	1 564 505	81 165 (5,5 %)	175 215 (12,6 %)	1 722 340	157 835 (10%)	333 050 (24%)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 19 mars 2025

* Données compilées par la CMM et tirées du Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, Décret 1218-2012, 19 décembre 2012.

2.3.1.2 Évolution du nombre de mises en chantier

Entre 2002 et 2012, l'agglomération de Montréal a accaparé la plus grande part des mises en chantier de logements dans la région métropolitaine, avec 33,3 % du total (tableau 2.5). La Couronne Nord et la Couronne Sud suivent avec respectivement 23,7 % et 19,1 % des mises en chantier enregistrées.

Pour la période 2008-2012, la tendance s'est maintenue puisque l'agglomération de Montréal a regroupé 33,5 % des logements mis en chantier. Ainsi, l'agglomération de Montréal a maintenu un rythme soutenu de construction de logements entre 2003 et 2007 et plus particulièrement en 2011-2012 avec plus de 8 500 logements mis en chantier en 2011.

La Couronne Sud a, pour sa part, connu un léger ralentissement de son activité résidentielle à partir de la seconde moitié des années 2000, avec une moyenne annuelle de 3 859 unités de logements. La part de la Couronne Sud en termes de mises en chantier reste toutefois stable au cours des dix dernières années.

Entre 2013 et 2020, le nombre de mises en chantier a continué à augmenter pour les différents secteurs, cependant, il a diminué de 38 % dans le Grand Montréal en 2023 selon les données les plus récentes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La construction résidentielle a reculé plus fortement à l'extérieur de l'agglomération de Montréal en 2023 : - 66 % dans l'agglomération de Longueuil, 51 % à Laval, - 44 % dans la couronne Nord, - 40 % dans la couronne Sud, -26 % dans l'agglomération de Montréal.

TABLEAU 2.5
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
ET SOUS-RÉGIONS, 2002-2012

Sous-région	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moy. 2002-2012	Moy. 2008-2012
Agglomération de Montréal	5 634	7 354	10 812	8 535	6 955	6 898	5 868	5 364	6 635	8 569	7 748	7 307	6 837
Laval	2 518	2 752	3 065	2 906	3 060	2 977	3 234	3 067	2 438	2 738	1 849	2 783	2 666
Couronne Nord	5 065	5 627	6 589	6 613	6 039	5 391	4 898	3 917	4 726	4 229	3 662	5 160	4 287
Couronne Sud	4 329	4 869	4 890	3 855	3 601	4 350	4 032	3 691	4 054	3 673	3 844	4 108	3 859
Agglomération de Longueuil	2 140	2 459	2 093	2 273	2 100	2 066	2 561	2 171	3 123	2 533	2 457	2 362	2 569
Total Grand Montréal	19 686	23 061	27 449	24 182	21 755	21 682	20 593	18 210	20 976	21 742	19 260	21 691	20 157

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 21 novembre 2013.
Données compilées par la CMM et tirées de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, compilation spéciale à partir des relevés sur les mises en chantier, 2012.

TABLEAU 2.5
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
ET SOUS-RÉGIONS, 2013-2023

Sous-région	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moy. 2013-2023	Moy. 2018-2023
Agglomération de Montréal	5 594	8 477	5 863	6 466	10 140	8 879	9 165	10 454	14 808	10 436	7 705	8 907	10 241
Laval	1 545	1 027	1 965	1 448	2 021	2 358	1 694	2 851	2 270	2 384	1 170	1 884	2 121
Couronne Nord	3 143	3 313	4 052	3 185	4 272	4 548	4 801	4 124	6 786	4 220	2 383	4 075	4 477
Couronne Sud	2 575	2 655	3 682	3 903	3 594	4 104	4 084	3 707	3 673	2 965	1 776	3 338	3 385
Agglomération de Longueuil	1 696	1 795	2 074	1 831	2 643	3 294	3 450	3 467	2 667	2 135	724	2 343	2 623
Total Grand Montréal	14 553	17 267	17 636	16 833	22 670	23 183	23 194	24 603	30 204	22 140	13 758	20 549	22 847

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/> 19 mars 2025 - Chute des mises en chantier à travers le Grand Montréal. Janvier 2024

TABLEAU 2.6
PART DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR SOUS-RÉGIONS
DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE 2002-2012

Sous-région	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moy. 2002-2012	Moy. 2008-2012
Agglomération de Montréal	28,6	31,9	39,4	35,3	32,0	31,8	28,5	29,5	31,6	39,4	38,7	33,3	33,54
Laval	12,8	11,9	11,2	12,0	14,1	13,7	15,7	16,8	11,6	12,6	9,6	12,9	13,26
Couronne Nord	25,7	24,4	24,0	27,4	27,8	24,9	23,8	21,5	22,5	19,5	19,0	23,7	21,26
Couronne Sud	22,0	21,1	17,8	16,0	16,5	20,1	19,6	20,3	19,3	16,9	20,0	19,1	19,22
Agglomération de Longueuil	10,9	10,7	7,6	9,4	9,7	9,5	12,4	11,9	14,9	11,7	12,8	11,0	12,74
Total Grand Montréal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 21 novembre 2013.
 Données compilées par la CMM et tirées de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, compilation spéciale à partir des relevés sur les mises en chantier, 2012.

TABLEAU 2.6
PART DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR SOUS-RÉGIONS
DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE 2013-2023

Sous-région	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moy. 2013-2023	Moy. 2018-2023
Agglomération de Montréal	38,4	49,1	33,2	38,4	44,7	38,3	39,5	42,5	49,0	47,1	56,0	43,3	45,4
Laval	10,6	5,9	11,1	8,6	8,9	10,2	7,3	11,6	7,5	10,8	8,5	9,2	9,3
Couronne Nord	21,6	19,2	23,0	18,9	18,8	19,6	20,7	16,8	22,5	19,1	17,3	19,8	19,3
Couronne Sud	17,7	15,4	20,9	23,2	15,9	17,7	17,6	15,1	12,2	13,4	12,9	16,5	14,8
Agglomération de Longueuil	11,7	10,4	11,8	10,9	11,7	14,2	14,9	14,1	8,8	9,6	5,3	11,2	11,2
Total Grand Montréal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 19 mars 2025 - Chute des mises en chantier à travers le Grand Montréal. Janvier 2024

2.3.1.3 Projections démographiques pour le Grand Montréal

Si les phénomènes démographiques de la région métropolitaine de Montréal ont pu influencer le développement de la MRC de Marguerite-D'Youville, il y a tout lieu de croire que la croissance future de la région métropolitaine constituera un facteur important dans le

développement de la MRC de Marguerite-D'Youville.

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a publié une étude portant sur les perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066, édition 2021. Selon le scénario de référence retenu par la Communauté, la population de la région devrait atteindre 4,4 millions d'habitants à l'horizon 2031. Cette croissance démographique

reprétera une augmentation d'environ 380 000 nouveaux habitants et de 151 840 nouveaux ménages pour le Grand Montréal entre 2021 et 2031. Selon la même source, la population de la CMM devrait afficher une augmentation de 14,6 % de 2021 à 2041.

Les Couronnes Nord et Sud devraient connaître, selon l'ISQ, des croissances de population supérieures à 20 % (respectivement 17,4 % et 16,5%, soit 107 201 et 88 393 habitants) tandis que l'agglomération de Longueuil devrait voir sa population augmenter de 11,8% (51 395 personnes). L'agglomération de Montréal connaîtra également un accroissement non négligeable de sa population avec 264 348 nouvelles personnes, ce qui ne représente toutefois que 13,2 %.

La population de la région devrait atteindre 4,6 millions d'habitants à l'horizon 2041, cette

croissance démographique représentera une augmentation d'environ 586 344 nouveaux habitants et de 245 490 nouveaux ménages pour le Grand Montréal entre 2021 et 2041.

En ce qui concerne les ménages, les projections d'ici 2041 prévoient une augmentation de plus de 14 % sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les Couronnes Nord et Sud devraient enregistrer les croissances les plus importantes avec 20,4 % et 19,6 % (soit 49 710 et 41 261 ménages supplémentaires). L'agglomération de Montréal devrait accueillir le plus grand nombre de ménages (en valeur absolue) avec 264 348 ménages supplémentaires.

Tel que présenté au tableau 2.9, la diminution du nombre de personnes par ménage contribue à la croissance du nombre de ménages sur le territoire de la CMM.

TABLEAU 2.7
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC
CMM - 2021-2041

Projections de population	2021*	2031	2041	Croissance 2021-2041 (%)
Agglomération de Montréal	2 004 265	2 194 839	2 268 613	264 348 (13,2%)
Laval	438 366	484 580	513 374	75 008 (17,1%)
Couronne Nord	615 339	681 439	722 540	107 201 (17,4%)
Agglomération de Longueuil	436 785	468 280	488 180	51 395 (11,8%)
Couronne Sud	534 727	590 288	623 120	88 393 (16,5%)
Grand Montréal (Total)	4 029 482	4 419 425	4 615 826	586 344 (14,6 %)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 20 mars 2025

*Statistiques Canada, 2021

TABLEAU 2.8
PROJECTIONS DES MÉNAGES DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC
CMM - 2021-2041

Projections des ménages	2021*	2031	2041	Croissance 2021-2041 (%)
Agglomération de Montréal	910 360	976 301	1 014 993	104 633 (11,5%)
Laval	169 785	187 188	199 235	29 450 (17,3%)
Couronne Nord	243 995	274 957	293 705	49 710 (20,4%)
Agglomération de Longueuil	187 260	198 906	207 694	20 434 (10,9%)
Couronne Sud	210 940	236 826	252 201	41 261 (19,6%)
Grand Montréal (Total)	1 722 340	1 874 180	1 967 830	245 490 (14,25%)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/> mars 2025

*Statistiques Canada, 2021

TABLEAU 2.9
ÉVOLUTION ET PROJECTIONS DE LA TAILLE DES MÉNAGES DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC - CMM
2001-2041

	Réel*				Projections**		
	2001	2006	2011	2021	2021	2031	2041
Agglomération de Montréal	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2
Laval	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,6
Couronne Nord	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,5
Agglomération de Longueuil	2,5	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,4
Couronne Sud	2,7	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,5
Grand Montréal (Total)	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3

Sources :

* Recensements 2001, 2006, 2011 et 2021

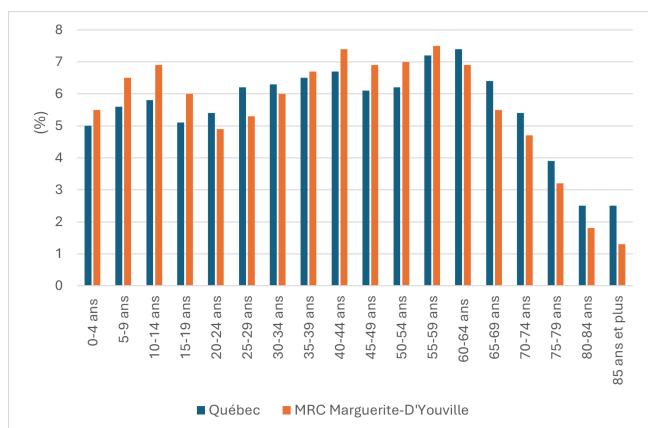
** Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 11 novembre 2013 – 20 mars 2025.

2.3.1.4 DISTRIBUTION DE LA POPULATION SELON L'ÂGE

Tel que l'illustre graphique 5, nous pouvons constater que:

- Les 0-19 et les 35-54 ans de la MRC ont un poids démographique plus important que celui observé dans la population de l'ensemble du Québec. C'est particulièrement le cas chez les 0-19 ans. Parallèlement, les 60 ans et plus, toutes tranches d'âge comprises, sont moins présents en proportion dans la MRC qu'au Québec dans son ensemble.
- En somme, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville vieillit moins vite que celle du Québec dans son ensemble et même légèrement moins que la région.

GRAPHIQUE 5
DISTRIBUTION PAR ÂGE DE LA POPULATION DE LA MRC ET DE L'ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2021

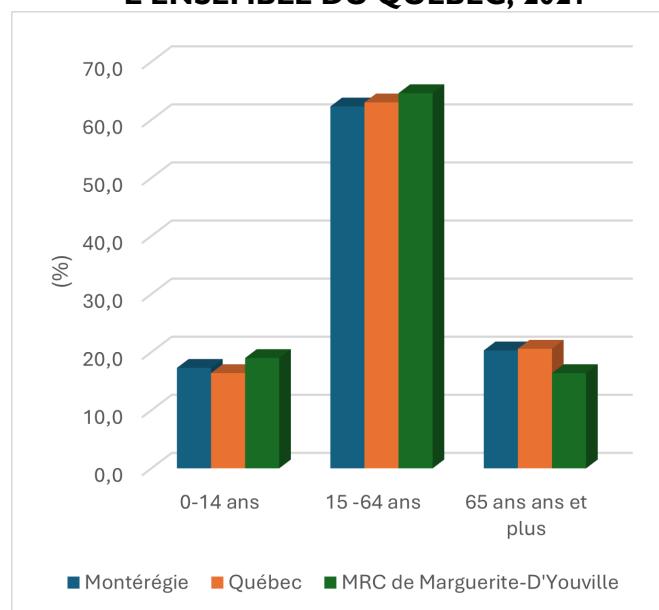


Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

Le graphique 6 présente les mêmes données que celles du graphique précédent, mais cette fois, agrégées pour les groupes d'âge qui sont habituellement dépendants économiquement, soit les jeunes et les plus de 65 ans, ainsi que pour les tranches d'âge qui représentent d'ordinaire la population active, soit les 15-64 ans. Nous pouvons remarquer que la situation de Marguerite-

D'Youville s'apparente à celle de la région pour les 15-64 ans. La proportion de jeunes de 0-14 ans est plus élevée au sein de la MRC de Marguerite-D'Youville tandis que la proportion des 65 ans et plus est moins élevée que celle de la région et de l'ensemble du Québec.

GRAPHIQUE 6
DISTRIBUTION PAR GRANDS GROUPES D'ÂGE DE LA POPULATION DE LA MRC ET DE L'ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.2 CONTEXTE DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

2.3.2.1 Évolution des ménages

Le tableau 2.11 présente l'évolution des ménages au sein des différentes municipalités de la MRC.

En dix ans, le nombre de ménages a crû de 14,1 % pour l'ensemble de la MRC dont une croissance de plus de 50 % enregistrée à Contrecoeur entre 2011 et 2021. La municipalité de Saint-Amable a quant à elle connu des augmentations de l'ordre de 28 %. C'est par ailleurs à Verchères que la croissance a été la plus faible avec un accroissement total de cinq ménages soit 3 %.

En vingt ans, le nombre de ménages a connu une augmentation de 40 % pour l'ensemble de la MRC. Les municipalités de Contrecoeur et Saint-Amable ont connu des augmentations de l'ordre de 91 % et 105,4 %.

TABLEAU 2.11
ÉVOLUTION DES MÉNAGES, MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
2001-2021

	2001	2011	Croissance 2001-2011 (%)	2021	Croissance 2011-2021 (%)	Croissance 2001-2021 (%)
Calixa-Lavallée	185	190	5 (2,7 %)	205	15 (7,9%)	20 (10,8%)
Contrecoeur	2 155	2 735	580 (26,9 %)	4 115	1 380 (50,5%)	1 960 (91%)
Saint-Amable	2 485	3 990	1 505 (60,6 %)	5 105	1 115 (28%)	2 620 (105,4%)
Sainte-Julie	9 230	10 780	1 550 (16,8 %)	11 615	835 (7,7%)	2 385 (26%)
Varennes	6 790	7 895	1 105 (16,3 %)	8 415	520 (6,6%)	1 625 (24%)
Verchères	1 850	2 325	475 (25,7 %)	2 395	70 (3,0%)	545 (30%)
MRC Total	22 695	27 915	5 220 (23 %)	31 850	3 935 (14,1%)	9 155 (40%)

Source : Statistique Canada, Recensements 2001, 2006, 2011 et 2021.

2.3.2.2 Évolution du nombre de logements construits

Depuis 1993, plus de 10 191 logements ont été construits sur le territoire de la MRC, soit une moyenne de près de 509 logements par année. Les villes de Sainte-Julie et Varennes ont à elles seules accaparé près de 80 % des nouveaux logements entre 1994 et 2003 (tableau 2.12). La décennie suivante, la répartition des logements construits s'est déplacée vers les municipalités de Saint-Amable et Contrecoeur.

On peut remarquer une diminution du nombre de logements au cours des cinq dernières années, affectant les municipalités de Sainte-Julie et Verchères et de façon très marquée à Varennes. Ce ralentissement du nombre de mises en chantier au cours des cinq dernières années est attribuable notamment à la rareté du nombre de lots résidentiels disponibles.

Par ailleurs, la ville de Varennes a dû investir des sommes importantes dans l'amélioration du rendement de ses infrastructures sanitaires, afin d'améliorer le rendement de son usine d'épuration

des eaux usées. De plus, des investissements d'importance sont prévus afin de permettre le développement et le redéveloppement des espaces industriels disponibles sur le territoire. Ces travaux permettront également à la ville de Varennes d'envisager le développement à des fins résidentielles et commerciales de la partie ouest de l'aire urbaine, cela afin de mieux répondre aux besoins sociaux et économiques des citoyens et ainsi soutenir son accroissement démographique.

TABLEAU 2.12
LOGEMENTS CONSTRUITS EN MILIEU URBAIN
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 1994-2003

Municipalité	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total	Moy. 1994-2003
Calixa-Lavallée	5	4	4	2	2	3	2	3	2	0	27	2,7
Contrecoeur	16	10	19	18	12	11	9	6	14	36	151	15,1
Saint-Amable	95	101	91	34	19	18	9	18	39	62	486	48,6
Sainte-Julie	311	224	195	247	281	188	248	210	389	432	2 725	272,5
Varennes	304	154	144	102	90	122	135	129	177	110	1 467	146,7
Verchères	16	15	29	23	18	9	17	30	26	61	244	24,4
Total MRC	747	508	482	426	422	351	420	396	647	701	5 100	510,0

Source : Municipalités de la MRC.

TABLEAU 2.12
LOGEMENTS CONSTRUITS EN MILIEU URBAIN
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2004-2013

Municipalité	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moy. 2004-2013
Calixa-Lavallée	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0,3
Contrecoeur	70	112	56	37	84	99	185	251	175	104 (6)	1 179	117,9
Saint-Amable	134	173	170	172	150	194	187	207	146	84	1 617	161,7
Sainte-Julie	135	111	104	58	545	14	20	87	17	103	1 177	117,7
Varennes	132	72	14	6	0	37	96	33	340 ⁽¹⁾	42	772	77,2
Verchères	63	49	41	42	38	28	59	23	17	3	363	36,3
Total MRC	535	517	385	315	817	372	547	601	695	343	5 111	511,1

Source : Municipalités de la MRC.

⁽¹⁾ 136 unités pour personnes autonomes, 48 unités (Le Sommet), 4 bâtiments de 16 unités et secteur de la rue de la Petite-Prairie dans laquelle des triplex et des bâtiments de 6 logements ont été construits.

(xx) Nombre de logements construits en zone blanche hors périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 2.12
LOGEMENTS CONSTRUITS EN MILIEU URBAIN
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2014-2024

Municipalité	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Moy. 2014-2023
Calixa-Lavallée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contrecoeur	82 (13)	79(6)	77 (8)	103 (2)	122(1)	112 (4)	169 (3)	80 (2)	57 (5)	61 (4)	42	984 (48)	89,4
Saint-Amable	112	117	125	99	66	62	73	133	54	64	131	1 036	94,1
Sainte-Julie	86	19	73	5	784	28	18	8	219	50	27	1 317	119,7
Varennes	68	70	12	13	12	14	8	11	9	9	403	629	57,1
Verchères	0	1	3	5	0	3	3	4	3	1	2	25	2,3
Total MRC	348	286	290	225	984	219	271	236	342	185	605	3 991	362,8

Source : Municipalités de la MRC.

(xx) Nombre de logements construits en zone blanche hors périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 2.13
LOGEMENTS CONSTRUIS EN ZONE AGRICOLE,
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 1994-2003

Municipalité	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total	Moy. 1994-2003
Calixa-Lavallée	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0,2
Contrecoeur	2	3	6	2	3	3	2	2	2	1	26	2,6
Saint-Amable	10	11	14	5	1	7	6	5	2	11	72	7,2
Sainte-Julie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Varennes	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2	0,2
Verchères	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	3	0,3
Total MRC	12	15	20	8	4	11	9	8	5	12	104	10,4

Source : Municipalités de la MRC

TABLEAU 2.13
LOGEMENTS CONSTRUIS EN ZONE AGRICOLE,
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2004-2013

Municipalité	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moy. 200-2013
Calixa-Lavallée	1	0	1	0	1	1	1	2	0	0	7	0,7
Contrecoeur	4	2	1	1	0	1	0	2	1	0	12	1,2
Saint-Amable	10	9	7	5	6	4	2	7	10	3	70	7
Sainte-Julie	1	0	1	38 ⁽¹⁾	26 ⁽²⁾	5	11 ⁽³⁾	12 ⁽⁴⁾	17 ⁽⁵⁾	2	113	11,3
Varennes	0	3	3	2	0	2	1	3	4	0	18	1,8
Verchères	1	0	1	1	1	1	2	2	2	3	14	1,4
Total MRC	17	14	14	47	34	14	17	28	34	8	234	23,4

Source : Municipalités de la MRC. 7 bâtiments de 5 logements et 3 résidences;

(1) 5 bâtiments de 5 logements et 1 résidence;

(2) 2 bâtiments de 5 logements et 1 résidence;

(3) 2 bâtiments de 5 logements et 2 résidences;

(4) 1 bâtiment de 14 logements et 3 résidences.

TABLEAU 2.13
LOGEMENTS CONSTRUIS EN ZONE AGRICOLE,
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2014-2023

Municipalité	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Moy. 2014-2023
Calixa-Lavallée	4	1	0	1	2	2	3	4	1	1	0	19	1,7
Contrecoeur	1	1	5	2	3	3	2	3	0	3	1	24	2,1
Saint-Amable	8	7	5	9	17	19	5	10	6	11	9	106	9,7
Sainte-Julie	15	6	16	4	10	57	108	132	97	13	35	493	44,8
Varennes	2	2	3	2	3	1	2	2	1	5	2	25	2,8
Verchères	1	3	1	0	3	2	0	3	3	1	2	19	1,7
Total MRC	31	20	30	18	38	84	120	154	108	34	49	686	62,3

Source : Municipalités de la MRC, 2025

Par ailleurs, une très grande proportion des mises en chantier résidentiel a été effectuée en milieu urbain. Entre 1994 et 2003, dans les municipalités de Sainte-Julie, Varennes et Verchères, près de la

totalité des logements ont été construits à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. La municipalité de Saint-Amable se distingue des autres municipalités puisque la part des logements

construits en milieu rural a été de 14 % durant cette période, étant donné qu'une partie du territoire comprend certains secteurs déstructurés en zone agricole caractérisés par une concentration de résidences. La décennie suivante, le manque grandissant d'espaces disponibles en milieu urbain explique l'empiétement des constructions en zone agricole. À Sainte-Julie, un souci de densification est toutefois notable lorsque des logements sont construits dans la zone agricole (ex. : sept bâtiments de cinq logements en 2007, un de 14 logements en 2012, etc.).

De plus, certaines municipalités se sont appliquées à favoriser une densification de leur territoire. La ville de Varennes a par exemple, en 2012, autorisé une résidence de 136 unités pour personnes autonomes, un bâtiment de 48 unités (Le Sommet) et quatre bâtiments de 16 unités. Le secteur de la rue de la Petite-Prairie accueille également plusieurs triplex ainsi que des bâtiments de six logements.

La grande majorité des constructions érigées entre 2003 et 2013 sont en milieu urbain. En effet, outre les municipalités de Sainte-Julie (6,6 %) et Saint-Amable (4,2 %), les logements construits en zone agricole représentent moins de 3 % du total des logements érigés sur le territoire local entre 2003 et 2013.

Enfin, entre 2014 et 2024, les logements construits en zone agricole représentent environ 14 % du total des logements érigés sur le territoire de la MRC. La grande majorité des logements construits durant la même période étaient donc en milieu urbain, principalement à Contrecoeur, Saint-Amable et Sainte-Julie.

2.3.2.3 Projections démographiques

Selon les estimations de population de l'ISQ, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville continuera à augmenter au cours des vingt prochaines années. Entre 2011 et 2041, la population de la MRC devrait passer de 73 568 à 92 117 habitants. Cette évolution correspond à un taux d'accroissement global de 25,2 % selon l'ISQ.

Mentionnons toutefois que l'estimation de la population de l'ISQ pour 2021 est inférieure à la population établie lors du recensement de Statistique Canada de 2021 (-1 042 habitants pour l'ISQ).

Ainsi, l'ISQ prévoit que la population de la MRC devrait atteindre 79 271 personnes en 2026, 82 769 en 2031, et 92 117 en 2041.

TABLEAU 2.14
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES
MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE ET COURONNE SUD DE MONTRÉAL

	Population réelle			Projections démographiques³			
				Projections selon l'ISQ			
	2011¹	2013²	2021¹	2026	2031	2036	2041
MRC de Marguerite-D'Youville	74 420	75 760	80 313	84 708	87 727	89 943	92 117
Couronne Sud	471 850	482 498	533 251 ⁴	568 545	590 288	607 818	623 120 ⁴

1 : Statistique Canada : Recensement 2011 et 2021.

2 : MAMH, Décret de population 1018-2012, 19 décembre 2012.

3 : Données compilées par la CMM et tirées de projections de l'ISQ pour la MRC de Marguerite-D'Youville, 2021-2051, scénario 2024, 19 décembre 2024 et Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 10 mars 2025.

TABLEAU 2.15
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE ET L'ISQ

	Population réelle				Projections démographiques				
					Projections selon l'ISQ				
	2011¹	2013²	2021	2025³	2021⁴	2026⁴	2031⁴	2036⁴	2041⁴
Calixa-Lavallée	504	497	509	530	516	512	521	520	515
Contrecoeur	6 252	6 614	9 480	10 545	9 673	11 232	12 760	14 111	15 273
Saint-Amable	10 870	11 471	13 322	14 089	13 456	14 632	15 924	17 342	18 871
Sainte-Julie	30 104	30 247	30 045	30 917	30 227	30 786	30 787	30 617	30 331
Varennes	20 994	21 142	21 198	21 619	21 298	21 656	21 394	20 837	20 131
Verchères	5 692	5 789	5 759	5 832	5 774	5 744	5 574	5 406	5 248
MRC	74 416	75 760	80 313	83 532	80 944	84 562	86 960	88 833	90 369

1 : Statistique Canada : Recensement 2021.

2 : MAMH, Décret de population 1018-2012, 19 décembre 2012,

3 : MAMH, Décret de population 1018-2012, 2025,

4 : Données compilées par la CMM et tirées de projections de l'ISQ pour la MRC de Marguerite-D'Youville, 2021-2051, scénario 2024, 19 décembre 2024 et Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 10 mars 2025.

À l'échelle locale, comme l'indique le tableau 2.15, la population de la MRC continuera à augmenter au cours des quinze prochaines années notamment à Contrecoeur et Saint-Amable où de plus fortes hausses de population sont projetées selon les données de l'ISQ. Les autres municipalités connaîtront une légère décroissance d'ici 2041 selon la même source.

Ces projections démographiques peuvent toutefois être considérées comme conservatrices puisque, depuis le dernier recensement de Statistique Canada, plusieurs municipalités de la MRC ont observé un rythme de croissance démographique supérieur à ces projections. Ainsi, les municipalités de Calixa-Lavallée, Verchères et Sainte-Julie ont un nombre d'habitants supérieur en 2025 à la population prévue pour 2026 par l'ISQ.

2.3.2.4 Projections des ménages

Depuis une trentaine d'années, divers facteurs comme le vieillissement de la population et le fractionnement des ménages ont contribué à diminuer régulièrement le nombre moyen de personnes par ménage dans toutes les municipalités du Québec. La diminution du nombre de personnes par ménage a pour effet de faire augmenter le nombre de ménages (et de logements) à un rythme plus élevé que la croissance de la population.

Ainsi, au sein de la MRC de Marguerite-D'Youville, les projections de l'ISQ indiquent que le nombre moyen de personnes par ménage oscillera entre 2,7 en 2011 et 2,5 personnes d'ici 2031. À titre indicatif, le nombre moyen de personnes par ménage en 2031 pour la Couronne Sud devrait être de 2,4¹.

Les tableaux suivants présentent les projections démographiques de l'ISQ pour la Couronne Sud, la MRC de Marguerite-D'Youville ainsi que l'ensemble des municipalités de cette dernière.

L'ISQ indique que la MRC connaîtra une croissance de plus de 15,9 % des ménages entre 2021 et 2037 pour atteindre 36 933. Les croissances prévues pour la Couronne Sud sont légèrement supérieures d'ici 2037 (20%).

Toutefois, mentionnons que les projections des ménages réalisées par l'ISQ pour 2021 sont supérieures au nombre de ménages recensés lors du Recensement de 2021 pour la MRC (+230 ménages pour l'ISQ).

Pour les données relatives aux ménages par municipalité, l'ISQ a établi des projections pour 2026, 2029, 2033 et 2037. L'ensemble des municipalités de la MRC devrait connaître une croissance du nombre des ménages sur cette période ce qui représente un accroissement total de 16 % ou de 5 083 ménages sur l'ensemble de la MRC en près de quinze ans. La municipalité de Contrecoeur, selon l'ISQ, devrait voir augmenter fortement le nombre de ses ménages de 41,2%, soit 1 823 ménages supplémentaires. La municipalité de Saint-Amable devrait voir le nombre de ses ménages croître de plus de 28,2 % (+ 1 441 ménages). La ville de Sainte-Julie bénéficiera de 918 ménages supplémentaires (soit une croissance de 8%). La municipalité Varennes subira une croissance moins forte, de l'ordre de 5,7% et la municipalité de Verchères connaîtra quant à elle une croissance de 3%.

¹ Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 19 novembre 2013. Données compilées par la CMM et tirées de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056*, édition 2009.

TABLEAU 2.16
PROJECTIONS DES MÉNAGES
MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE ET COURONNE SUD DE MONTRÉAL

	Ménages réels ¹		Projections démographiques					
			Projections selon l'ISQ					
	2011	2021	2021 ²	2026 ²	2029 ²	2033 ²	2037 ²	2021-2037
MRC de Marguerite-D'Youville	27 915	31 850	32 080	34 061	35 000	36 054	36 933	5 083 (15,9%)
Couronne Sud	180 365	210 940	212 455	227 881	235 977	245 365	253 338	42 398 (20%)

1 : Statistique Canada : Recensement 2011 et 2021.

2 : Données de l'ISQ, scénarios de 2023 (2026-2046)

TABLEAU 2.17
PROJECTIONS DES MÉNAGES DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE, ISQ

	Nombre de ménages réels ¹		Projections démographiques					
			Projections selon l'ISQ					
	2011	2021	2026	2029 ²	2033 ²	2037 ²	2021-2037	
Calixa-Lavallée	190	210	248	254	260	261	57 (24,2%)	
Contrecoeur	2 735	4 415	4 899	5 277	5 767	6 238	1 823 (41,2%)	
Saint-Amable	3 990	5 105	5 503	5 790	6 167	6 546	1 441 (28,2%)	
Sainte-Julie	10 780	11 610	12 239	12 402	12 508	12 528	918 (8%)	
Varennes	7 895	8 410	8 706	8 801	8 878	8 893	483 (5,7%)	
Verchères	2 325	2 395	2 466	2 476	2 474	2 467	72 (3%)	
MRC	27 915	31 850	34 061	35 000	36 054	36 933	5 083 (16%)	

1 : Statistique Canada : Recensement 2011 et 2021.

2 : Données de l'ISQ, scénarios de 2023 (2026-2046)

2.3.2.5 Tailles des ménages privés

Le tableau 2.18 présente la taille des ménages au sein des différentes municipalités de la MRC. Selon les données de Statistiques Canada de 2021, La taille des ménages varie légèrement d'une municipalité à l'autre, soit entre 2,3 et 2,6 respectivement pour Contrecoeur et Saint-Amable. La taille moyenne du ménage privé dans la MRC est

stable à 2,5 personnes. Le vieillissement de la population est le principal facteur des variations observées. Le décès d'une personne âgée dans un couple, les enfants qui quittent la maison familiale, la séparation du couple ou encore les personnes vivants seules sont d'autres facteurs qui contribuent à diminuer la taille des ménages.

TABLEAU 2.18
TAILLES DES MÉNAGES DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE, 2021

	Calixa-Lavallée	Contrecoeur	St-Amable	Ste-Julie	Varennes	Verchères	MRC
1 personne	45	1 240	1 135	2 640	2 040	665	7 760
2 personnes	100	1 590	1 670	4 190	3 075	885	11 515
3 personnes	20	530	970	1 880	1 320	360	5 085
4 personnes	30	490	880	2 085	1 415	315	5 220
5 personnes et +	10	265	450	820	565	170	2 280
Moyenne	2,4	2,3	2,6	2,5	2,5	2,4	2,5
Total	205	4 415	5 105	11 615	8 415	2 395	31 850

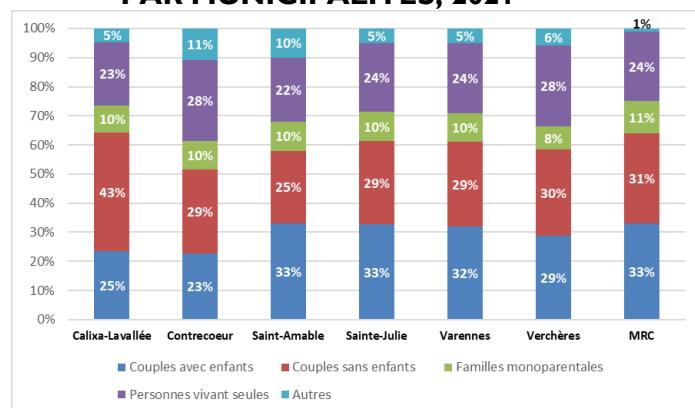
Source : Statistique Canada : Recensement 2021. Série perspective géographique.

2.3.2.6 Composition des ménages

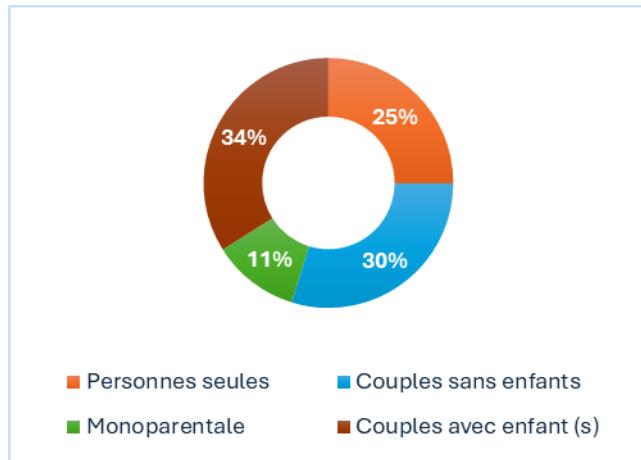
Selon les données de Statistiques Canada de 2021, tel que le présente le graphique 7, les types de ménages sont relativement homogènes entre les municipalités, à l'exception de Calixa-Lavallée où la proportion de couples sans enfants est la plus élevée (43 %). Les proportions de couples avec enfants les plus élevées sont enregistrées à Sainte-Amable, Sainte-Julie et Varennes.

À l'échelle de la MRC, la majorité des ménages privés recensés en 2021, soit 64 %, sont des ménages en couple (avec ou sans enfants), tandis que 40% comptent des enfants. La proportion des personnes seules représentent quant à elle 25 % des ménages de la MRC, tel que l'illustre le graphique 8.

GRAPHIQUE 7
COMPOSITION DES MÉNAGES PRIVÉS
PAR MUNICIPALITÉS, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

GRAPHIQUE 8
COMPOSITION DES MÉNAGES PRIVÉS
DE LA MRC, 2021

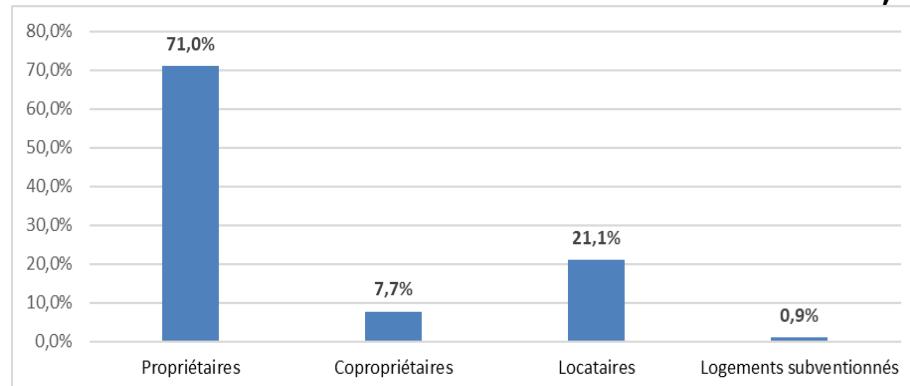
Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.2.7 Mode d'occupation des ménages

Les graphiques 9 et 10 présentent le mode d'occupation des ménages par municipalités ainsi qu'à l'échelle de la MRC. Près des trois quarts des résidents de la MRC sont propriétaires (71%, tandis que plus du quart sont répartis entre copropriétaires et locataires. Le logement subventionné représente quant à lui une part de 0,9% de l'ensemble des logements recensés en 2021. Tel qu'illustré dans le graphique 9, à Calixa-Lavallée, la proportion de ménages propriétaires est la plus élevée comparativement aux autres municipalités (85%) étant donné qu'il n'existe

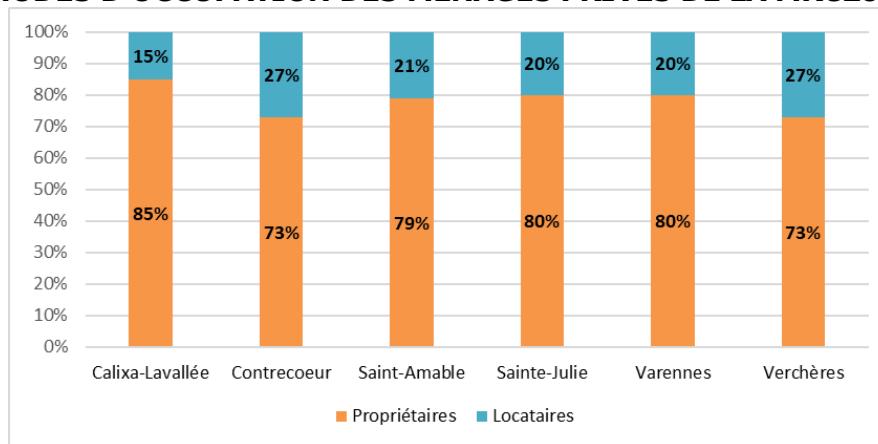
aucun logement collectif ou en copropriété sur son territoire. À l'inverse, les proportions de locataires les plus élevées sont enregistrées à Contrecoeur et Verchères. Verchères se démarque avec le plus haut taux de logements collectifs, principalement des HLM, ainsi que des résidences pour personnes âgées. Selon les données de Statistiques Canada, 2021, la majorité des soutiens de ménages sont âgés entre 35 et 64 ans. Ce résultat reflète à la fois la population active, mais également le fait que la population de cette tranche d'âge soit la plus présente sur le territoire (tableau 2.19).

GRAPHIQUE 9
MODES D'OCCUPATION DES MÉNAGES PRIVÉS DE LA MRC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021

GRAPHIQUE 10
MODES D'OCCUPATION DES MÉNAGES PRIVÉS DE LA MRC 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021

TABLEAU 2.19
MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE, 2021

	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 ans et plus	Total
Calixa-Lavallée	0	30	20	35	40	80	205
Contrecoeur	105	820	830	590	710	1 070	4 115
Saint-Amable	115	1 010	1 315	955	960	740	5 105
Sainte-Julie	135	1 090	2 095	2 825	2 565	2 900	11 610
Varennes	125	1 020	1 620	1 760	380	1 920	8 410
Verchères	25	290	490	380	510	695	2 400
MRC	500	4 265	6 370	6 550	6 760	7 400	31 850
MRC %	0,6	5,2	20	20,5	21,22	23,23	100

Source : Statistique Canada : Recensement 2021. Série perspective géographique

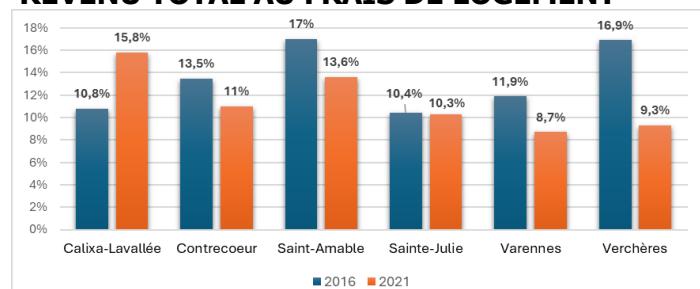
2.3.2.8 Taux d'effort au logement

Le graphique 11 illustre le taux d'effort au logement par municipalités. Il s'agit de la proportion du revenu total moyen du ménage qui est dépensée pour couvrir les frais de logement. Parmi les 6 municipalités, la proportion des ménages ayant un taux d'effort de plus de 30% au frais de logement varie entre 8,7% à Varennes et 15,8% à Calixa-Lavallée. Cette dernière est la municipalité ayant connue une augmentation du pourcentage des ménages entre 2016 et 2021 consacrant plus de 30% de leur revenu total au frais de logement.

À l'échelle de la MRC, en 2021, près de 3 300 ménages consacrent plus de 30% de leurs

revenus au logement, ce qui correspond à plus de 10% des ménages de la MRC.

GRAPHIQUE 11
MENAGES CONSACRANT +30% DE LEUR REVENU TOTAL AU FRAIS DE LOGEMENT



Source : Statistique Canada, recensement de 2021

2.3.2.9 Degré de défavorisation des ménages

Le degré de défavorisation est estimé avec l'indice de défavorisation matérielle et sociale que l'Institut National de santé publique du Québec (INSPQ) calcule à partir des données du recensement.

Le tableau 2.20 présente le degré de défavorisation matérielle et sociale de la MRC et de ses 6 municipalités en répartissant la population de leurs aires de diffusion (AD) selon cinq niveaux de défavorisation matérielle et sociale, allant du niveau le plus favorisé (quintile 1) au plus défavorisé (quintile 5).

Le tableau 2.20 présente donc la part de la population qui vit dans des aires de diffusion AD défavorisées et non pas la part de la population qui est défavorisée.

Les calculs de l'INSPQ ont été faits à plusieurs échelles géographiques en fonction du territoire couvert par l'étude. L'objectif de l'étude étant de comparer les écarts socio-économiques à l'échelle de la MRC, la version de l'indice déterminée à l'échelle de plusieurs zones géographiques a été choisi dans le cadre

de la présente étude (les trois grandes régions métropolitaines regroupées, les RMR (entre 100 000 et un million de personnes), les agglomérations de recensement (entre 10 000 et 100 000 personnes), et les petites villes et régions rurales (< 10 000 personnes).

L'indice de défavorisation matérielle est calculé à partir de la scolarité, de l'emploi et du revenu. On peut constater qu'à l'échelle de la MRC, l'aire de diffusion (AD) est globalement favorisée matériellement, ce qui reflète un taux d'emploi élevé, un faible taux de chômage ainsi qu'un haut niveau de scolarité.

L'indice de défavorisation sociale est calculé quant à lui à partir de traits personnels, de la santé physique et mentale, et des connexions sociales. À la lecture des données du tableau 2.20, on constate que l'indice est globalement favorisé socialement à l'échelle de la MRC, ce qui indique une faible part de résidents veufs, séparés ou divorcés, ou vivant seul ou dans une famille monoparentale.

TABLEAU 2.20
**CARACTÉRISATION DE LA POPULATION DE LA MRC SELON LE QUINTILE DE DÉFAVORISATION
MATÉRIELLE ET SOCIALE, 2021**

Défavorisation matérielle						
	1	2	3	4	5	N.D.
MRC	31,6%	32,4%	21,2%	6,8%	4,0%	4,0%
Défavorisation sociale						
MRC	14,5%	24,5%	26,7%	15,1%	15,2%	4,0%

Source : INSPQ, 2021 - traité par CMM, 2024

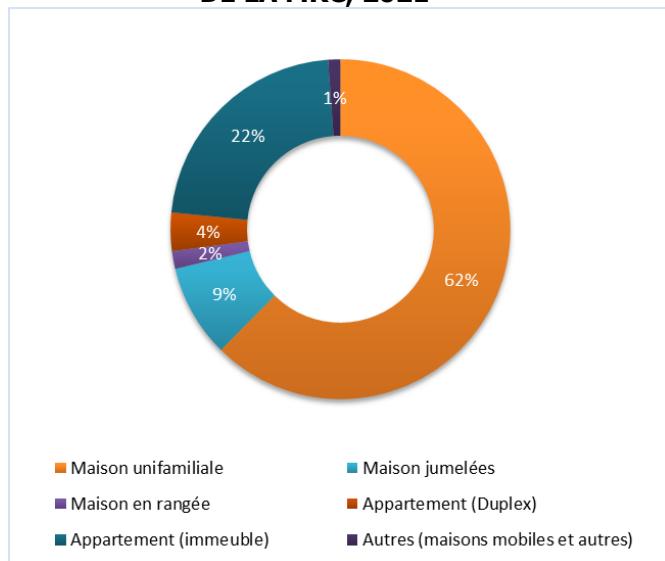
I - AD très favorisées, 2 - AD favorisées, 3 - AD moyennes, 4 - AD défavorisées 5 - AD très défavorisées , ND - Données non disponibles

2.3.3 Caractéristiques du parc de logements

Tel que l'illustre le graphique 12, sur le total des 31 850 logements privés de la MRC, la maison unifamiliale isolée représente environ 62%, ce qui équivaut à 19 805 logements, la maison jumelée 8,8% (2 800 logements) et la maison en rangée 1,6% (535 maisons). Les ménages vivants dans un appartement qu'il soit locatif ou copropriétaire représentent quant à eux une part de 24% soit 7 644 logements en 2021.

Le tableau 2.21 présente les typologies des logements privés par municipalités, nous pouvons constater que la prédominance de l'habitation unifamilial dans toutes les municipalités. Calixa-Lavallée est presque entièrement composée de maisons unifamiliales individuelles. Contrecoeur est caractérisée quant à elle par la typologie la plus diversifiée, avec seulement près de la moitié de ses logements sous forme unifamiliale non attenante, près de 30 % sont des appartements (locatifs ou copropriétés), le reste étant principalement des maisons jumelées, en rangée ou mobiles (Statistiques Canada, 2021).

GRAPHIQUE 12
**TYPOLOGIES DES LOGEMENTS À L'ÉCHELLE
DE LA MRC, 2021**



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

TABLEAU 2.21
TYPOLOGIES DES LOGEMENTS PRIVÉS PAR MUNICIPALITÉS, 2024

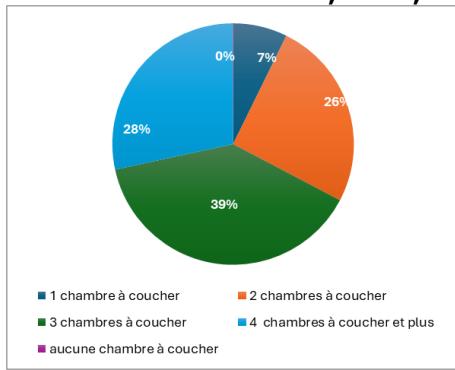
	1 logement (condominium)	1 logement (sauf condominium)	2 logements	3 logements	4 logements et plus	Total
Calixa-Lavallée	-	167	6	1	1	175
Contrecoeur	392	2 805	242	70	60	3 569
Saint-Amable	669	3 262	422	31	52	4 436
Sainte-Julie	1 366	8 222	199	127	98	10 012
Varennes	864	5 784	252	183	106	7 189
Verchères	68	1 656	115	39	47	1 925
MRC	3 359	24 892	1 234	450	365	27 307*

Source : Rôle d'évaluation foncière, sommaires 2024

* ce chiffre n'inclut pas les chalets, les maisons de villégiatures, les maisons mobiles

En ce qui a trait à la taille des logements, tel que l'illustre le graphique 13, les deux tiers des ménages privés comportent au moins 3 chambres à coucher, dont plus du quart en comporte au moins 4. Seulement 7% des logements de la MRC, soit environ 2 315, ne comportent qu'une seule chambre à coucher (graphique 13).

GRAPHIQUE 13 **TAILLES DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES, MRC, 2021**



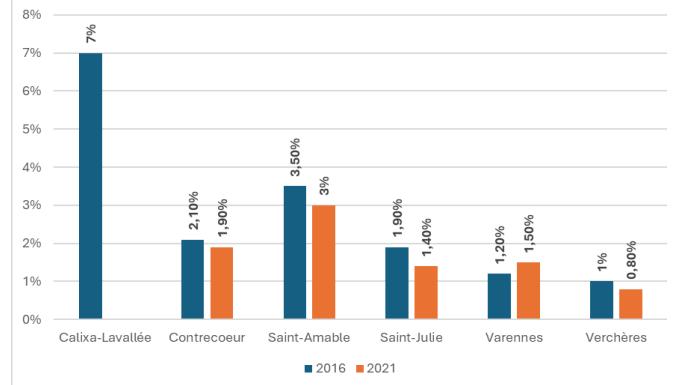
Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.3.1 Qualité et taille des logements

Selon la définition de Statistiques Canada, un logement est de qualité convenable lorsqu'il ne nécessite pas de réparations majeures. Sur le territoire de la MRC, les logements qui nécessitent des réparations majeures représente 3,9% de l'ensemble des logements en 2021 ce qui correspond à 1 235 logements. Le graphique 14

représente la proportion des ménages dans un logement de qualité non convenable en 2016 et 2021. Nous pouvons constater que durant cette période, ce n'est qu'à Calixa-Lavallée que la proportion de logements de qualité non convenable a baissé passant de 14% à 12,5%, à l'inverse, ladite proportion a augmenté dans les autres municipalités notamment à Saint-Amable et à Varennes.

GRAPHIQUE 14 **QUALITÉ DES LOGEMENTS, MRC, 2021**

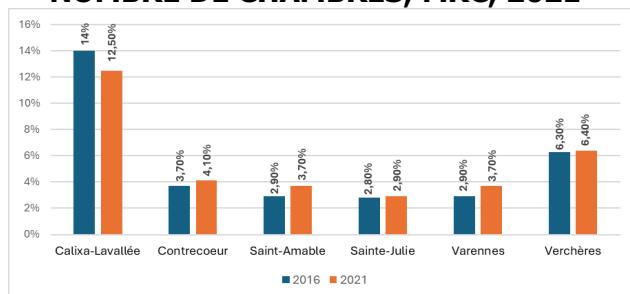


Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

En ce qui a trait à la taille des logements, à l'échelle de la MRC, 1,7% des logements, soit 541 logements ont une taille non convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO) et sont donc considérés comme surpeuplés (Statistiques Canada, 2021). Le graphique 14 illustre la

proportion des ménages vivant dans des logements de taille non convenable. Une baisse de ladite proposition est enregistrée dans l'ensemble des municipalités à l'exception de Calixa-Lavallée pour laquelle la donnée 2021 n'était pas disponible sur le site de Statistiques Canada au moment de la réalisation de l'étude (graphique 15).

GRAPHIQUE 15 TAILLES DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES, MRC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.3.2 Disponibilité de logement

Tel que l'illustre le tableau 2.22, une moyenne de plus de 450 logements sont construits par année sur le territoire de la MRC. La part du nombre de logements individuels représentait presque la moitié des logements construits en 2010, puis

TABLEAU 2.22
NOMBRE DE MISES EN CHANTIERS RÉSIDENTIELLES SELON LA TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE, MRC, 2010 À 2024

	Individuels	Jumelés	En rangée	Appartements	Total
2010	227 (44%)	162 (31,3%)	9 (1,7%)	119 (23%)	517
2012	140 (20,3%)	106 (15,3%)	41 (6%)	402 (58,3%)	689
2014	98 (23,3%)	28 (6,6%)	38 (9%)	256 (61%)	420
2016	136 (26,1%)	254 (48,8%)	14 (2,7%)	116 (22,6%)	520
2018	162 (64,5%)	19 (3,4%)	26 (4,7%)	344 (62,4%)	551
2020	157 (47,5%)	14 (4,2%)	107 (32,4%)	52 (15,7%)	330
2022	75 (15,8%)	50 (10,6%)	49 (10,3%)	299 (63,2%)	473
2024	48 (23%)	38 (18%)	6 (2,8%)	118 (56%)	210

Source : SCHL, 2024 – municipalités de la MRC, 2025

moins du quart (23%) en 2024. En 2024, les logements jumelés ou en rangée représentaient 20,8% et les appartements 56%.

Le taux d'inoccupation permet d'évaluer la pression sur le marché locatif en démontrant la proportion de logements disponibles pour la location. Le seuil d'équilibre du taux d'inoccupation est de 3%. Plus le taux d'inoccupation se rapproche de 0%, plus le déséquilibre entre l'offre et la demande est grand. Tel que l'illustre le tableau 2.21, le taux d'inoccupation a chuté considérablement à l'échelle de la MRC, passant de 0,3% en 2021 à 0,1% en 2023 (tableau 2.23).

Ce faible taux d'inoccupation avoisinant zéro, crée une forte compétition entre les locataires et mène à une hausse rapide des loyers disponibles à la location, de plus, il témoigne d'une offre insuffisante.

TABLEAU 2.23
TAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIF

	Par tiers de loyer, 2023			Total		
	Loyer faible	Loyer moyen	Loyer élevé	2021	2022	2023
MRC	ND	0,4%	0,1%	0,3%	ND	0,1%
CMM	0,7%	1,6%	2,3%	3,1%	2,0%	1,5%

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Traitement : CMM, 2024.
ND : données non disponibles

2.3.3.3 Logements sociaux

En ce qui a trait au logement social et abordable, à ce jour, il y a un total de 353 unités disponibles sur le territoire de la MRC (tableau 2.24).

TABLEAU 2.24
LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES, 2022

Calixa-Lavallée	0
Contrecoeur	35
Saint-Amable	74
Sainte-Julie	56
Varennes	71
Verchères	117
MRC	353

Source : Sources : Société d'habitation du Québec (SHQ), Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Ville de Montréal, Listes de logements sociaux et abordables, 2024, Corporation du développement communautaire de Marguerite-D'Youville, 2022.

2.3.3.4 Analyse spatiale

La MRC de Marguerite-D'Youville est confrontée à d'importants enjeux en habitation. Comme plusieurs régions du Québec, elle subit les contrecoups de la crise du logement, les effets de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, en plus d'être soumise à la pression immobilière de la région métropolitaine de Montréal. Même si son territoire est vaste –31% de la Montérégie – les espaces vacants disponibles à l'intérieur des périmètres urbains des municipalités sont rares, voire inexistant.

Devant ces constats, la MRC doit trouver des solutions innovantes pour stimuler la construction résidentielle et permettre l'émergence de nouveaux logements sociaux et abordables sur son territoire. Pour ce faire, la MRC a complété son

portrait du territoire et prévoit mettre de l'avant différentes pistes de solutions à l'aide desquelles elle pourra appuyer chacune des municipalités.

Afin de compléter le portrait des terrains ayant un potentiel pour la construction résidentielle, la MRC a complété un inventaire des terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement réalisé grâce à une méthodologie adaptée au territoire. Ce portrait fut réalisé en collaboration avec les six municipalités qui ont assuré une validation des terrains.

Le tableau 2.25 représente les superficies ayant un potentiel de développement pour des fins de logements sociaux et abordables, il s'agit de terrains vacants correspondant à des zonages résidentiels ou mixte au niveau municipal.

Les superficies ayant un potentiel de redéveloppement sont, quant à elles, localisés dans des zonages résidentiels, mixtes, commerciaux, communautaires ou publiques. Lesdits terrains ont été identifiés en fonction de la valeur des bâtiments et des terrains. Il s'agit de superficies dont la valeur du terrain est supérieure à celle du bâtiment et où cette différence est d'au moins 10% de la valeur totale de la propriété. Il s'agit également de terrains dont le rapport de la superficie d'emprise au sol du bâtiment par rapport à la superficie totale du terrain est inférieur 3%. Tous les terrains identifiés comme terrains à redévelopper ont une superficie minimale de 500 mètres carrés.

À l'échelle de la MRC, une superficie de 30,85 ha est disponible à l'intérieur des périmètres urbains des municipalités pour des fins de logements sociaux et abordables.

Les terrains ayant un potentiel de

redéveloppement pour fins résidentielles (notamment pour des logements sociaux et abordables) représentent quant à eux une superficie de 93 hectares à l'échelle de la MRC.

TABLEAU 2.25
DISPONIBILITÉS DES TERRAINS POUR
DES FINS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET
ABORDABLES

	Superficies (ha)		
	À développer	À redévelopper	Total
Calixa-Lavallée	1,19	4,44	5,63
Contrecoeur	3,49	14,33	17,82
Saint-Amable	5,54	23,85	29,39
Sainte-Julie	19,83	30,84	50,67
Varennes	0,54	9,87	10,41
Verchères	0,3	9,76	10,06
MRC	30,89	93,09	123,98

Source : MRC, 2025

Parallèlement à l'inventaire, la MRC a également recensé l'ensemble des propriétés grevées d'un droit de préemption pour chacune des municipalités visant le logement social et abordable. À l'échelle de la MRC, 64 propriétés sont grevées d'un droit de préemption visant ce type de logements, ceci équivaut à une superficie de 21,93 ha (tableau 2.26).

TABLEAU 2.26
SUPERFICIES GREVÉES D'UN DROIT
DE PRÉEMPTION

	Droit de préemption	
	Superficies (ha)	Propriétés
Calixa-Lavallée	-	-
Contrecoeur	0,97	6
Saint-Amable	16,06	50
Sainte-Julie	-	-
Varennes	4,68	6
Verchères	0,22	2
MRC	21,93	64

Source : MRC, Municipalités de la MRC, 2025

2.3.3.5 Projets en construction, annoncés ou en préparation

Le tableau 2.27 présente les principaux projets de développement en construction, annoncés ou en préparation dans les différentes municipalités de la MRC d'ici 2029. Le total des logements est estimé entre 3 411 à 3 811. Dans la municipalité de Calixa-Lavallée, la rareté des espaces disponibles, le contexte démographique et la présence d'un service d'aqueduc uniquement peuvent, notamment, expliquer l'absence de projets de développement d'ici 2029.

La rareté des espaces disponibles à Sainte-Julie, Saint-Amable et à Varennes font en sorte que les

projets sont surtout liés à du redéveloppement et de la densification. Tel que présenté ci-dessous, nous sommes en mesure de constater que les municipalités de Contrecoeur Sainte-Julie et Varennes connaîtront une hausse non négligeable du nombre de logements.

Par ailleurs, les typologies prévues pour les différents projets sont variées et tendent vers une densification des logements.

La part de logements sociaux et abordables projetées dans les quatre prochaines années correspond à un total de 313 logements pour l'ensemble de la MRC, soit environ 8% du nombre de logements total projeté d'ici 2029.

TABLEAU 2.27
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN CONSTRUCTION, ANNONCÉS OU EN PRÉPARATION
DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(2025-2029)

Municipalités	Projections échéance 2025-2029	Exemples de typologie	Parts de logements sociaux et abordables
Calixa-Lavallée	9 logements	Habitations unifamiliales isolées, triplex	-
Contrecoeur	225 logements	Unifamilial, Multifamilial	103
Saint-Amable	592 logements	Habitations multifamiliales	61
Sainte-Julie	1 485 logements	Habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangée Habitations multifamiliales	115
Varennes	1 000 à 1 400 logements	Habitations multifamiliales	34
Verchères**	100 logements	Habitations multifamiliales (appartements/condos)	-
MRC	3 411 à 3 811 logements	-	313

Source : Municipalités de la MRC, mars 2025

* Inventaire des projets résidentiels en construction, annoncés ou en préparation.

** Verchères ne possède plus de superficies disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

TABLEAU 2.24
CARACTÉRISTIQUES DES PARCS INDUSTRIELS ET DES ZONES INDUSTRIELLES DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

	SAINT-AMABLE	CONTRECOEUR		SAINTE-JULIE				VARENNES				VERCHÈRES
		PARC INDUSTRIEL	ZONE INDUSTRIELLE	PASCAL	CASAVANT	COULOMBE	LAVOISIER	PARC CHIMIQUE	PARC SCIENTIFIQUE	ARTÈRE LIONEL-BOULET-CHEMIN DU LAC		
CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES	<ul style="list-style-type: none"> Capacité portante du sol inférieure à 500 lbs/pi² Loin de tout réseau autoroutier 	<ul style="list-style-type: none"> Desserte par chemin de fer (Canadien National) Desserte gaz naturel (Gaz Métro) Desserte portuaire Port de Montréal – Terminal de Contrecoeur 			<ul style="list-style-type: none"> Capacité portante faible à l'extrémité ouest du parc (terrain privé) 			<ul style="list-style-type: none"> Réseau de pipeline souterrain Réseau ferroviaire et cour de triage Alimentation en vapeur disponible Gaz naturel Aqueduc 2 lignes HT 	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilité de fibre optique Parc reconnu par l'IASP Membre de l'APRTQ Neuf laboratoires de recherche Carrefour de la nouvelle économie Gaz naturel Services d'égout et d'aqueduc En opération depuis 1967 	<ul style="list-style-type: none"> Gaz naturel Aqueduc et égout disponible sur Lionel-Boulet Accessible directement par la route 132 ou par l'autoroute 30 		<ul style="list-style-type: none"> Aqueduc Égout Gaz naturel Disponibilité de traitement à l'usine d'épuration
VOCATION DES PARCS	Recyclage Métallique	Entreprise à caractère environnemental Transport et général	Transformation des métaux	Fabrication d'équipements Recyclage matériel informatique	Spécialisé léger Divers Industriel Éducation	Ateliers réparation Divers commerces	Usinage produits métalliques Imprimerie Autres	Spécialisé lourd	Spécialisé léger	Général PME	Spécialisé léger	Transport PME
ACTIVITÉS À ATTRIER EN PRIORITÉ	<ul style="list-style-type: none"> Besoins d'expansion des entreprises en place Relocalisation des entreprises réparties sur le territoire et protégées par des droits acquis Nouvelles PME fabrication 	<ul style="list-style-type: none"> Entreprises à caractère environnemental 		<ul style="list-style-type: none"> Complet 	<ul style="list-style-type: none"> Industries légères et de prestige (PME et grandes entreprises) Domaine alimentaire biotechnologique, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> PME : ateliers réparation ; Matériaux et équipements de construction 	<ul style="list-style-type: none"> Complet 	<ul style="list-style-type: none"> Usine de produits chimiques Centres de formation-chimie Centre de recherche-chimie 	<ul style="list-style-type: none"> Centres de recherche Centres de formation Entreprises de la haute technologie Usines dans le secteur lié à l'énergie (ex.ABB) 	<ul style="list-style-type: none"> Entreprises dédiées aux produits métalliques Entreprises dédiées à la sous-traitance du parc chimique Industriel de base 	PME non polluantes	

Source : CLD de Marguerite-D'Youville

2.3.4 AIRES D'EXPANSION URBAINE

Au début des années 2000, dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, la MRC a entrepris, de concert avec les partenaires du milieu, une réflexion sur le développement futur anticipé de son territoire et des axes de développement qui devraient être priorisés. Cette réflexion s'est traduite par l'identification d'aires d'expansion urbaine au schéma d'aménagement.

Ces aires d'expansion urbaine précèdent l'exercice de planification métropolitaine qui a débuté en 2010 et qui s'est conclu par l'adoption, en décembre 2011, du PMAD. Celui-ci est entré en vigueur le 12 mars 2012.

Le PMAD délimite le périmètre métropolitain pour accueillir la croissance urbaine d'ici 2031 et fixe les conditions selon lesquelles il pourrait être modifié. Le critère 1.6.2 du PMAD précise, notamment, que le périmètre métropolitain pourrait être modifié pour appuyer un projet TOD ou pour répondre à des besoins particuliers en espaces résidentiels, institutionnels et économiques exprimés par une MRC ou une agglomération. Toute demande de modification au périmètre métropolitain fera l'objet d'une analyse par la CMM en vertu du critère 1.6.2 inscrit au PMAD. Ainsi, pour des besoins en espaces résidentiels, la Communauté considérera la demande dans le contexte de disponibilité des terrains à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en la mettant en perspective avec l'offre de terrain dans l'aire de marché du territoire visé.

Considérant ce nouveau contexte de planification métropolitaine et la reconnaissance accordée aux aires d'expansion urbaine dans le PMAD, cette sous-section reprend

intégralement le contenu du schéma d'aménagement révisé relatif aux aires d'expansion urbaine qui était en vigueur à la date d'adoption du PMAD.

Ainsi, bien que les données et les analyses de cette sous-section ne soient plus à jour, ces aires d'expansion serviront éventuellement d'assises advenant que la MRC veuille soumettre à la CMM une demande de modification au périmètre métropolitain en vertu du critère 1.6.2 du PMAD.

L'harmonisation des besoins d'expansion urbaine de certaines municipalités avec les besoins de protection et de mise en valeur de la zone agricole sont parmi les enjeux fondamentaux du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ainsi, la MRC de Marguerite-D'Youville a réalisé une analyse sectorielle concernant l'agriculture qui vise particulièrement à caractériser le dynamisme agricole selon les différentes portions de son territoire.

La notion de dynamisme agricole développé dans cette étude inclut les critères de pédologie et de potentiel agricole, mais comprend également plusieurs autres critères dont la tenue foncière, l'utilisation du sol, le réseau hydrographique, le drainage ainsi que les possibilités réelles et pratiques d'utilisation à des fins agricoles.

À la lumière des résultats de l'étude portant sur le dynamisme agricole, de même qu'à la lumière des besoins exprimés par les municipalités qui éprouvent actuellement une rareté en terrain pour la zone d'expansion urbaine, le plan 5 « Grandes affectations du territoire » identifiait clairement les aires d'expansion urbaine projetées par les municipalités et la MRC.

TABLEAU 2.25
DEMANDES MUNICIPALES (hectares) 2009, r.162-15, a.7

Aire d'expansion urbaine	Résidentiel	Industriel	Commercial	Total municipal
Aire d'expansion urbaine 1 (Varennes)	77	-	-	
Aire d'expansion urbaine 2 (Varennes)	-	-	14	
Total de Varennes	77	-	14	91
Aire d'expansion urbaine 3 (Sainte-Julie)	14	-	-	
Aire d'expansion urbaine 4 (Sainte-Julie)	26	-	-	
Aire d'expansion urbaine 5 (Sainte-Julie)	-	-	6	
Aire d'expansion urbaine 6 (Sainte-Julie)	-	-	7	
Aire d'expansion urbaine 7 (Sainte-Julie)	-	25	-	
Total de Sainte-Julie	40	25	13	78
Aire d'expansion urbaine 8 (Saint-Amable)	14 (1,6 vacant)	-	-	
Aire d'expansion urbaine 9 (Saint-Amable)	4 (1,1 vacant)	-	-	
Total de Saint-Amable	18 (2,7 vacants)	-	-	18 (2,7 vacants)
Total MRC	135	25	27	187

L'avis gouvernemental transmis le 18 février 2004, portant sur le SAR-I, indique : « ... dans l'optique d'une planification d'ensemble du développement de la Rive-Sud, d'un évitemen t des empiétements en zone agricole et d'une meilleure rentabilité des équipements et des infrastructures publics tant municipaux que provinciaux, le gouvernement demande à la MRC de revoir la délimitation des aires affectées à l'expansion urbaine à des fins résidentielle, commerciale ou industrielle, dans les municipalités de Sainte-Julie, Varennes et Saint-Amable. L'urbanisation doit être densifiée et dirigée en priorité vers les secteurs qui disposent déjà des infrastructures et des services tels que l'approvisionnement en eau potable, le traitement des eaux usées, l'électricité, les écoles, les routes, les infrastructures de transport collectif, etc. ».

C'est dans cette optique que la MRC a entrepris avec les villes concernées une réévaluation des critères du dossier en associant le MAMR, le MAPAQ et le MDDEP à la démarche. L'exercice se traduit par une diminution significative de l'étendue des aires d'expansion urbaine.

La MRC estime que 137 hectares sont requis pour répondre à la demande résidentielle, que 25 hectares le sont pour des fins industrielles et 27 hectares pour des fins commerciales.

Dans l'éventualité où les secteurs identifiés « aire d'expansion urbaine » seraient ultérieurement exclus de la zone agricole, la MRC ajustera ses périmètres d'urbanisation pour les y inclure.

Les nouveaux secteurs visés à des fins d'expansion urbaine se caractérisent comme suit :

2.3.4.1 Varennes

Située en bordure du fleuve Saint-Laurent, la ville de Varennes a connu une forte croissance démographique depuis le début des années 70, tel que précisé au chapitre 2.3.2.

Cette forte croissance démographique fait en sorte que la ville de Varennes dispose actuellement de très peu d'espaces disponibles pour son développement et doit planifier ses besoins futurs.

Le stock actuel de logements varennois comprend de l'unifamilial isolé et du multifamilial, mais la ville doit répondre à une demande de plus en plus pressante de logements locatifs, afin de combler les besoins des familles qui n'ont pas accès à la propriété.¹⁰

Les besoins en espace résidentiel sont aussi attribuables au vieillissement de la main-d'œuvre qui, par attrition ou par départ à la retraite, dépouillera les industries de la moitié de ses effectifs. Cette population ne quittant pas pour autant le territoire varennois, la ville a besoin d'espace résidentiel pour accueillir la nouvelle main-d'œuvre requise dans les industries. En raison du type d'industries présentes sur son territoire, il est primordial que la ville de Varennes offre un bassin de main-d'œuvre suffisant pour maintenir les entreprises à Varennes et soutenir leur croissance.

La nécessité d'agrandir le périmètre d'urbanisation découle également des besoins de nature économique. En effet, la ville estime atteindre un équilibre budgétaire avec une population de 27 000 habitants, minimisant ainsi les coûts de l'amélioration de ses infrastructures et rentabilisant ses équipements collectifs. Dans une perspective d'optimisation des infrastructures d'approvisionnement en eau potable et assainissement des eaux usées, la ville de Varennes prévoit des investissements de plus de cinq millions d'ici 2011. Il est important de préciser que le projet d'augmentation de la capacité de l'usine de filtration a déjà reçu les approbations gouvernementales requises.

Dans l'optique d'assurer, d'une part, le maintien de la qualité des services offerts et, d'autre part, une saine gestion des finances publiques, la ville de Varennes planifiait, en mai 2004, l'aménagement de l'aire d'expansion urbaine I (voir carte I). La ville de Varennes précise que « les aménagements proposés visent

à : répondre aux besoins des travailleurs, leur offrir la possibilité d'habiter à Varennes, de convaincre les industries à maintenir leurs activités et à y investir davantage à Varennes pour préserver le dynamisme économique au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal, préserver et valoriser le rôle et les possibilités uniques présentes sur le territoire varennois (infrastructures industrielles, superstructures de transport énergétique : gaz, oléoduc et lignes haute tension en hydro-électricité, routes, autoroutes et voies ferrées ».¹¹

L'aménagement proposé prend en considération, tant les contraintes physiques du site, la capacité financière de la municipalité, les prévisions démographiques, la diversité des logements à offrir que les objectifs d'aménagement de la MRC et de la CMM.

Les densités qui y sont proposées vont au-delà des densités préconisées par la MRC et expriment ainsi la volonté de la ville de Varennes d'atteindre de nouveaux standards en matière de planification et de développement durable.

Il est important de préciser que l'identification de l'aire d'expansion urbaine I a été faite de concert avec le milieu agricole. En effet, celui-ci a orienté, dès le début de la révision du schéma d'aménagement, le développement futur de la ville vers un secteur de moindre impact pour l'agriculture. En raison, d'une part, du découpage des terres agricoles par les cours d'eau, la voie ferrée, la ligne de transport d'énergie et le gazoduc et, d'autre part, du drainage plus difficile des terres, le milieu agricole recommandait ce secteur.

Malgré les contraintes occasionnées par ce choix (suppression de la station de pompage, surdimensionnement des réseaux d'égouts et d'aqueduc), la ville de Varennes ne redirigeait son développement futur non plus sur les

¹⁰ Bureau du président-directeur général SHQ, lettres adressées au maire de Varennes 2003, 2004, 2005 et SHQ, L'habitation au Québec, Montérégie, profil statistique, BNQ, 2005.

¹¹ Source : Ville de Varennes, Projet d'aménagement du territoire pour la demande de gestion de l'urbanisation à la CPTAQ, page 9, février 2005.

terres agricoles en face de l'école secondaire, mais dans le secteur recommandé par le milieu agricole.

a) **Besoin en espace résidentiel**
(Aire d'expansion urbaine 1)

Le calcul des besoins en espace résidentiel s'est fait sur la base du tableau 2.17 relativement aux projections démographiques des municipalités de la MRC :

Considérant cette disponibilité d'espaces vacants compris dans le périmètre actuel d'urbanisation et la superficie requise pour répondre à la croissance anticipée de la population, une superficie de terrains totalisant 73 hectares est nécessaire afin de répondre à la croissance de la population et à la demande en habitation d'ici 2016.

répondre à une augmentation rapide du bassin de main-d'œuvre, de créer une assiette fiscale suffisante garantissant un maintien de la desserte des équipements institutionnels, communautaires et récréatifs et de consolider le réseau des grandes voies de circulation afin de désenclaver l'aire urbaine existante.

b) **Besoin en espace commercial**
(Aire d'expansion urbaine 2)

La MRC reconnaît la nécessité d'accroître l'offre pour le commerce de desserte locale. En effet, la ville de Varennes possède peu de commerces pour une municipalité de 20 000 habitants, affichant ainsi un déficit commercial en obligeant la population à se déplacer en périphérie pour répondre à leurs besoins.

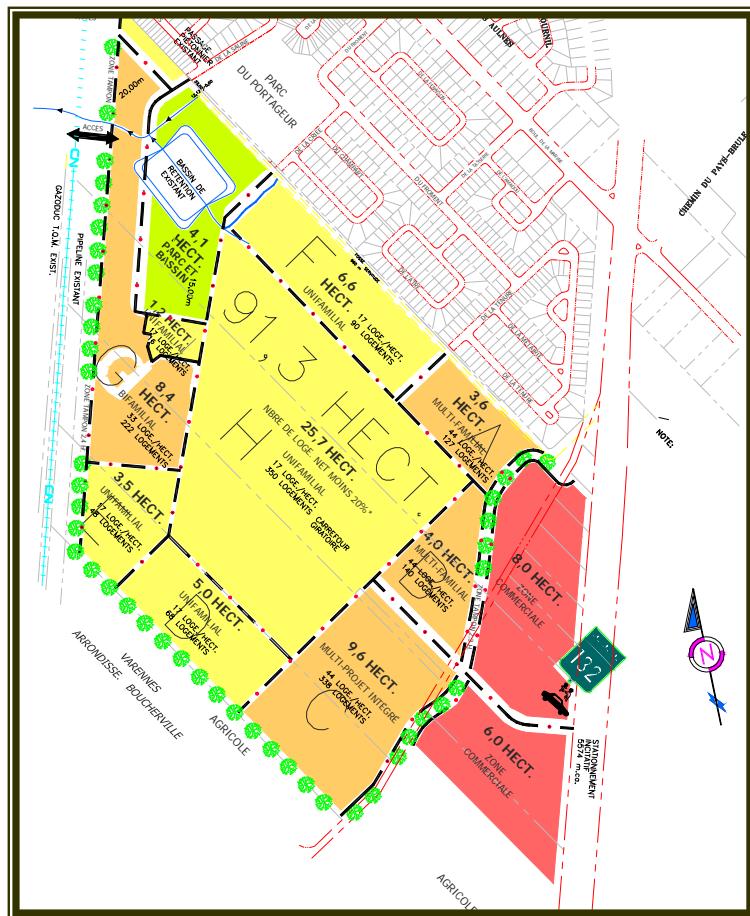
TABLEAU 2.26
CALCUL DES BESOINS EXPRIMÉS
Varennes

Population projetée 2016	25 800 h.
Population estimée en 2004	21 810 h.
Ajout de population d'ici 2016	3 990 h.
Nouveaux logements requis (2,6 pers/logement)	1 535 log.
Espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain	180 log.
Espace à trouver par empiétement en zone agricole, soit 73 hectares (moyenne de 18 log/hectare)	1 355 log.

Ainsi, l'aire d'expansion urbaine (1) a été identifiée afin de permettre le développement de la fonction résidentielle.

Cette aire d'expansion permettra de mettre en place un parc de logements capable de

Carte I
Aménagement projeté
Aires d'expansion urbaine 1 et 2
Varennes



Source : Plan UR-04-OUE-AME-01

Le manque d'espace commercial s'y fait sentir de façon pressante, puisque la ville assiste impuissante, non seulement à la fuite des consommateurs vers les pôles commerciaux environnants, mais assiste également à l'exode des commerces de première nécessité qui, faute d'espace pour leur expansion ou leur implantation, vont s'installer dans les municipalités voisines.

Dans cette optique et tel qu'illustré au plan des grandes affectations (plan 5), l'aire d'expansion urbaine 2, d'une superficie de 14 hectares, a été identifiée en bordure de la route 132. Cette aire sera vouée à des fins commerciales.

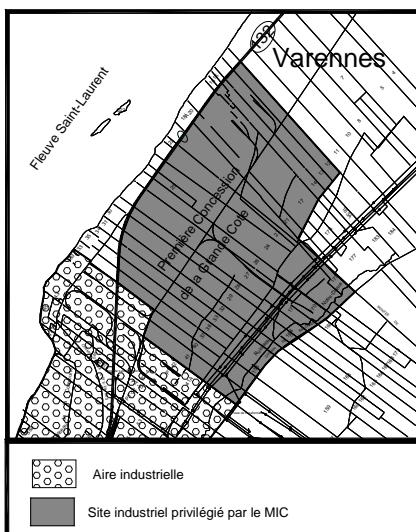
C'est à l'intérieur de cette aire qu'est prévu un stationnement incitatif. En effet, l'Agence métropolitaine de transport, via son programme triennal d'immobilisation (PTI) 2005-2006-2007, vise l'implantation d'un nouveau stationnement incitatif à Varennes pour améliorer l'accès au transport collectif pour les résidants de Varennes et Verchères se déplaçant dans l'axe ouest de la route 132. Selon l'AMT, l'emplacement optimal pour cette infrastructure se situe en zone agricole le long de la route 132, dans l'aire d'expansion urbaine 2 identifiée au présent document.

c) Besoin en espace industriel

En ce qui a trait à la superficie requise pour des fins industrielles, il importe de spécifier que la ville de Varennes n'identifie aucune superficie pour l'expansion future de ces industries, puisqu'elle dispose suffisamment d'espace dans sa zone industrielle existante pour répondre à ses besoins à court terme.

Cependant, dans la perspective de l'implantation éventuelle d'industries lourdes, la MRC de Marguerite-D'Youville, tout comme le ministère de l'Industrie et du Commerce (MIC), aujourd'hui le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation (MDEIE), dans son avis sur le premier projet de schéma d'aménagement, considère le secteur, sis à l'est du secteur industriel situé de part et d'autre de la route 132 à Varennes (carte 2), comme un site privilégié pour ce type d'industries.

Carte 2 Site privilégié pour l'implantation éventuelle d'industries lourdes Varennes



2.3.4.2 Sainte-Julie

Traversée par des axes autoroutiers majeurs que représentent les autoroutes 30 et 20, Sainte-Julie occupe une place prépondérante au sein du marché de l'habitation et de l'industrie de la Couronne Sud de Montréal.

La ville de Sainte-Julie a été marquée par une forte croissance durant les dix dernières années, et ce, en raison de sa facilité d'accès par les autoroutes 20 et 30, la diversité des produits résidentiels sur son territoire, de la qualité de l'environnement ainsi que des services offerts.

Sur le plan industriel, la ville de Sainte-Julie présente un potentiel de développement important dans la continuité de la zone industrielle qui se développe à partir de l'agglomération de Longueuil et de l'arrondissement de Boucherville et dont la montée des Quarante-Deux en constitue la limite. Le secteur industriel doit notamment son attrait à la visibilité qu'il offre sur l'autoroute 20.

En 2005, la ville doit faire face à de multiples problématiques d'aménagement :

- usine d'assainissement en surcharge;
 - exigüité du périmètre urbain;
 - faible réserve de terrains vacants;
 - contraintes sérieuses à l'expansion urbaine (relief et terres agricoles);
 - faible densité d'occupation du sol (prédominance d'unifamiliale);
 - contexte métropolitain d'aménagement (maintien du périmètre urbain actuel).

Dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, la ville s'est dotée d'orientations de développement de son territoire. La ville compte s'assurer, d'une part, du maintien de la qualité des services offerts et, d'autre part, d'une saine gestion des finances publiques. À titre d'exemple, la ville de Sainte-Julie devra financer, au cours des prochaines années, la construction d'une bibliothèque municipale, l'aménagement de parcs et

Chapitre 2.3

Gestion de l'urbanisation

MRC de Marguerite-D'Youville

d'équipements sportifs, la mise à niveau de la capacité de l'usine d'assainissement des eaux usées ainsi que le réaménagement de certaines grandes artères structurantes. Ces dépenses ajoutées aux dépenses issues du transfert de responsabilités aux municipalités risquent de perturber l'équilibre budgétaire de la ville. Pour atteindre cet équilibre, la ville de Sainte-Julie vise une taille optimum de 35 000 habitants.

Cette stratégie est constituée des objectifs de développements suivants :

- Assurer la pérennité de la fonction agricole;
- Encourager le développement continu du périmètre urbain (éviter la création d'enclave urbaine en zone agricole);
- Optimiser les espaces non développés;
- Assurer une desserte commerciale locale;
- Répondre aux besoins d'entreprises en quête d'agrandissement ou de relocalisation;
- Maintenir et favoriser un créneau de PME d'industries légères sans contraintes;
- Améliorer et/ou intégrer les infrastructures de transport collectif à l'intérieur des milieux résidentiels, commerciaux et industriels;
- Actualiser la capacité de l'usine d'assainissement des eaux usées.

a) Besoin en espace résidentiel
(Aires d'expansion urbaine 3 et 4)

Dans un horizon de court à moyen terme, fixés à 2016 par la MRC, les besoins d'expansion urbaine sont évalués à 40 hectares. Le calcul de cette estimation s'est fait sur la base des projections démographiques des municipalités de la MRC (tableau 2.17) et d'un inventaire des espaces vacants tout en recherchant des moyens pour augmenter la densité des futurs développements. La zone prioritaire de développement urbain à des fins résidentielles a été définie en appliquant les critères de planification suivants :

TABLEAU 2.27
CALCUL DES BESOINS EXPRIMÉS
Sainte-Julie

Population projetée 2016	33 500 h.
Population estimée en 2004	29 435 h.
Ajout de population d'ici 2016	4 065 h.
Nouveaux logements requis (2,6 pers/logement)	1 563 log.
Espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain	800 log.
Espace à trouver par empiétement en zone agricole, soit 40 hectares (moyenne de 19 log/hectare)	763 log.

Deux aires d'expansion urbaine pour fins résidentielles sont identifiées zone prioritaire de développement urbain de la ville de Sainte-Julie, soit l'aire numéro 3 d'une superficie de 14 hectares et l'aire numéro 4 d'une superficie de 26 hectares. Il est cependant important de noter que les besoins exprimés ici ne correspondent qu'aux besoins à court terme et à moyen terme, soit pour les dix prochaines années.

L'aire d'expansion urbaine 3 a été identifiée afin de boucler le réseau d'infrastructures municipales qui se termine en cul-de-sac et provoque des problèmes d'entretien. La ville souhaite rentabiliser et finaliser le développement tout en s'assurant qu'aucune rue ne puisse ultérieurement être prolongée vers la zone agricole. Il ne s'agit donc pas de créer un nouvel axe de développement, mais de finaliser le développement amorcé à la fin des années 80. D'autre part, dans une perspective de préserver et d'améliorer la qualité de vie des résidants du secteur, la ville de Sainte-Julie prévoit l'implantation d'un parc linéaire de 2,1 hectares servant de zone tampon au cimetière d'automobiles adjacent.

L'aire d'expansion urbaine 4 est, quant à elle, la zone qui comblera la demande future en logements. Son identification est le résultat de plusieurs facteurs de localisation propices à son développement, soit sa proximité du périmètre urbain actuel favorisant un développement ordonné et séquentiel et son accès direct sur

une artère structurante où les infrastructures municipales sont déjà présentes.

L'aire 4 permettra de répondre à l'essentiel des besoins en espaces résidentiels, tout en consolidant le développement autour de l'hôtel de ville et l'entrée de la ville – soit à l'endroit notamment où la ville projette la construction d'un bassin de rétention afin de desservir les secteurs situés à l'ouest. Le concept d'aménagement devra, tel que prévu au document complémentaire (section 3.4.18), favoriser une densité résidentielle plus forte et prévoir une mixité des types de logement.

La MRC de Marguerite-D'Youville identifie également, à titre indicatif, l'aire potentielle d'expansion urbaine susceptible de répondre aux besoins en espace résidentiel à plus long terme, soit l'horizon de planification au-delà de 2016 selon les prévisions démographiques (voir plan 5).

b) Besoin en espace commercial
(Aires d'expansion urbaine 5 et 6)

Sur le plan commercial, la nécessité d'agrandir le périmètre d'urbanisation est davantage liée à un ajustement des limites qu'à une expansion urbaine.

Une superficie totale de 13 hectares vise à répondre aux besoins d'espace à des fins commerciales, soit 6 hectares pour l'aire 5 et 7 hectares pour l'aire 6.

L'identification de l'aire d'expansion urbaine 5 est liée à la nécessité de constituer une banque de terrain suffisante pour permettre l'implantation d'un centre commercial de voisinage, et ce, dans un objectif de complémentarité avec les différents pôles commerciaux de la région. En plus d'être à proximité du projet de stationnement incitatif de l'AMT, cette aire s'inscrit dans le prolongement commercial existant et constituera une zone tampon au projet résidentiel qui lui sera adjacent.

La volonté de consolider le noyau commercial qui se déploie au centre de l'aire urbaine, à l'intersection de l'autoroute 20 et du chemin du Fer-à-Cheval (aire d'expansion urbaine numéro 6), est liée au fait que le secteur commercial est sous-représenté. Cette aire s'inscrit également en continuité avec la zone commerciale existante.

c) Besoin en espace industriel
(Aire d'expansion urbaine 7)

La vocation industrielle du parc Casavant, que la ville de Sainte-Julie désire agrandir, est liée aux activités manufacturières et d'affaires (ameublement, imprimerie, produits de métal, aliments et industries de pointe). L'agrandissement de ce parc est requis tant pour répondre aux petites et moyennes entreprises qui souhaitent s'implanter qu'aux entreprises locales déjà implantées qui ont besoin d'expansion.

La nécessité d'agrandir le périmètre actuel d'urbanisation pour répondre à la demande en terrain industriel est liée à la performance de la ville en terme de stratégie de développement, à sa performance au cours des dernières années (2,3 ha/an depuis les dix dernières années) et au manque d'espace pour répondre à la demande qui lui est adressée compte tenu des atouts qu'elle présente.

La rupture actuelle de « stock » remet en cause la nécessaire diversification de l'assiette foncière. Compte tenu des techniques d'évaluation des bâtiments industriels qui accordent une dépréciation fonctionnelle aux bâtiments, l'absence d'introduction de nouvelles constructions aura un impact significatif à court ou moyen terme sur l'équilibre budgétaire et une juste répartition du fardeau financier de la municipalité.

Depuis l'année 2004, la ville ne dispose plus d'espace industriel vacant. La ville souhaite agrandir l'aire industrielle existante, compte tenu de cette pénurie et de l'importance de la

fonction industrielle au niveau de la richesse foncière.

À la suite de l'avis gouvernemental, la MRC a revu à la baisse les superficies en demande. Initialement, une superficie de 70 hectares visait à répondre aux besoins industriels pour le secteur limitrophe au parc industriel Casavant. Cependant, dans une perspective de rationalisation, la MRC estime à 25 hectares les besoins pour les dix prochaines années, soit une moyenne de 2,5 hectares par année.

La réduction de 70 hectares à 25 hectares s'explique notamment pour deux raisons. La ville de Sainte-Julie souhaite mettre à niveau ses installations sanitaires pour répondre aux normes gouvernementales et desservir adéquatement le tissu urbain. Afin d'éviter l'empiétement supplémentaire en zone agricole en agrandissant les actuels étangs aérés, la ville de Sainte-Julie a choisi de tester une nouvelle technologie appelée « Réacteur biologique à lit en mouvement (RBLM) » dans le but d'améliorer la capacité de traitement des étangs aérés actuels. La ville a donc diminué sa demande en superficie, puisqu'elle a résolu son problème d'assainissement des eaux usées et ne prévoit plus l'ajout d'étang d'aération à cette fin.

D'autre part, une partie de la demande initiale de 70 hectares incluait une superficie de 13,7 hectares bénéficiant d'autorisations ou de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Puisque cet usage industriel se situe à la limite de la ville et ne constitue pas un tissu industriel continu avec le parc Casavant, la MRC a retiré ce secteur de la demande et préfère attribuer une vocation Agricole/Industrielle (A3) à cette portion du territoire déjà vouée à des fins industrielles.

L'aire d'expansion urbaine numéro 7 ne représente plus que 25 hectares. Il est cependant important de noter que les besoins exprimés (25 hectares) ne correspondent qu'aux besoins pour les dix prochaines années et que la MRC de Marguerite-D'Youville souhaite se réservier une phase 2 contiguë au

secteur pour répondre aux besoins en espace industriel à plus long terme.

2.3.4.3 Régularisation des limites du périmètre urbain

2.3.4.3.1 Saint-Amable

Aires d'expansion urbaine 8 et 9

Dans le but de répondre à l'avis gouvernemental sur le premier SAR de remplacement, la MRC a revu à la baisse les superficies en demande d'expansion.

L'aire d'expansion urbaine identifiée antérieurement au domaine Plaisance et sur la rue Principale dans sa portion nord-est a été retirée, soit une superficie de 30 hectares. L'identification de cette aire était justifiée en vertu d'une problématique environnementale découlant principalement de la spécificité pédologique et hydrologique du sol. En effet, les sols sableux perméables reposent sur un lit d'argile complètement imperméable. Le niveau de la nappe phréatique fluctue dans les dépôts de sable de surface et interfère sur le bon fonctionnement et l'efficacité des installations septiques privées dans le domaine Plaisance.

Actuellement, la majorité des installations sanitaires de l'aire occupée par le parc de résidences mobiles ne permet plus de répondre aux besoins des résidants et l'absence d'espace vacant empêche toute mise aux normes de ce type d'installation. Cette situation engendre de sérieux problèmes de salubrité.

Pour corriger la situation, la municipalité souhaitait raccorder ce domaine à un réseau d'égout sanitaire tout en bénéficiant de programmes de subventions gouvernementales pour le traitement des eaux usées. Puisque seuls les travaux en milieu urbain étaient éligibles, la MRC convenait, au SAR I, d'étirer sa demande d'expansion audit domaine.

Dans l'optique où le gouvernement confirme que la municipalité pourrait bénéficier du

financement gouvernemental, malgré la localisation du réseau projeté hors du périmètre urbain, et ce, pour des motifs exceptionnels (salubrité), le conseil de la MRC convient de retirer cette aire d'expansion et de lui donner l'affectation Agricole/Résidentielle (A2), puisqu'elle est déjà occupée à des fins résidentielles dans sa totalité.

La municipalité est éloignée des grands axes majeurs de transport ce qui ralentit son développement. Le produit que peut offrir la municipalité de Saint-Amable en termes d'habitation se divise en deux catégories :

- l'habitation située dans le noyau du village;
- l'habitation rurale que l'on peut retrouver le long des rangs et des montées qui sillonnent le territoire et qui constitue un produit résidentiel fort recherché par la clientèle.

La volonté d'agrandir le périmètre d'urbanisation est d'abord liée à une reconnaissance de l'occupation actuelle du territoire. En effet, tel que précisé au tableau 2.25, les aires d'expansion urbaine identifiées sur le territoire de la municipalité de Saint-Amable sont déjà grandement occupées à des fins autres qu'agricoles et seuls 2,7 hectares sont encore vacants sur les 18 hectares en demande. Les paragraphes suivants préciseront les demandes d'expansion du périmètre urbain sur le territoire de la municipalité de Saint-Amable.

L'aire d'expansion urbaine numéro 8, identifiée à des fins résidentielles et d'une superficie de 14 hectares, correspond aux terrains qui bordent la rue Principale de la limite de la ville de Sainte-Julie à la limite du périmètre urbain.

Tel qu'illustré à la carte 3, la rue Principale est jalonnée de résidences sur la majorité de son

parcours en zone agricole et constitue, en réalité, le prolongement du tissu urbain que l'on retrouve à l'intérieur du périmètre urbain actuel.

Les activités industrielles de la municipalité de Saint-Amable regroupent les industries légères et englobent principalement les établissements de production, transformation, assemblage, préparation, entretien et autres du même type. Cependant, la municipalité n'a plus d'espace disponible à offrir dans l'aire Industrielle identifiée au plan 5.

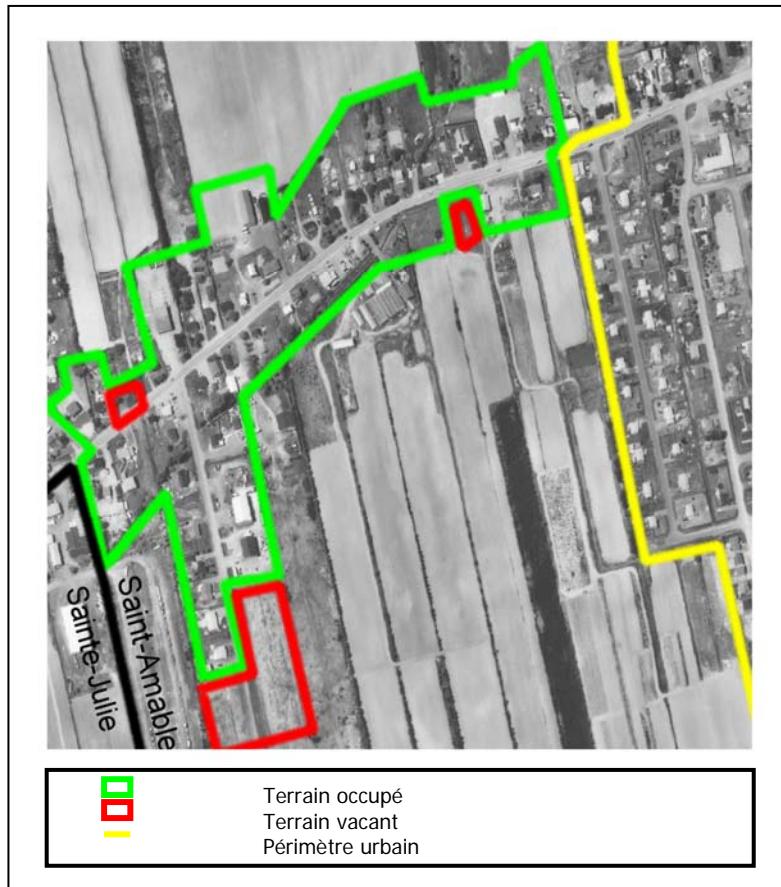
La création d'un parc industriel visant à localiser les industries locales s'avère donc essentielle au bon développement de la municipalité. Dans cette optique, le prolongement de l'aire d'expansion urbaine 8 jusqu'à l'aire Agricole/Industrielle (A3) nous apparaît justifié et essentiel. En effet, l'occupation actuelle du sol fait état d'une activité industrielle déjà présente sur cette portion de territoire.

Il s'agit donc de reconnaître et de régulariser une situation existante.

L'aire d'expansion urbaine 9, d'une superficie de 4 hectares, est quant à elle située à l'extrême sud du périmètre urbain et vacante sur 1,08 hectare. La rue Martin qui borde cette aire est desservie par l'aqueduc et les égouts. Compte tenu de la présence de ces services et des coûts relatifs à leur implantation, la municipalité désire densifier ce secteur.

Ces aires permettront à la municipalité d'offrir à bon prix des terrains pour fins résidentielles dans les limites du noyau urbain et ainsi réduire la pression qui s'exerce sur les rangs agricoles.

Carte 3
Terrain vacant à l'ouest de la rue Principale
Saint-Amable



2.3.4.4 Demandes d'utilisation à des fins autres qu'agricoles

Afin de combler la demande en termes d'espaces disponibles à des fins industrielles, certaines municipalités ont également demandé d'affecter certaines parties de leur territoire à des fins Agricoles/Industrielles. Ces aires ne constituent pas des demandes d'agrandissement de périmètres d'urbanisation, mais des demandes d'utilisation à des fins autres qu'agricoles. Les municipalités visées par ces demandes sont celles de Varennes, Saint-Amable et Sainte-Julie. Ces aires sont identifiées sur le plan des grandes affectations du territoire.

2.3.4.4.1 Varennes

Varennes présente un potentiel de développement industriel important en raison de ses caractéristiques physiques et environnementales exceptionnelles. De plus, la présence de certaines grandes entreprises génératrices d'emploi ou de recherche dans des secteurs de pointe joue un rôle important dans la stratégie de promotion et de développement de la ville, tout en étant un facteur décisif pour une grande majorité d'acheteurs. On constate d'ailleurs qu'une très grande proportion de la population active de Varennes y travaille (40 %).

Tout comme celui de Contrecoeur, le secteur d'activité industrielle et de recherche de Varennes constitue une composante importante de la structure industrielle de la région métropolitaine.

De 1988 à 1998, la croissance du secteur industriel a été principalement liée à l'expansion des entreprises existantes. Toutefois, la faible croissance du secteur chimique et pétrochimique est liée au manque d'espace pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

La ville de Varennes souhaite prévoir des espaces afin de mettre en place une offre

répondant à une stratégie de promotion pour soutenir le développement industriel.

Ainsi, la ville désire adapter le corridor industriel que constitue le boulevard Lionel-Boulet aux réels besoins des entreprises industrielles. La présence d'une servitude d'utilité publique oblige un dégagement minimal de 30 mètres en façade, ce qui limite considérablement l'occupation du sol de ces terrains.

En raison de la profondeur des terrains, les entreprises ne peuvent mettre leur quai de débarquement en arrière-cour, ce qui oblige les camionneurs à faire des manœuvres dangereuses sur la route 229.

Afin de permettre le développement industriel sur ces terrains, leur profondeur doit être augmentée.

De semblables autorisations ont été autorisées par le passé, le long de ce boulevard (dossiers de la CPTAQ numéros 148974 et 242936). La demande d'utilisation à des fins autres qu'agricoles sera donc similaire à celles qui ont été accordées soit, une profondeur de 115 mètres additionnels, correspondant au lot 271 entre la route 132 et le chemin de la Rivière-aux-Pins et le lot 281 entre le chemin de la Rivière-aux-Pins et la limite de la zone blanche de l'IREQ. De l'autre côté de ce boulevard, une profondeur additionnelle de 70 mètres sur le lot 515 (limite est entre le lot 515 et le lot 514) est également à prévoir.

La demande à des fins autres qu'agricoles consiste, dans les faits, à élargir une aire bénéficiant de droits acquis située en zone agricole. La superficie demandée permettrait l'implantation de nouvelles industries d'ici les dix prochaines années.

2.3.4.4.2 Saint-Amable

À l'exception de deux ou trois entreprises de moyenne taille dont le rayonnement dépasse les limites de la municipalité, de la MRC et même

de la région, le secteur industriel de Saint-Amable est composé presque essentiellement de petites entreprises locales dont le potentiel de développement est limité.

La plupart des entreprises industrielles que nous trouvons sur le territoire sont de petite taille, à l'exception de deux ou trois qui sont de moyenne taille et qui sont appelées à prendre de l'expansion.

La municipalité vise tout de même à concentrer la plupart des entreprises industrielles actuellement dispersées dans les secteurs affectés à des fins résidentielles dans l'espace encore disponible du parc industriel. L'amélioration de la qualité du cadre de vie dans les limites du noyau urbain tient à la possibilité de déplacer ces entreprises à l'extérieur des secteurs résidentiels.

Toutefois, l'espace disponible dans le parc est limité à 3,20 hectares. Cet espace est insuffisant pour accueillir l'ensemble des entreprises localisées dans le village. Les autorités municipales tiennent à ce qu'elles demeurent sur le territoire de la municipalité, car sur le plan économique, elles sont génératrices d'emplois. Ainsi, il est nécessaire de prévoir un site en mesure de répondre aux besoins présents et futurs en termes de développement industriel sur le territoire de la municipalité.

Une aire Agricole/Industrielle (A3) a été identifiée afin de répondre aux besoins des entreprises industrielles qui sont actuellement en croissance et celles à venir. Elle correspond aux lots 225 et 226 Partie et présente une superficie de 33 hectares.

Bien qu'elle soit localisée en zone agricole, cette aire est adjacente à des terrains utilisés à des fins autres qu'agricoles dans la ville de Sainte-Julie.

De plus, une partie de la superficie en cause est déjà occupée par des usages industriels et est située en marge d'un secteur résidentiel déstructuré.

Cette aire permettra d'assurer, d'une part, le maintien des emplois locaux et par le fait même, la population qui y travaille et, d'autre part, une certaine diversification de l'assiette foncière municipale.

De plus, en l'absence de site de moindre impact sur l'agriculture en périphérie du périmètre d'urbanisation, la municipalité demande d'utiliser cette aire à des fins autres qu'agricoles.

2.3.4.4.3 Sainte-Julie

Tel que précisé à la section 2.3.4.2, une superficie de 13,7 hectares bénéficiant d'autorisations et/ou de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* a été identifiée aire Agricole/Industrielle (A3) à Sainte-Julie.

Cette superficie est déjà largement occupée par des usages industriels, il est convenu de demander d'utiliser cette aire à des fins autres qu'agricoles.

2.3.5 DEMANDES D'AUTORISATION COLLECTIVE

Dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion de sa zone agricole, la MRC de Marguerite-D'Youville a procédé à une caractérisation du territoire afin de définir les modalités d'implantation des résidences en zone agricole.

À cette fin, une demande d'autorisation résidentielle à portée collective sera présentée ultérieurement à la CPTAQ. Conformément à l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1), il est possible, pour les instances municipales, de déposer à la Commission de protection du territoire agricole, après l'entrée en vigueur d'un schéma d'aménagement révisé conforme aux orientations gouvernementales, une demande d'autorisation collective relative aux usages résidentiels, aux fins de déterminer les cas et conditions de leur implantation en zone agricole.

Pareille autorisation permettra aux municipalités constituantes de la MRC de Marguerite-D'Youville, le cas échéant et en conformité avec la décision rendue, d'émettre un permis de construction pour une résidence en zone agricole sans autre démarche auprès de la Commission.

Ces aires sont identifiées sous l'affectation Agricole/Résidentielle (A2) au présent plan des grandes affectations (plans 5 et 5.1 à 5.6).

2.3.6 GESTION DES EMPIÉTEMENTS FUTURS EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Exceptionnellement, dans certaines situations particulières, il pourrait s'avérer nécessaire d'agrandir un périmètre d'urbanisation et conséquemment, qu'un empiétement en zone agricole soit inévitable. Dans tous les cas, l'extension du périmètre d'urbanisation devra être la solution de dernier recours et sera accompagnée d'une justification et d'une démonstration à la lumière des orientations relatives à la gestion de l'urbanisation visant notamment la consolidation et la densification du tissu urbain.

Les municipalités de la MRC pourront procéder, avec l'appui de la MRC et conformément au critère 1.6.2 du PMAD, à une demande de modification du périmètre d'urbanisation à la CMM. À la suite de cela, une demande d'exclusion de la zone agricole pourra être déposée auprès de la CPTAQ.

Ces agrandissements devront être justifiés sur la base des critères suivants :

- Le prolongement naturel du périmètre d'urbanisation;
- La localisation ayant le moindre impact sur l'agriculture;
- L'intégration des notions de développement et de mobilité durables;
- La considération des contraintes physiques et anthropiques;

- La capacité des services, équipements et infrastructures;
- Une planification d'ensemble;
- Les aspects socio-économiques dont l'opportunité du développement sur la base d'une estimation coûts-bénéfices.

Ces critères sont plus amplement décrits dans les sections suivantes pour permettre aux municipalités de mieux cerner le contenu attendu des documents justificatifs devant accompagner toute demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation.

2.3.6.1 Le prolongement naturel du périmètre

Les espaces à développer à des fins urbaines doivent s'inscrire en continuité du noyau urbain existant et être optimal compte tenu notamment de la configuration du périmètre d'urbanisation et des infrastructures existantes.

2.3.6.2 Localisation de moindre impact sur l'agriculture

Le critère de moindre impact sur l'agriculture réfère à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* qui stipule notamment que la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'exclusion d'un lot de la zone agricole. Pour rendre une décision, la commission doit se baser, entre autres, sur :

- a) le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
- b) les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
- c) les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, notamment compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de

- l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- d) les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et, plus particulièrement, pour les établissements de production animale;
- e) la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement, tel que défini par Statistique Canada, ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;
- f) l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole;
- g) l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;
- h) la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture.

2.3.6.3 L'intégration des notions de développement et de mobilité durables

Le dossier argumentaire doit intégrer les principes du développement et de mobilité durables. La notion de développement durable peut se traduire par la réponse aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à assurer les leurs et elle comprend le mode, le niveau et le milieu de vie. Quant à la mobilité durable, elle implique les objectifs de réduction de notre dépendance à l'automobile et, conséquemment, d'augmentation de la part de nos déplacements à pied, à vélo et en transport collectif (mobilité durable et active).

Le mode de vie (dimension sociale) réfère à la manière d'être, aux façons de vivre et renvois aux pratiques sociales, y compris les aspects culturels. On y retrouve les valeurs importantes qui caractérisent la société et ses

représentations centrales (éducation, sécurité, santé, équité intra et intergénérationnelle, etc.).

Le niveau de vie (dimension économique) englobe, entre autres, l'utilisation des ressources qui nous entourent, la production de biens et services, les activités de communication et de distribution ainsi que les marchés de consommation.

Le milieu de vie (dimension environnementale) comprend l'ensemble des facteurs physiques, chimiques et biologiques avec lesquels les êtres entretiennent des relations dynamiques.

Ainsi, les modifications projetées des périmètres d'urbanisation doivent viser l'adéquation des trois composantes du développement durable et, selon les orientations gouvernementales, cette adéquation implique des notions de densification, multifonctionnalité et connectivité. Malgré qu'une telle adéquation ne puisse être parfaite, la somme des avantages doit clairement dépasser la somme des inconvénients. L'argumentaire sur ce critère pourra être exprimé de façon globale tout en soulignant la prise en compte des notions de développement durable et de mobilité durable et actives dans l'argumentaire sur les autres critères.

2.3.6.4 La considération des contraintes physiques et anthropiques

Tout terrain visé par un agrandissement de périmètre d'urbanisation devra faire état de la présence ou de la proximité d'éléments physiques ou anthropiques qui contraignent son développement, notamment les éléments suivants :

- a) éléments physiques :
 - topographie (relief);
 - type de dépôts meubles et capacité portante;
 - affleurement rocheux ou roc à faible profondeur;
 - hauteur de la nappe phréatique;

- réseau hydrographique (présence de tout cours d'eau et fossé);
- zone inondable, d'érosion et de mouvements de sol;
- milieux humides;
- direction générale des vents (vents dominants);
- arbres et espace boisé;
- b) éléments de nature anthropique :
 - proximité du réseau routier majeur (bruit, poussière, transport lourd);
 - proximité d'un réseau ferroviaire;
 - ligne de transport hydroélectrique, poste de transformation électrique;
 - proximité d'usines générant du bruit, des odeurs, de la poussière ou du transport lourd;
 - infrastructures municipales telle une usine d'épuration;
 - présence d'établissement d'élevage ou de séchoir à grains;
 - sablière, gravière et carrière;
 - tout autre élément contraignant.

Dans le cas où de tels éléments contraignent le développement et limitent la faisabilité ou l'opportunité du projet, la municipalité doit indiquer les mesures d'atténuation ou de mitigation qu'elle entend mettre de l'avant. Elle doit également identifier les éléments qui, le cas échéant, feront l'objet d'une mise en valeur (bois, milieux humides, cours d'eau, etc.).

2.3.6.5 La capacité des services, équipements et infrastructures

Préalablement à la présentation d'une demande visant le développement d'une partie de territoire, la municipalité doit s'interroger sur la capacité des services, équipements et infrastructures et préciser, le cas échéant, toute mesure de correction, d'atténuation ou d'augmentation de leur capacité. À cet effet, il est demandé aux municipalités, dans leur document justificatif, de répondre aux questions suivantes :

- a) aqueduc :
 - La capacité de l'usine de filtration et des puits ou prise d'eau potable devant desservir le nouveau projet est-elle suffisante ou adéquate? Sinon, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?
 - L'état et le diamètre des conduites existantes sont-ils adéquats pour desservir le nouveau projet? Sinon, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?
 - Quelles sont les mesures envisagées pour réduire la consommation d'eau potable (toilettes à faible débit, compteurs d'eau, récupération d'eau de pluie, etc.)?
- b) égout sanitaire :
 - L'état et le diamètre du réseau d'égout sanitaire sont-ils suffisants et adéquats pour l'apport d'eau usée supplémentaire?
 - L'usine d'épuration (ou étangs aérés) peut-elle recevoir et traiter l'apport supplémentaire d'eau usée? Sinon, tant pour le réseau que pour l'usine, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?
 - Le projet nécessite-t-il l'ajout de stations de pompage ou autres infrastructures et équipements?
- c) égout pluvial :
 - Le réseau d'égout pluvial (ou le réseau de surface) et son dimensionnement sont-ils aptes à recevoir le nouveau débit de pointe (augmenté par les surfaces imperméabilisées) et est-il dimensionné pour suffire lors d'extrêmes climatiques?
 - Des mesures de contrôle tel un bassin de rétention sont-elles prévues afin de laminer les extrêmes climatiques?
 - L'exutoire (cours d'eau récepteur) a-t-il la capacité à recevoir le nouveau débit de pointe (augmenté par les surfaces imperméabilisées) incluant les débits lors d'extrêmes climatiques?
 - La topographie implique-t-elle que des stations de surpression soient nécessaires?
 - Quelles sont les mesures mises en œuvre pour limiter le ruissellement qui devra

tendre vers la neutralité (taux en milieu naturel)?

d) voirie :

- La configuration des voies de circulation du projet comporte-t-elle plus d'un accès afin d'être sécuritaire en cas de sinistre?
- Les accès routiers du projet au réseau collecteur ou supérieur sont-ils conçus afin de limiter les impacts sur la fluidité du trafic?
- La proximité du réseau supérieur, le cas échéant, pose ou non des contraintes sonores et des mesures de mitigation sont-elles prévues à cet effet?
- Le projet prévoit-il des sentiers pédestres et cyclables permettant un accès sécuritaire au noyau villageois ou urbain et aux services, équipements et infrastructures publiques (école, parc, terrain de loisirs et voie cyclable)?

2.3.6.6 La planification d'ensemble

Pour les secteurs qu'elle désire voir développer, la municipalité doit fournir un plan d'ensemble à l'échelle des espaces visés où sont intégrés l'ensemble des éléments physiques, techniques et d'implantation. Ce plan devra notamment :

- indiquer si le secteur fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou de toute autre mesure discrétionnaire en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- spécifier, pour le secteur visé, les usages et les densités d'occupation du sol;
- indiquer la configuration du réseau routier, la répartition des usages, l'emplacement des équipements et des infrastructures et des autres éléments structurants;
- identifier ou préciser tout élément en lien avec les critères précédemment énumérés, soit : le drainage, la conservation des arbres, les espaces boisés et milieux humides, les voies piétonnières et cyclables, les trottoirs, les aires de jeux et parcs;

- indiquer tout autre aspect que la municipalité considère important : conception qui favorise l'économie d'énergie, la volumétrie des bâtiments, le développement favorisant la mobilité active, etc.

2.3.6.7 Les aspects socio-économiques

Les aspects socio-économiques concernent la prestation de services aux nouveaux arrivants et l'opportunité du développement en termes de coûts et bénéfices. Outre les coûts directs et les bénéfices se rapportant à l'apport de taxes foncières supplémentaires, il est également important pour la municipalité de faire ressortir les coûts et bénéfices indirects qu'elle entrevoit. À cet effet, l'argumentation sur ce critère devra :

- indiquer les coûts d'intégration ou de raccordement aux réseaux d'infrastructures et services publics à mettre en place dans les nouveaux sites : raccordement aux réseaux collecteurs, installation de station de pompage, réservoirs d'eau potable, augmentation de la capacité des installations d'épuration des eaux usées, puits d'alimentation en eau potable supplémentaire, sentiers multifonctionnels, études et services professionnels et techniques, feux de circulation, réaménagement d'intersections, etc.;
- indiquer les coûts d'immobilisation et d'installation sur le terrain à urbaniser des infrastructures de base (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, bassins de rétention, rues, trottoirs, bordure, éclairage) ainsi que les coûts d'acquisition de terrains, le cas échéant;
- dans le cas de l'ajout d'une population substantielle, fournir une indication quant à la capacité de l'école primaire à répondre à l'augmentation de nouveaux élèves ainsi qu'une indication des équipements et services devant être ajoutés ou augmentés;
- identifier les effets bénéfiques engendrés par le nouveau développement : maintien de services de base (école primaire, etc.).

revitalisation du noyau urbain, effets sur les quartiers voisins, résolution de problèmes existants et tout autre effet bénéfique direct ou indirect.

Enfin, la justification sur la base de l'ensemble des critères doit être appliquée ou ajustée selon les fonctions urbaines visées pour les espaces à développer, redévelopper ou requalifier.

Dans tous les cas, une occupation des secteurs non bâtis jumelée à une densification de leur future trame urbaine devra être privilégiée avant toute extension du périmètre urbain.

2.4 TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER

Tel que présenté sur les plans 7 et 7.1 à 7.6, les territoires d'intérêt particulier présentant un intérêt significatif d'ordre archéologique, culturel, écologique, esthétique et historique se distinguent en fonction de trois grandes notions, soit le patrimoine, le milieu naturel et le paysage. L'identification de ces ressources permet d'assurer leur maintien, leur protection et leur mise en valeur en tant que contribution au sentiment d'appartenance. 2014, r.162-25, a.53

2.4.1 TERRITOIRE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Les territoires d'intérêt relatif au patrimoine se retrouvent principalement dans les noyaux de village, les rangs agricoles et sur certains sites ponctuels sur le territoire de la MRC.

2.4.1.1 Noyaux et rangs patrimoniaux

Les noyaux patrimoniaux Calixa-Lavallée, Contrecoeur, Sainte-Julie, Varennes et Verchères correspondent aux secteurs d'implantation d'origine de chacune de ces municipalités. Ces secteurs, plus anciens, se caractérisent par une concentration de bâtiments d'intérêt architectural, représentatifs de différentes époques.

De plus, les noyaux villageois de Varennes et Verchères ainsi que le chemin de la Beauce à Calixa-Lavallée ont été identifiés par la CMM comme étant des ensembles patrimoniaux d'intérêt métropolitain. Plus précisément, les secteurs les plus caractéristiques de ces ensembles sont les suivants :

Calixa-Lavallée

- Le chemin de la Beauce : se caractérise par la présence de maisons anciennes et, notamment, de plusieurs maisons de pierres datant de la fin du 18^e siècle et du début du 19^e siècle.

Varennes

- Rue Sainte-Anne : se caractérise par son tracé sinueux, l'implantation traditionnelle des bâtiments, la concentration de bâtiments anciens d'intérêt ainsi que les percées visuelles offertes sur le fleuve;
- La rue Massue : se caractérise par la concentration de bâtiments anciens d'intérêt à toits mansardés et à versants droits, l'implantation et l'échelle réduite de ces bâtiments;
- La place de l'Église (rue Sainte-Anne) : se caractérise par l'implantation très en retrait des bâtiments institutionnels formant une place, l'encadrement du bâti et la présence d'éléments naturels et du fleuve.

Verchères

- Route Marie-Victorin : se caractérise par la concentration de bâtiments anciens d'intérêt architectural et la présence importante d'arbres matures. 2014, r.162-25, a.54

De plus, certains rangs agricoles présentent un intérêt d'ordre patrimonial, culturel ou esthétique élevé. Ils traduisent l'évolution de la structure agricole de la région par les particularités reliées aux types de bâtiments, à leur implantation, à la continuité des ensembles et au paysage agricole. Les rangs patrimoniaux les plus caractéristiques sont les suivants :

Calixa-Lavallée

- Beauce
- Chemin du Second Ruisseau

Varennes

- Chemin du Petit-Bois
- Picardie

Verchères

- Chemin des Terres Noires d'en bas
- Chemin des Terres Noires d'en haut
- Chemin du Petit-Côteau

2.4.1.2 Sites ponctuels 2014, r.162-25, a.55

Certains sites ponctuels se distinguent par leurs caractéristiques reliées à l'archéologie, au

patrimoine, à la qualité du paysage culturel, etc. Ainsi, le secteur des colonies de vacances à Contrecoeur, l'île Sainte-Thérèse à Varennes et certaines percées visuelles sur la route Marie-Victorin à Contrecoeur et Verchères méritent d'être mis en évidence.

Les colonies de vacances :

Ce site particulier se distingue notamment par le caractère architectural des bâtiments, par les événements historiques qui y ont eu lieu, de même que par l'aspect naturel de l'environnement. De plus, un potentiel archéologique y a été identifié.

L'île Sainte-Thérèse :

C'est en raison du dépaysement qu'offre l'environnement naturel et agricole, ainsi que de la présence de vestiges archéologiques, que cette île est considérée comme étant un site potentiel d'intérêt archéologique d'importance.

2.4.2 TERRITOIRES D'INTÉRÊT NATUREL

Il s'agit principalement de sites dont les particularités naturelles présentent un intérêt d'ordre faunique, floristique ou esthétique. Cet ensemble couvre principalement certaines îles, certaines berges du fleuve Saint-Laurent, les espaces boisés et certains milieux humides à valeur écologique élevée reconnue. 2009, r.162-12, a.3

2.4.2.1 Espaces boisés

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville comporte plusieurs espaces boisés à l'intérieur des limites de chacune des municipalités, tel que présenté aux plans 7 et 7.1 à 7.6 en annexe cartographique. Le plus important de ces espaces naturels, qui représente une ressource naturelle majeure pour la population de la MRC, est assurément le Bois de Verchères.

Les espaces boisés sont :

- Bois de Calixa-Lavallée;
- Bois de Contrecoeur;

- Bois de Rome;
- Bois de Saint-Amable;
- Bois de Saint-Roch-de-Richelieu; 2014, r.162-25, a.56
- Bois de Verchères;
- Mont Saint-Bruno;
- Portion du parc Le Rocher;
- Secteur des colonies de vacances.

La MRC vise à assurer la pérennité et la mise en valeur des ressources forestières, en tenant compte de la diversité des milieux et des diverses utilisations du territoire forestier. Dans cette perspective, le document complémentaire traite, à la section 3.4.12, des mesures précises du schéma d'aménagement quant à la protection et à la mise en valeur des espaces boisés.

À l'exception du Bois de Saint-Roch-de-Richelieu, ces espaces boisés sont compris dans les bois et corridors forestiers identifiés par la CMM comme étant d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.57

La MRC reconnaît l'importance de la forêt privée qui est au cœur des préoccupations et des enjeux liés à la protection et à la mise en valeur polyvalente du milieu forestier et du développement. Les discussions tenues lors du Sommet sur la forêt privée ont entraîné la création d'agences régionales non gouvernementales de protection et de mise en valeur de la forêt privée. Ces agences ont dû préparer un plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée et se doivent d'allouer les ressources financières prévues pour les travaux sylvicoles effectués sur leur territoire. L'agence regroupant les 15 MRC formant la région de la Montérégie a été créée en septembre 1996.

Ces mesures consistent, notamment, à limiter les usages autorisés à ceux qui sont compatibles avec la protection de ces espaces boisés ainsi qu'à régir la coupe d'arbres. 2014, r.162-25, a.57

La *Loi modifiant la Loi sur les forêts et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 20 juin 1996. On y définit les mesures relatives au financement forestier, au statut de producteur et à la création d'agences. La Loi précise dorénavant les objectifs auxquels doit

concourir l'aménagement durable des forêts, en l'occurrence :

- la conservation de la biodiversité;
- le maintien et l'amélioration de l'état et de la productivité des écosystèmes forestiers;
- la conservation des sols et de l'eau;
- le maintien de l'apport des écosystèmes forestiers aux grands cycles écologiques;
- le maintien des avantages socio-économiques multiples que les forêts procurent à la société;
- la prise en compte, dans les choix de développement, des valeurs et des besoins exprimés par les populations concernées.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a également été modifiée afin de permettre au schéma d'aménagement la détermination d'orientations favorisant un aménagement durable de la forêt privée. Le plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée respecte bien les objectifs du schéma d'aménagement et son élaboration a nécessité la concertation des différents partenaires impliqués. Ainsi, de manière à simplifier l'action des intervenants en forêt, il a été nécessaire d'harmoniser les réglementations entre les différentes MRC du territoire couvert par l'Agence forestière de la Montérégie.

2.4.2.2 Sites d'intérêt faunique

Le ministère de l'Environnement a répertorié certains sites ayant un potentiel faunique particulièrement élevé (voir tableau 2.28). Ces sites, identifiés au plan numéro 7, sont caractérisés par la présence soit du cerf de Virginie (sites 1, 9A, 9B) ou de différentes espèces de poissons, oiseaux et mammifères caractéristiques de l'écosystème de ces secteurs (sites 2, 3, 4, 5 et 6) (voir annexe I pour les figures illustrant les sites d'intérêt faunique).

2.4.2.3 Îles et rives du Saint-Laurent

Tel qu'exprimé lors des tables de concertation des intervenants du milieu et à la lumière des observations effectuées sur la base de quelques années, il ressort que la circulation maritime lourde sur le fleuve Saint-Laurent est un facteur

important d'érosion de la berge du Saint-Laurent, tant sur les îles que sur la terre ferme.

Étant donné que les règles applicables à la navigation maritime lourde ne sont pas du ressort de la MRC, celle-ci demande au gouvernement du Québec d'identifier d'une part les organismes gouvernementaux capables de convenir, avec les mandataires du gouvernement du Canada, d'une gestion du trafic maritime lourd qui créerait moins d'impacts nuisibles sur les rives adjacentes. Par ailleurs, des interventions par le gouvernement doivent être envisagées afin de stabiliser les berges du fleuve.

En ce sens, la MRC de Marguerite-D'Youville demande aux organismes gouvernementaux concernés (ministère des Transports du Québec et ministère des Affaires intergouvernementales) d'identifier le mécanisme le plus adéquat, afin de gérer adéquatement la circulation maritime lourde sur le fleuve Saint-Laurent, de manière à limiter les nuisances environnementales sur les rives et les îles.

Le schéma d'aménagement prévoit également, de la part du gouvernement, d'envisager la mise sur pied d'un Programme d'interventions visant à réaliser les travaux adéquats de stabilisation de la berge du fleuve Saint-Laurent.

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville fait partie du réseau national des quatorze comités Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP) du Saint-Laurent. Le comité ZIP des Seigneuries couvre le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville.

Les comités ZIP sont des organismes de concertation voués à la protection, la restauration et la mise en valeur des ressources et des usages liés au fleuve. La présence de ces comités sur le territoire de la MRC permettra d'acquérir une connaissance plus globale de la situation du fleuve Saint-Laurent traversant notre territoire.

TABLEAU 2.28
SITES D'INTÉRÊT FAUNIQUE

Numéro	Nom du site	Municipalité (s)	Éléments fauniques d'importance
1	Bois de Saint-Roch	Contrecoeur	Les mammifères tels que le cerf de Virginie.
2	Archipel de Contrecoeur	Contrecoeur	Les poissons tels que le maskinongé, oiseaux divers, mammifères tels que le campagnol et la grande musaraigne.
3	Îles de Verchères	Verchères	Les poissons, oiseaux et mammifères divers dont le rat musqué.
4	Île Deslauriers et l'îlet Vert	Varennes	Les poissons et les oiseaux divers; les mammifères tels que le rat musqué.
5	Archipel de l'île Sainte-Thérèse	Varennes	Les poissons tels que le maskinongé, les oiseaux tels que le héron, le butor, la sterne et le goéland et les mammifères tels que le campagnol des champs, le raton laveur, le renard roux, la belette à longue queue et le rat musqué.
6	Îles de Varennes	Varennes	Les poissons tels que le maskinongé, divers oiseaux aquatiques et les mammifères tels que le campagnol des champs et le rat musqué.
9A	Bois de Verchères	Calixa-Lavallée Saint-Amable Varennes Verchères	Les mammifères tels que le cerf de Virginie.
9B	Bois de Saint-Amable	Saint-Amable Sainte-Julie Varennes	Le cerf de Virginie.

2.4.2.4 Espèces menacées ou vulnérables

Le nombre d'espèces végétales fluctue de façon importante depuis une quarantaine d'années, amenant certaines à disparaître. L'homme est bien sûr impliqué dans ce processus d'extinction accélérée des espèces. Il est impératif de freiner ce phénomène.

Le ministère de l'Environnement du Québec a, par le biais du Règlement sur les espèces floristiques menacées ou vulnérables et leurs habitats, identifié l'*Arisaema dracontium* à titre d'espèces floristiques menacées. Plusieurs de ces plantes se retrouvent particulièrement dans les

habitats insulaires. C'est le cas de l'île Marie et de l'île Beauregard à Verchères.

Le règlement précise que les habitats correspondent à une bande d'érablière argentée à frêne rouge d'environ 2,5 hectares, située sur le lot 793, en bordure ouest du chenal de la pointe nord de l'île Marie et aux lots 805, 806 et 807 à l'île Beauregard (voir plans 7 et 7.6).

Afin de s'assurer de la protection de ces espèces floristiques menacées, la MRC de Marguerite-D'Youville a identifié ces deux îles « aire de conservation » où les usages autorisés sont reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales.

2.4.2.5 Milieux humides

2009, r.162-12, a.4

Les milieux humides sont des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer les composantes du sol et de la végétation en place. Ils jouent un rôle environnemental essentiel par leur productivité exceptionnelle et par l'abondance et la diversité de la faune et de la flore qu'ils abritent. Ils comprennent les étangs, marais, marécages et tourbières et peuvent également comprendre les écotones, soit des milieux terrestres adjacents qui jouent un rôle important pour le maintien de l'intégrité et la pérennité du milieu humide.

La MRC a identifié les milieux humides de plus de 0,3 ha présents sur son territoire. Les limites de ces milieux ainsi que leurs caractéristiques sont précisées à l'annexe 5 « plans des milieux humides ». Cette identification a été réalisée notamment à partir de la cartographie des milieux humides de la Montérégie, réalisée en 2008 par l'Agence géomatique montérégienne (Géomont) ainsi que de celle réalisée pour la CMM en 2010 par Canards Illimités Canada.

Parmi ces milieux humides, ceux des secteurs est et ouest de Contrecoeur (identifiés aux plans 7 et 7.2 en annexe cartographique) possèdent une valeur écologique élevée reconnue. Considérant les diverses fonctions biologiques de ce milieu humide, la section 3.4.19 du document complémentaire prévoit des mesures de protection particulières pour ces sites, en complément de celles prévues pour l'ensemble des milieux humides. 2014, r.162-25, a.58

2.4.2.6 Réserves naturelles

Le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec a également reconnu deux sites du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville comme réserves naturelles. En vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (L.R.Q., c. C-61.01), l'Île-Beauregard et l'Îlet-du-Moulin-à-Vent-de-Contrecoeur ont ainsi fait l'objet d'une

entente avec les propriétaires privés afin de définir des mesures de protection pour ces territoires.

Outre la présence d'une espèce floristique menacée sur une partie de son territoire, l'Île-Beauregard abrite également une aire de reproduction pour la sauvagine et une aire d'alimentation pour les hérons. La totalité de cette île fait partie de l'aire protégée.

L'Îlet-du-Moulin-à-Vent-de-Contrecoeur est quant à lui fréquenté par la sauvagine lors des périodes de migration et par les canards en période de nidification et abrite également diverses espèces vivant en milieu humide (micromammifères, amphibiens, reptiles, rat musqué et certaines espèces de poissons).

2.4.3 Paysages d'intérêt

2014, r.162-25, a.60

La présence de territoires d'intérêt naturel et bâti donne naissance à des paysages possédant un intérêt esthétique, mais aussi écologique et socio-économique. En effet, les nombreux territoires naturels qui les composent constituent des écosystèmes qui abritent diverses espèces fauniques et floristiques. De plus, ces paysages sont aussi des milieux de vie et participent à l'attrait récréotouristique de la région.

La notion de paysage ne peut s'aborder uniquement à l'intérieur des limites administratives régionales. En effet, le paysage d'intérêt de la MRC de Marguerite-D'Youville est intimement lié aux paysages d'intérêt métropolitain dont certaines des grandes composantes, bien que souvent situées hors du territoire de la MRC, occupent une place importante dans le paysage régional. Les grandes composantes du paysage métropolitain identifiées par la CMM sont les suivantes :

- les Montérégiennes;
- les Basses-Laurentides;
- le relief laurentien;
- le centre de la région (l'île de Montréal, l'île Jésus et la Rive-Sud immédiate);

- le centre-ville de Montréal, le mont Royal et le secteur du Havre;
- l'archipel (le fleuve Saint-Laurent, les rivières et les grands bassins hydrographiques);
- les bois métropolitains.

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville comprend plusieurs éléments structurants des paysages métropolitains : le fleuve Saint-Laurent, la route 132, le corridor routier de l'autoroute 20, les bois métropolitains ainsi que le mont Saint-Bruno faisant partie des Montérégiennes.

La route panoramique Marie-Victorin (route 132) d'intérêt métropolitain, plus particulièrement certaines portions localisées dans les municipalités de Contrecoeur et Verchères, se caractérisent par des percées visuelles sur le fleuve et sur le paysage agricole. Le plan d'action prévoit la protection de ces percées visuelles dans le cadre d'un plan récréotouristique à élaborer pour la route 132.

Le corridor de l'autoroute 20 possède également une importance certaine en ce qu'il constitue une porte d'entrée majeure sur le territoire régional et métropolitain. Une attention particulière devrait être portée aux aménagements de ses abords afin de présenter un paysage de qualité.

Enfin, les bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain (décris au chapitre 2.4.2.1) sont protégés par les dispositions du document complémentaire régissant les usages autorisés et la coupe d'arbre.

2.5 ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES

2.5.1 ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES

Les zones de contraintes naturelles localisées sur le territoire de la MRC correspondent à des secteurs dont l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières, pour des raisons de sécurité publique ou pour des raisons de protection environnementale.

Elles correspondent, plus précisément, à des :

- zones inondables;
- zones de risque de mouvement de sol et de forte érosion.

2.5.1.1 Zones inondables

Les zones inondables de la MRC se retrouvent particulièrement dans certains secteurs des îles et des berges du fleuve Saint-Laurent, tel que représenté sur les cartes des contraintes naturelles et anthropiques (plans 8 et 8.1 à 8.6). Elles ont été déterminées, d'une part, en fonction de cotes de niveau, calculées à partir du niveau de la mer, qui représentent la limite d'inondation selon les possibilités de crues s'échelonnant sur une période vingtenaire (0-20 ans) de grand courant ou centenaire (20-100 ans) de faible courant.

Par ailleurs, le ministère de l'Environnement a procédé à la cartographie de la zone inondable de certains secteurs de la MRC. Ainsi, cette nouvelle délimitation géographique de la zone inondable, qui est intégrée au schéma d'aménagement et de développement, vient préciser les limites d'application et, par conséquent, permet d'améliorer la gestion de l'utilisation du sol dans les secteurs touchés par cette contrainte naturelle. Ces secteurs sont schématisés au plan 8 par les secteurs a, b et c en annexe cartographique. Les plans 8a, 8b et 8c, constitués des feuillets réalisés dans le cadre

de la Convention Canada-Québec relativement à la cartographie et à la protection des plaines inondables et au développement durable des ressources, servent strictement à des fins d'information. Ce sont les cartes officielles de la Convention Canada-Québec, disponibles pour consultation au bureau de la MRC, qui prévalent.

Les cartes officielles « Cartes du risque d'inondation » produites dans le cadre de la Convention Canada-Québec et qui indiquent les zones de grand courant (crues 0-20 ans) et de faible courant (crues 20-100 ans) font partie intégrante du schéma d'aménagement révisé. Éditées le 16 septembre 1996 à l'échelle 1:2 000, elles sont déposées au bureau de la MRC de Marguerite-D'Youville et portent les numéros :

- 3IH 14-020-0810-2 Contrecœur
- 3IH 14-020-0911-1 Contrecœur
- 3IH 14-020-1011-2 Contrecœur
- 3IH 14-020-1112-1 Contrecœur
- 3IH 14-020-1212-1 Contrecœur
- 3IH 14-020-1312-1 Contrecœur
- 3IH 11-020-1303-1 Varennes
- 3IH 11-020-1403-1 Varennes
- 3IH 11-020-0206-1 Verchères 2014, r.162-25, a.61

2.5.1.2 Zones de risque de mouvement de sol

Déterminées en fonction de la dynamique géomorphologique et des risques potentiels d'instabilité, ces zones, représentées sur le plan des intérêts et contraintes, sont caractérisées par une topographie irrégulière.

Certaines caractéristiques, telles que la pente du terrain, la nature des sols et la présence de caractéristiques érosives, laissent supposer que le profil topographique pourrait éventuellement être remodelé par des phénomènes géomorphologiques tels que les sapements, décrochements et ravinements.

Les zones à risque de mouvements de sol sont :

- 1- la Grande Décharge (Varennes);
- 2- le Grand Ruisseau et ses affluents (Saint-Amable, Sainte-Julie);
- 3- la rivière Saint-Charles (Varennes);
- 4- le ruisseau Jarret (Verchères);
- 5- le ruisseau Langlois (Verchères);
- 6- la rivière Notre-Dame (Varennes);
- 7- le talus de la terrasse Saint-Amable (Sainte-Julie).

2.5.2 ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Les zones de contraintes anthropiques localisées sur le territoire de la MRC (voir plans 8 et 8.1 à 8.6) correspondent à des secteurs où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières, pour des raisons de sécurité publique ou pour des raisons de protection environnementale.

Ces secteurs correspondent plus précisément à des :

- lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux;
- sites de carcasses automobiles;
- terrains de la Défense nationale;
- zones de niveau sonore élevé en bordure de certains tronçons de routes;
- carrières et sablières.
- le réseau ferroviaire. 2014, r.162-25, a.62

2.5.2.1 Lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux

Le schéma d'aménagement doit identifier les zones qui présentent des contraintes particulières à l'occupation du sol.

Les lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux correspondent à des sites d'accumulation de déchets industriels ou domestiques potentiellement dangereux dont les effets peuvent causer un risque de contamination de l'eau de surface ou de la nappe phréatique, de même qu'un risque de

contamination du sol dans les secteurs environnants.

Onze de ces sites d'enfouissement ont été répertoriés sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ces sites sont présentés au tableau 2.29 et aux plans 8, 8.1 à 8.6.

2.5.2.2 Terrains contaminés

Le ministère de l'Environnement, dans le cadre de la politique de réhabilitation des terrains contaminés, a identifié un certain nombre de terrains sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ces terrains peuvent présenter des risques pour la population. Le ministère de l'Environnement requiert de la MRC de Marguerite-D'Youville qu'elle identifie ces terrains et qu'elle prévoit des usages en tenant compte du niveau de contamination de ces derniers. Le tableau 2.30 répertorie ces terrains qui sont également localisés aux plans 8, 8.1 à 8.6.

**TABLEAU 2.29
SITES D'ENFOUISSEMENT DE
DÉCHETS POTENTIELLEMENT
DANGEREUX**

Municipalité	Localisation
Contrecoeur	Lots P-234, 236 à 243 Stelco inc. Lots P (249, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 319), 319 H.A.
Saint-Amable	Lots P-555, P-556, P-557, P-562, P-563
Sainte-Julie	Lot 70-2 Lots P-71 et P-72 Lots 73 et P-73-1 Lots P-160 et P-161 Lots P-162, P-163 et P-164 Lot P-352
Varennes	Lots P-55 et P-58, Concession de la Grande-Côte Lots 58 et 62, Concession de la Grande-Côte

Source : Gerled, 1991

2.5.2.3 Sites de carcasses automobiles

Il existe plusieurs sites de carcasses automobiles sur le territoire de la MRC. Ces sites sont localisés dans les municipalités de Saint-Amable, Contrecoeur (lots 127-3, P-232 et P-238) et de Sainte-Julie (lots P-264 et P-265). Ces sites ont

un impact sur la qualité visuelle et esthétique du paysage et sur la contamination du sol, occasionnée par les huiles usées ou autres. De plus, leur dispersion est contraignante quant à l'utilisation du sol à d'autres fins.

TABLEAU 2.30
TERRAINS CONTAMINÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
2014, r.162-25, a.63

Municipalité	Dossier	Adresse	Nature des contaminants		État de la réhabilitation (R) et qualité des sols résiduels après réhabilitation (Q)
			Eau souterraine	Sol	
Calixa-Lavallée	Sylvain Masse	832, chemin Berthiaume		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Calixa-Lavallée	Transport André Jacques	757, chemin de la Beauce	Benzène, Toluène, Xylène (o,m,p)		R : Non terminée
Contrecoeur	2332-3983 Québec Inc. Gilles Gaudette transports	475, rue Dansereau		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2009 Q : Plage A-B
Contrecoeur	Ancien terrain Guilbault			Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p)	R : Terminée en 2003 Q : <= B
Contrecoeur	Compagnie minière IOC Société du Port de Montréal	1920, route Marie-Victorin		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 1991 Q : Non précisée
Contrecoeur	Corporation d'Hébergement du Québec	4700, route Marie-Victorin (lot 214-17)		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Contrecoeur	Ispat Sidbec inc.	3900, route des Aciéries		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2000 Q : Plage B-C
Contrecoeur	Ispat Sidbec inc.	3900, route des Aciéries		Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes	R : Terminée en 1999 Q : Plage B-C
Contrecoeur	Société du Port de Montréal	Lot P-252 Contrecoeur		Cadmium (Cd), Cuivre (Cu), Nickel (Ni), Plomb (Pb), Produits pétroliers*, Zinc (Zn)	R : Non terminée
Contrecoeur	Station-service Shell Canada Ltée , Garage Jules Malo Ltée	4142, route Marie-Victorin		Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures aromatiques volatiles*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Saint-Amable		382, Bourgeois		Benzo(a)anthracène, Benzo(a)pyrène, Benzo(b+j+k)fluoranthène, Benzo(g,h,i)pérylène, Chrysène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Indéno(1,2,3-cd)pyrène	R : Non terminée

Chapitre 2.5

Zones de contraintes

MRC de Marguerite-D'Youville

Saint-Amable	Bélanger, José	1588, rue Réal		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Saint-Amable	Béton Rive-Sud (1990) inc.	702, rue Rémi		Huiles usées*	R : Terminée en 2000 Q : Plage B-C
Saint-Amable	Denault, Laurentienne	280, rue de l'Église		Hydrocarbures lourds*	R : Non terminée
Saint-Amable	Dépotoir PRO-BRI	Saint-Amable	Baryum (Ba), Cadmium (Cd), Plomb (Pb)		R : Non terminée
Saint-Amable	École Saint-Joseph Commission scolaire de l'Eau-Vive	169, rue David		Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures légers*	R : Terminée en 2007 Q : <= A
Saint-Amable	École Saint-Joseph Commission scolaire de l'Eau-Vive	Arrière du 970, rue Principale		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Saint-Amable	Groupe Immobilier G.D.W. Terrain entre les rues David et Dollard	Saint-Amable	(I)	(I)	R : Terminée en 2010 Q : <= B
Saint-Amable	Groupe Ste-Croix Inc.	530, rue Bourgeois	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Hydrocarbures aromatiques polycycliques*	R : Terminée en 2006 Q : <= B
Saint-Amable	Immeubles Gemme-Chaperon enr. (Les)	583, rue Principale	Hydrocarbures légers*	Hydrocarbures légers*	R : Non terminée
Saint-Amable	Maurice Dalpé	585, rue Principale		Hydrocarbures légers*	R : Non terminée
Saint-Amable	Service de location Ste-Croix	567, rue Charbonneau		Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2006 Q : <= C
Saint-Amable	Ville de St-Amable (rue Auger près de la rue Thomas)	Saint-Amable	(I)	(I)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Ancien Sunoco, Succession Norbert Gerhard Wehrle	1900, chemin du Fer-à-Cheval		Benzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Camfab Inc.	1191, rue Nobel	Zinc (Zn)	Cuivre (Cu), Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Plomb (Pb), Zinc (Zn)	R : Terminée en 2008 Q : Non précisée
Sainte-Julie	Coopérative Sainte-Julie, Coopérative d'approvisionnement de Sainte-Julie	595, rue Jules-Choquet		Hydrocarbures légers*	R : Non terminée
Sainte-Julie	Dépotoir Jean Brissette	Sainte-Julie	Baryum (Ba), Cadmium (Cd), Plomb (Pb)		R : Non terminée
Sainte-Julie	Dépotoir Michael Mintas	Sainte-Julie		Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Métaux*	R : Non terminée
Sainte-Julie	Dépotoir PRO-BRI	165, rue Principale	Azote ammoniacal (NH4+), Fluorures totaux		R : Non terminée

Sainte-Julie	Groupe Ste-Croix	1499-A, Principale		Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p)	R : Terminée en 2007 Q : Non précisée
Sainte-Julie	Hydro-Québec	2040, chemin de Belle- Rivière		Biphényles polychlorés (BPC), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Sainte-Julie	Perrette, 9006-7141 Québec Inc.	1615, chemin du Fer- à- Cheval		Hydrocarbures légers*	R : Terminée en 2011 Q : <= A
Sainte-Julie	Pièces d'auto Sainte- Julie Inc.	1002, rue de Touraine		Benzène, Hydrocarbures légers*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Produits Shell Canada limitée	1659, chemin du Fer-à- Cheval		Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Produits Verriers Novatech Inc. Placements Toray Inc.	160, rue Murano		Dioxines (PCDD), Furanes (PCDF)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Régie intermunicipale de l'eau potable Varennes, Sainte-Julie, Saint-Amable	1640, montée Sainte-Julie		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Sainte-Julie	Succession Rosaire Lussier	1570, rue Saint-Louis (lot P-273)		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Sainte-Julie	Terrain de Gabriel Lussier	Sainte-Julie		Cadmium (Cd), Fer (Fe)*, Manganèse (Mn), Plomb (Pb), Zinc (Zn)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Terrain de Rolande Gravel Tremblay	Sainte-Julie		Cadmium (Cd), Fer (Fe)*, Manganèse (Mn), Plomb (Pb), Zinc (Zn)	R : Non terminée
Sainte-Julie	Ultramar (Station- service 24736)	1750, chemin du Fer-à- Cheval		Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Naphtalène, Toluène, Xylènes (o,m,p)	R : Terminée en 2012 Q : <= C
Sainte-Julie	Ville de Sainte-Julie (garage municipal) - urgence 1981	395, rue Bernadette		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Sainte-Julie	Ville de Sainte-Julie (garage municipal) - urgence 1986	395, rue Bernadette		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	1850, rue Marie- Victorin	Varennes		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2006 Q : > C
Varennes	Accès Chevrolet Inc.	1727, route 132		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2006 Q : > B (Total)
Varennes	Air Liquide Canada Ltée	3499, route Marie-		Benzène, Hydrocarbures aromatiques polycycliques*	R : Non terminée

Chapitre 2.5

Zones de contraintes

MRC de Marguerite-D'Youville

		Victorin		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène	
Varennes	Air Liquide Canada Ltée	3090, montée de la Baronne	Chlorures (Cl-)	Soufre total (S)	R : Non terminée
Varennes	Asea Brown Boveri inc.-I	1600, boul. Lionel-Boulet	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Asea Brown Boveri inc.-3	1600, boul. Lionel-Boulet		Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 1979 Q : Non précisée
Varennes	Dimethaid Inc. (anciennement Produits Nacan Ltée)	3655, chemin Côte-Bissonnette			Non déterminée
Varennes	Basell Canada Inc.	3360, chemin de la Baronne	Baryum (Ba), Zinc (Zn)	Cuivre (Cu), Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Molybdène (Mo), Soufre total (S), Zinc (Zn)	R : Non terminée
Varennes	Basell Canada Inc.	3360, chemin de la Baronne		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2001 Q : Plage B-C
Varennes	Beauchemin, René	807, chemin du Petit-Bois		Huiles usées*	R : Non terminée
Varennes	Centre de golf du Vieux Varennes enr.	2499, chemin du Calvaire		Uranium (u)*	R : Non terminée
Varennes	Commerçant des peaux Sheffren Ltée	3697, chemin de la Baronne	Chlorures (Cl-), Métaux*, Nitrite (N-NO2-)		R : Non terminée
Varennes	Fiducie R2	1855, rue du Souvenir		Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Garage Yves Bernier PP+ 2163-9612 Québec Inc.	675 A, rue Lionel-Boulet		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Zinc (Zn)	R : Terminée en 2006 Q : <= B
Varennes	Georges Marquette Auto-Station Inc.	2358, route Marie-Victorin		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 1997 Q : Non précisée
Varennes	Hydro-Québec	Route 132		Produits pétroliers*	R : Non terminée
Varennes	Hydro-Québec (C.E.R.V.) Usine 2	1780, boul. Lionel-Boulet		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Hydro-Québec: 1780, boul. Lionel-Boulet (cour d'entreposage)	1780, boul. Lionel-Boulet	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Institut de recherche d'Hydro-Québec (I.R.E.Q.)	1800, boul. Lionel-Boulet		Biphényles polychlorés (BPC), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Zinc (Zn)	R : Terminée en 2003 Q : <= C
Varennes	Kronos Canada Inc.	3390, route Marie-Victorin		Soufre total (S)	R : Terminée en 1992 Q : Non précisée

Varennes	L'Environnement Eaglebrook Québec Ltée	3405, route Marie-Victorin			R : Non terminée
Varennes	Maintenance Colette inc.	1523, chemin du Pays-Brûlé			R : Non terminée
Varennes	Ministère des Transports du Québec	Face au 3499, route Marie-Victorin sous la route 132		Produits pétroliers*	R : Non terminée
Varennes	Parc St-Charles - stationnement incitatif	rue Jules-Phaneuf		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Pétro-Canada (S/S 12349)	2070, boulevard Marie-Victorin	Benzène, Éthylbenzène, Xylènes (o,m,p)	Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures légers*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2006 Q : <= C
Varennes	Pétroles Irving Inc. PP+ Société immobilière Irving Ltée	Lot P-41	Cuivre (Cu), Zinc (Zn)	Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Pétromont Inc.	2931, route Marie-Victorin		Mercure (Hg)	R : Non terminée
Varennes	Pétromont Inc. - EDC-VCM	2931, route Marie-Victorin		Benzène, Chlorobenzènes*, Composés phénoliques*, Dichlorobenzènes*, Hydrocarbures chlorés*	R : Non terminée
Varennes	Picard, J.L.	89, rue Beauchemin		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Xylènes (o,m,p)	R : Terminée en 1997 Q : Non précisée
Varennes	Praxair Canada Inc.	3012, chemin de la Baronne		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Varennes	Réseau d'égout (ville de Varennes)	Lot 63-P		Radium (Ra)*, Silice*	R : Non terminée
Varennes	Société canadienne des postes, ministère des Travaux publics	80, rue Langlois		Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Varennes	Solumet (anciennement Alliance Pharma (1996) Inc.)	3654, chemin de la Côte-Bissonnette		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2006 Q : <= C
Varennes	Ville de Varennes	1, rue Sainte-Anne		Hydrocarbures légers*	R : Terminée en 2001 Q : Plage B-C
Verchères	Autobus Méridien Inc.	296, route Marie-Victorin	Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p), Zinc (Zn)	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Méthyl naphtalènes (chacun), Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Verchères	Mandeville, Gisèle	1039, boul. Marie-Victorin		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée

Chapitre 2.5

Zones de contraintes

MRC de Marguerite-D'Youville

Verchères	Ménard, Fernand	597, rang Bas Des Terres Noires		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Non terminée
Verchères	Pétroles Esso Canada, Autobus H. Roy Ltée	306, route Marie- Victorin		Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures légers*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p)	R : Non terminée
Verchères	Productions du Petit- Coteau	214, Petit- Côteau		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2003 Q : <= B

(I) : Certains renseignements concernant ce terrain n'y apparaissent pas compte tenu qu'ils sont susceptibles d'être protégés en vertu de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels.

* : Contaminant non listé dans la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés.

Source : Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec. Répertoire des terrains contaminés – Marguerite-D'Youville, septembre 2013.

2.5.2.4 Zones de niveau sonore élevé

Lorsque le bruit provenant des activités humaines devient indésirable, il en résulte une détérioration de l'environnement sonore qui se traduit par une contrainte à l'occupation du sol à proximité. La principale forme d'impact sonore est générée par les activités reliées au transport et, en particulier, par la circulation routière.

Malgré une amélioration de la technologie des véhicules réduisant sensiblement le niveau sonore, le bruit en bordure des routes et des autoroutes a augmenté, principalement à cause de l'accroissement des débits de circulation et de l'augmentation du nombre de véhicules lourds. Dans une moindre mesure, la vitesse de circulation des véhicules et l'état des revêtements routiers y contribuent également.

Les débits de circulation ne cessent d'augmenter, ce qui entraîne un accroissement du niveau sonore ainsi qu'une détérioration de la qualité de vie des résidants riverains. L'accroissement de l'utilisation du transport en commun permet de réduire sensiblement le niveau sonore généré par le transport routier. La planification des implantations urbaines en bordure des voies de circulation demeure toutefois la meilleure solution pour atténuer les impacts reliés à cette contrainte.

En vertu de la Politique sur le bruit routier, le ministère des Transports préconise un niveau de bruit extérieur de 55 dBA, $L_{eq\ 24h}^1$ qui est généralement reconnu comme seuil acceptable pour les zones sensibles au bruit, soit les aires urbaines où la fonction résidentielle, institutionnelle et récréative est présente.

La MRC a identifié les tronçons de route soumis à un niveau sonore élevé à l'aide des données du MTQ relativement à la vitesse affichée et au débit journalier moyen d'été (DJME) de plus 5 000 véhicules et de l'annexe D du Guide à l'intention des MRC sur la planification des transports et révision des schémas d'aménagement, document produit par le MTQ.

Les tronçons identifiés ont par la suite été analysés en fonction des affectations adjacentes à ces derniers. Le tableau 2.31 présente les résultats de cette identification et les plans 8 et 8.I à 8.6 illustrent ces tronçons.

Tel que préconisé par le MTQ, seuls les tronçons adjacents aux zones sensibles sont retenus.

Le document complémentaire du présent schéma d'aménagement prévoit quant à lui des normes relatives à cette contrainte.

¹Niveau équivalent évalué sur une période de 24 heures.

TABLEAU 2.31
ZONES SENSIBLES AU BRUIT ROUTIER

Tronçon de route	Municipalité	DJME	Affectation adjacente et autres caractéristiques	Zone sensible
A-20	Sainte-Julie	80 000	Partie urbaine totalement construite, présence de talus antibruit	Non retenue
			Partie industrielle	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
A-30	Sainte-Julie	22 500	Partie industrielle	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
	Varennes	14 300	Partie industrielle	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
	Verchères	14 200	Partie agricole	Non retenue
		14 200	Agricole	Non retenue
		15 000	Agricole	Non retenue
	Calixa-Lavallée	15 000	Agricole	Non retenue
	Contrecoeur	15 000	Partie agricole	Non retenue
			Partie industrielle	Non retenue
132	Varennes	28 000	Partie agricole	Non retenue
			Partie urbaine totalement construite, présence de talus antibruit	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
		27 000	Partie agricole (aire d'expansion urbaine – résidentielle)	Non retenue
			Partie urbaine totalement construite	Non retenue
	Verchères	6 500	Partie agricole	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
		6 500	Partie agricole	Non retenue
			Partie urbaine construite (espaces vacants sporadiques)	Non retenue
229	Sainte-Julie	12 500	Agricole	Non retenue
		5 000	Partie industrielle	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
	Varennes	5 800	Agricole	Non retenue
Belle-Rivière	Sainte-Julie	13 900	Agricole	Non retenue
Montée Picardie	Varennes	6 900	Partie urbaine totalement construite, présence de talus antibruit	Non retenue
			Partie agricole	Non retenue
		6 200	Agricole	Non retenue
Montée de la Pomme d'Or	Contrecoeur	5 000	Industrielle	Non retenue

2.5.2.5 Terrain de la Défense nationale

La propriété de la Défense nationale, située sur le territoire de la ville de Sainte-Julie sur les lots 1 à 36 et 39 à 66 de la cinquième concession du cadastre de la paroisse de Sainte-Julie (voir plans 8 et 8.4), constitue une zone de

contraintes anthropiques en raison des activités qui s'y déroulent. En effet, ce secteur, d'une superficie d'environ 290 hectares, est le site de différents exercices militaires, incluant le tir, ce qui constitue une menace pour la sécurité publique à l'intérieur dudit site.

La MRC désire évaluer les risques associés à cette activité et aimerait donc connaître de Défense Canada les produits et matières dangereuses manipulés sur place, de même que les règles de sécurité publique applicables.

De plus, la MRC aimerait connaître les projets d'avenir relatifs à ce site, de même que les mesures de réhabilitation qui seront prises à la fin des activités de tir, afin que ce site ne constitue pas un risque permanent pour la sécurité publique.

En ce sens, le schéma d'aménagement demande aux organismes gouvernementaux concernés de convenir du Programme de mesures de sécurité publique applicables au site du champ de tir de Défense Canada.

2.5.2.6 Carrières et sablières

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville comporte plusieurs sites ayant été perturbés par des activités de prélèvement sableux ou rocheux, notamment lors de la construction de l'autoroute 30. La plupart de ces exploitations ne sont actuellement plus en opération.

La seule carrière à être toujours en opération sur le territoire de la MRC est située sur les lots 420 à 437 des villes de Varennes et de Saint-Amable, dans le Bois de Verchères. L'entreprise qui gère cette carrière a déposé un programme d'exploitation en fonction de ses besoins futurs.

En ce qui a trait aux sablières, les plans 8 et 8.1 à 8.6 précisent la localisation des sablières existantes. La section 2.2 a autorisé cette fonction dans les aires d'affectation concernées. Les municipalités locales préciseront les orientations municipales privilégiées pour cette fonction.

2.5.2.7 Sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles

Il existe plusieurs entreprises industrielles sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville

et certaines d'entre elles entreposent des matières dangereuses résiduelles. Ces industries peuvent représenter des risques pour la sécurité publique.

Afin d'assurer la santé et la sécurité publique, la MRC de Marguerite-D'Youville entend régir les usages à proximité de ces sites. Ces entreprises sont : Chemtech Environnement à Contrecoeur, Eaglebrooks et Pétromont de Varennes. Les plans 8, 8.2 et 8.5 précisent leur localisation.

2.5.2.8 Prises de captage d'eau souterraine et de surface

Afin d'assurer la protection des prises de captage d'eau potable, le schéma d'aménagement localise les prises de captage d'eau sur son territoire.

En excluant les puits pour les résidences isolées, il n'existe aucune prise de captage d'eau souterraine servant à l'alimentation de réseaux de distribution privés ou municipaux.

Des normes de protection sont toutefois prévues au document complémentaire relativement aux nouvelles implantations alimentant plus de 20 personnes. Les municipalités devront également s'assurer de l'application des articles du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r. I.3) qui leurs sont dévolus par l'article 63 dudit règlement. 2008, r. 162-7, a.8

Trois prises de captage d'eau de surface sont présentes sur le territoire; ces prises localisées dans le fleuve Saint-Laurent alimentent les usines de filtration de Contrecoeur, de Verchères et la Régie intermunicipale de l'eau potable de Varennes, Sainte-Julie et Saint-Amable. Ces prises d'eau sont localisées aux plans 8, 8.2, 8.5 et 8.6.

La capacité de chacune d'elle est :

- Contrecoeur : 7 560 m³ /jour
- Verchères : 4 560 m³ /jour
- Régie intermunicipale : 45 000 m³ /jour

2.5.2.9 Voies ferrées 2014, r.162-25, a.64

Le territoire de la MRC est desservi par une voie ferrée appartenant au Canadien National qui traverse les municipalités de Contrecoeur, Varennes et Verchères.

Le Canadien National estime que 25 % des wagons y circulant transportent des matières dangereuses, ce qui constitue environ le tiers de la masse totale de toutes les marchandises transportées sur cette voie. De plus, le développement des zones industrielles de la ville de Sorel-Tracy, dans la MRC de Pierre-De Saurel, entraîne sur le territoire de Marguerite-D'Youville une augmentation du transport des matières dangereuses.

Quoique la réglementation actuelle sur le transport des matières dangereuses soit appliquée avec rigueur par l'Office national des transports et que les risques d'accident soient limités, il appert que la proximité des quartiers résidentiels des municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville et la nature des produits transportés soulèvent quelques inquiétudes. En conséquence, la somme de ces éléments met en évidence la nécessité d'avoir un arrimage régional des plans de mesures d'urgence des différentes municipalités, afin de pallier à toutes les éventualités.

De plus, afin de minimiser les risques encourus par la population en cas d'accident et de réduire les nuisances liées au bruit, le document complémentaire prévoit des normes régissant l'implantation de certaines constructions à proximité des voies de chemin de fer.

2.6 TRANSPORT TERRESTRE ET MARITIME

Le réseau de transport terrestre de la MRC de Marguerite-D'Youville joue un rôle majeur dans l'organisation des activités sur son territoire. Ce réseau, constitué de voies routières et de voies ferrées, témoigne à la fois des héritages du passé et des orientations futures de développement. En effet, la structuration et le développement de l'occupation du sol des municipalités ont été et continuent d'être en relation directe avec la localisation et la croissance du réseau de transport terrestre.

2.6.I TRANSPORT ROUTIER

Le réseau de transport routier de la MRC de Marguerite-D'Youville est principalement représenté par quatre catégories de voies de circulation. Cette hiérarchie (autoroutes nationales, routes nationales, routes régionales et les routes collectrices), établie par le ministère des Transports dans la classification fonctionnelle du réseau routier provincial, constitue l'ossature du réseau et dessert l'ensemble des municipalités. Ce réseau est complété par un ensemble de voies de circulation secondaires à incidence locale qui assure le lien entre certains points, tout en permettant un accès à la propriété rurale. Le tableau 2.32 présente les constituantes du réseau de transport routier de la MRC de Marguerite-D'Youville.

**TABLEAU 2.32
CLASSIFICATION DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR**

Classe fonctionnelle	Route	Municipalité desservie
AUTOROUTE	20	Sainte-Julie Calixa-Lavallée Contrecoeur Sainte-Julie Varennes Verchères
	30	Contrecoeur Varennes Verchères
NATIONALE	132	Contrecoeur Varennes Verchères
RÉGIONALE	229	Sainte-Julie Varennes
COLLECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Montée Labonté ▪ Montée Saint-Roch ▪ Montée de la Pomme d'Or ▪ Montée Lapierre ▪ Chemin de la Belle-Rivière ▪ Rue de Touraine ▪ Rue Principale ▪ Montée Picardie ▪ Montée Calixa-Lavallée 	Calixa-Lavallée Contrecoeur Contrecoeur Contrecoeur Sainte-Julie Sainte-Julie Saint-Amable Varennes Verchères

2.6.1.1 Autoroutes nationales

Les autoroutes nationales sont conçues pour recevoir d'importants débits de circulation et pour permettre un écoulement ininterrompu des véhicules, à des vitesses élevées. Elles ont pour fonction première de relier entre elles les grandes agglomérations urbaines, les zones industrielles et les secteurs touristiques.

Les autoroutes sont reliées entre elles au moyen d'échangeurs. Elles peuvent aussi être reliées aux routes nationales ou aux routes régionales. Il n'y a aucun croisement à niveau sur une autoroute et tous les accès privés sont interdits.

Les accès aux propriétés riveraines des autoroutes peuvent s'effectuer par le biais de voies d'accès contigües et parallèles à l'autoroute. Ces voies peuvent être à sens unique ou à double sens. Il existe de telles voies le long de l'autoroute 30, à Contrecoeur et à Varennes. D'autres voies de service ont pour objet d'augmenter la capacité du corridor autoroutier : elles sont habituellement à sens unique et certaines restrictions peuvent s'appliquer quant aux accès riverains. Ce type de voies de service se retrouve dans l'échangeur entre les autoroutes 20 et 30.

L'autoroute 20 (Jean-Lesage), qui traverse le territoire de Sainte-Julie, effectue notamment le lien entre la région de Montréal et celle de la capitale provinciale. Elle génère donc un important trafic de transit.

Pour sa part, l'autoroute 30 (de L'Acier) traverse le territoire de la MRC dans l'axe nord-sud et effectue le lien entre la région de Sorel-Tracy et les autoroutes 10 et 20.

Le prolongement de cette autoroute dans la portion ouest de la Montérégie contribue à améliorer les échanges à l'ouest de la province et l'Ontario. 2014, r.162-25, a.65

On constate donc que la plupart des municipalités de la MRC ont un lien direct ou

indirect avec au moins une des deux autoroutes qui se retrouvent sur le territoire de la MRC.

2.6.1.2 Routes nationales

Les routes nationales sont conçues pour des circulations dont le débit et la vitesse sont élevés. Ces routes servent de liaison avec les agglomérations principales (25 000 habitants et plus). Les circuits touristiques majeurs et l'accès aux installations de transport d'importance internationale ou nationale, aux aéroports, aux traverses et aux ponts font également partie de ce réseau.

Le maintien de la capacité de la route et d'un bon niveau de sécurité nécessite un certain contrôle du nombre d'accès privés le long des routes nationales, de même qu'aux abords des échangeurs autoroutiers.

La route 132 traverse la MRC du nord au sud, dans un axe parallèle à celui de l'autoroute 30 et touche au territoire de trois municipalités. Cette route nationale prend la forme d'un axe de type autoroutier pour le tronçon Boucherville-Varennes (en partie) et de route nationale traditionnelle pour le reste du parcours.

2.6.1.3 Routes régionales

Selon la définition des classes du réseau routier du ministère des Transports du Québec, les routes classées dans cette catégorie servent de lien entre les agglomérations secondaires (généralement 5 000 à 25 000 habitants), de même qu'entre celles-ci et les agglomérations principales. De plus, elles desservent les centres ruraux (moins de 5 000 habitants) ayant une fonction industrielle importante (1 000 emplois industriels et plus), de même que les stations touristiques majeures et les installations de transport d'importance régionale.

Sur le territoire de la MRC, seule la route 229 est classifiée route régionale. Appelée aussi montée Sainte-Julie et boulevard Lionel-Boulet à Varennes, elle relie la route 132 à l'autoroute

30, en traversant le territoire des villes de Varennes et de Sainte-Julie.

2.6.1.4 Routes collectrices

Ce réseau permet de relier les centres ruraux (agglomérations de moins de 5 000 habitants) aux agglomérations plus importantes. Les routes assurant la liaison entre les centres ruraux isolés et les dessertes maritimes ou aériennes font également partie de ce réseau, tout comme les principaux accès aux parcs gouvernementaux et aux stations touristiques d'importance régionale.

Ces routes sont la montée Labonté à Calixa-Lavallée, les montées Saint-Roch, de la Pomme d'Or et Lapierre à Contrecoeur, le chemin de la Belle-Rivière et la rue de Touraine à Sainte-Julie, la rue Principale à Saint-Amable, la montée Picardie à Varennes et finalement la montée Calixa-Lavallée à Verchères.

2.6.1.5 Problématique du transport routier

Le positionnement géographique du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, ainsi que la croissance des interrelations entretenues avec les territoires adjacents, apporte une nouvelle dimension à la problématique du transport routier. En effet, la MRC de Marguerite-D'Youville, faisant partie de l'ensemble géographique de la Couronne Sud, est fortement caractérisée par les déplacements pendulaires à destination de l'île de Montréal, même si la tendance à l'autonomie des pôles résidences/emplois de la banlieue se fait de plus en plus importante.

Le réseau routier de la MRC de Marguerite-D'Youville connaît actuellement certaines lacunes et l'accroissement de la population, conséquence du développement accéléré, démontre que certains problèmes vont s'accentuer progressivement. Ainsi, la discontinuité du réseau, associée à une croissance de l'achalandage, fait ressortir l'importance d'améliorer la situation.

À la lumière de l'analyse effectuée par la firme Cotram pour la MRC de Marguerite-D'Youville, il semble que le nombre de véhicules automobiles ait une tendance à augmenter encore plus rapidement que la population. En fait, il existe près de 60 automobiles pour 100 personnes sur le territoire de la MRC et la tendance à l'accroissement graduel du nombre d'automobiles par ménage et du nombre de déplacements par personne se poursuit actuellement.

De plus, les modifications de la structure de l'emploi, associées aux nouveaux besoins en terme de mobilité, semblent correspondre de plus en plus à une augmentation de la sollicitation des réseaux routiers. Ces nouveaux besoins ne se traduiront pas nécessairement par une augmentation de l'utilisation du transport en commun, puisque la tendance à l'augmentation du taux de motorisation et à la dispersion des emplois se poursuit graduellement.

Tel que mentionné précédemment, la discontinuité du réseau de transport et les lacunes reliées à la hiérarchie routière du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville représentent les principales caractéristiques de la problématique reliée au transport. Par ailleurs, la gestion des corridors routiers, le réseau de camionnage lourd et le transport en commun doivent faire l'objet d'une attention particulière dans la planification du réseau de transport terrestre de la MRC.

Le réseau de transport devrait pouvoir atteindre les objectifs élaborés à partir des grandes orientations d'aménagement présentées précédemment. Ces objectifs visent avant tout à établir un accroissement de la mobilité des utilisateurs du réseau, ainsi que des produits véhiculés, tout en améliorant l'accessibilité à tous les secteurs du territoire de la MRC.

Ainsi, la problématique du réseau routier doit être considérée en fonction de deux grands aspects, soit :

- la consolidation et l'optimisation du réseau de transport routier;
- l'encouragement à l'utilisation du transport en commun.

2.6.1.5.1 Discontinuité du réseau de transport routier

Le réseau de transport routier de la MRC est caractérisé par une discontinuité qui se présente sous différents aspects. En effet, la localisation de certains échangeurs, ainsi que leur sous-capacité, le manque de liens directs, de voies de service et de points de service routiers font ressortir les principaux besoins en termes d'infrastructures routières.

2.6.1.5.2 Autoroute 20

L'autoroute 20, dans son ensemble, constitue une zone d'intervention prioritaire pour le ministère des Transports du Québec, ainsi que les villes directement concernées, en raison de la congestion observée sur l'autoroute, de même que la désuétude de la capacité des échangeurs et l'absence d'une voie réservée pour le transport en commun au pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine.

La présence de voies de service le long de l'autoroute 20 permet de desservir avantageusement la zone industrielle et d'affaires de l'agglomération de Longueuil (arrondissement Boucherville). Cependant, la desserte en voies de service devra être améliorée pour répondre également aux besoins croissants émanant du secteur de la ville de Sainte-Julie.

Par ailleurs, les échangeurs de l'autoroute 20 connaissent actuellement des problèmes de capacité et d'écoulement de circulation durant les périodes de pointe. Ainsi, une attention particulière doit être portée sur la problématique de l'échangeur du chemin du Fer-à-Cheval à Sainte-Julie.

En effet, plusieurs facteurs ont contribué à un accroissement significatif de la circulation, de même qu'à l'existence de problèmes de congestion sur ce tronçon de l'autoroute 20, entre le pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine et l'échangeur du chemin du Fer-à-Cheval. En raison notamment de la présence des axes autoroutiers A-20 et A-30, le secteur adjacent à l'autoroute 20, dans le territoire de l'agglomération de Longueuil et de la MRC de Marguerite-D'Youville, a connu un développement fulgurant au cours des 20 dernières années. Ainsi, de nouveaux secteurs résidentiels, commerciaux et industriels sont apparus et se sont ajoutés aux secteurs déjà existants.

Les caractéristiques physiques de l'infrastructure actuelle ont un impact sur la fluidité de la circulation sur ce tronçon de l'autoroute 20 et affectent également l'efficacité du transport interrives transitant via le pont-tunnel.

Plusieurs facteurs contribuent à l'achalandage du tronçon de l'autoroute 20, entre le pont-tunnel et Sainte-Julie. D'une part, ce tronçon autoroutier se situe, depuis Montréal, dans le prolongement naturel en ligne directe de l'axe autoroutier qu'est l'autoroute 25, lequel se termine à l'extrémité sud-est du pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine. Ce pont-tunnel et le pont Champlain constituent les portes d'entrée parmi les plus achalandées à l'île de Montréal, permettant le transit quotidien d'un très grand nombre de déplacements avec la Couronne Sud.

D'autre part, ce tronçon de l'autoroute 20 occupe une position stratégique sur le réseau autoroutier, puisqu'il permet les déplacements interrégionaux dans la grande région de Montréal, en plus d'être un des tronçons clés de l'autoroute transcanadienne, qui relie l'île de Montréal à l'est du Québec et aux Maritimes.

Les infrastructures routières et le système de transport en commun interrives, en place depuis plus de 20 ans, doivent supporter un nombre de déplacements toujours croissant, de

sorte que la qualité du service s'est détériorée, à tel point que les besoins des usagers sont de moins en moins satisfaits et que le secteur environnant le tronçon de l'autoroute 20, entre le pont-tunnel et Sainte-Julie, devient de plus en plus problématique.

Ainsi, le ministère des Transports du Québec, en collaboration avec les intervenants sectoriels en matière de transport, de même qu'avec les municipalités, a convenu de revoir la planification et le réaménagement de l'autoroute 20 et de ses échangeurs. Le corridor de l'autoroute 20 entre le tunnel Louis-H.-La Fontaine et la sortie 105 de l'autoroute a fait l'objet d'une étude d'opportunité. Afin de concilier les besoins des municipalités et les impératifs d'aménagement du ministère à l'égard de ce corridor autoroutier, cette étude, réalisée par le ministère des Transports en collaboration avec l'agglomération de Longueuil et la ville de Sainte-Julie, porte sur les actions à prendre afin d'améliorer les problèmes de congestion et d'accessibilité du corridor.

Le rapport final de cette étude a été déposé en juillet 2000. Celle-ci propose plusieurs interventions et réaménagement du corridor.

Des travaux ont d'ailleurs été complétés en 2002 par le ministère. Il s'agit de travaux d'élargissement et de réfection de la chaussée, soit l'ajout d'une troisième voie en direction est sur une section de 4,9 km entre l'échangeur de l'autoroute 30 et celui du chemin du Fer-à-Cheval à Sainte-Julie.

À la lumière de l'étude d'opportunité, il demeure certain que la planification globale de l'autoroute 20 doit être considérée dans ses volets « Transport » et « Développement – Aménagement urbain ».

2.6.1.5.3 Autoroute 30

La problématique de la discontinuité du réseau routier se présente avec acuité dans le secteur de Sainte-Julie et de Varennes, où les voies

majeures de circulation n'ont pas nécessairement accès à l'autoroute 30. Ainsi, le lien entre la route 229 (montée Sainte-Julie) et l'autoroute 30 ne s'effectue que dans un seul sens et de manière très indirecte. Cette absence de lien ne facilite pas la circulation et nuit à la fonctionnalité du réseau routier.

Par ailleurs, la conception géométrique de certains échangeurs ne facilite pas leur utilisation puisqu'elle exige de nombreux mouvements de virage pour accéder d'une route à l'autre.

Le secteur industriel et portuaire de Contrecoeur se développera de manière importante au cours des prochaines années. Ainsi, il s'avère adéquat d'envisager un prolongement du réseau de voies de service actuel. Cette solution reste cependant une alternative à évaluer entre la municipalité et le ministère des Transports du Québec.

L'autoroute 30 est également caractérisée par la rareté des pôles de service routier (stations-service, restauration, etc.) à proximité des échangeurs. En effet, seule la sortie 158 à Contrecoeur offre certains services routiers. Cette lacune est étroitement liée à la problématique du camionnage lourd et se traduit par une désaffection des camionneurs, qui utilisent davantage la route 132 et traversent ainsi les noyaux urbains de Contrecoeur, Varennes et Verchères.

Il s'avère donc important de mieux canaliser la circulation lourde sur les autoroutes et de réduire les nuisances du camionnage sur le milieu urbain existant.

2.6.1.5.4 Réseau de camionnage lourd

Tel que mentionné précédemment, la problématique reliée au camionnage lourd résulte, d'une part, du suivi de la réglementation provinciale et municipale applicable et, d'autre part, de l'absence de services routiers sur l'autoroute 30. En conséquence, les véhicules lourds ne circulent pas nécessairement sur les

voies les plus appropriées et génèrent différents impacts, reliés notamment au bruit et à la sécurité dans les noyaux de village.

Le ministère des Transports du Québec et les municipalités ont mis en place une réglementation régissant le réseau de camionnage lourd. Cette réglementation permettra d'atténuer les impacts liés à la circulation de véhicules lourds.

2.6.1.5.5 Gestion des corridors routiers

La gestion des corridors routiers revêt toute son importance quant à son impact sur la fluidité de la circulation qui correspond au rôle premier du réseau supérieur de transport. La prolifération des accès privés et commerciaux le long des routes nationales a cependant réduit sensiblement la vitesse d'écoulement de la circulation, tout en compromettant l'aspect de la sécurité.

2.6.1.5.6 Problématique du transport en commun

La fragmentation des services de transport en commun sur l'ensemble du territoire est parmi les principales caractéristiques du transport en commun de la MRC de Marguerite-D'Youville. Étant donné l'importance accordée à cet aspect du transport terrestre, la problématique reliée au transport en commun fait l'objet d'un chapitre spécifique (voir chapitre 2.6.3).

2.6.1.5.7 Réseau artériel métropolitain

2014, r.162-25, a.66

La CMM doit, par règlement, identifier un réseau artériel métropolitain et prescrire les normes minimales de gestion de ce réseau et des normes relatives à l'harmonisation des règles de signalisation et de contrôle de la circulation applicables sur son territoire.

Le règlement numéro 2013-59, entré en vigueur en 2013, identifie le réseau artériel métropolitain, désigne des voies de circulation

et prévoit trois classes de route qui se décrivent de la façon suivante :

Voie de classe 1 : voie de circulation désignée pour assurer le déplacement entre les municipalités du territoire de la Communauté et avec l'extérieur de ce territoire, en complément du réseau d'autoroutes;

Voie de classe 2 : voie de circulation de substitution à une voie de circulation de classe 1 et aux autoroutes lors d'entraves à la circulation routière;

Voie de classe 3 : voie de circulation qui relie le territoire d'une municipalité à une voie de circulation de classe 1 ou à une autoroute sur le territoire de la Communauté.

Le critère 2.3.2 du PMAD de la CMM identifie les éléments suivants pour qu'un axe routier soit inclus au réseau artériel métropolitain, à savoir :

- assurer la connectivité des déplacements des personnes et des marchandises à l'échelle de la région et des cinq secteurs de la Communauté tout en servant d'appui à la planification du transport en commun sur le territoire;
- être complémentaires au réseau routier métropolitain;
- être de propriété municipale ou gérée par le palier municipal;
- avoir une géométrie et une gestion favorisant la fluidité et la sécurité de la circulation des personnes et des marchandises, en vue de canaliser une grande proportion des déplacements de longue distance, particulièrement durant les périodes de pointe dans les corridors à débits importants de circulation;
- permettre de canaliser efficacement les véhicules lourds (marchandises ou TC) et la circulation de transit vers un réseau de voies compatibles avec cette fonction;

- renforcer l'atteinte des objectifs de la Communauté en termes de fonctionnalité des réseaux de transport routier.

Les voies désignées par la CMM sur le territoire de la MRC sont indiquées sur le plan 10 de l'annexe cartographique du schéma d'aménagement et de développement.

2.6.2 TRANSPORT FERROVIAIRE

Le territoire de la MRC est desservi par une voie ferrée appartenant au Canadien National. Cette voie, qui traverse les municipalités de l'agglomération de Longueuil (arrondissement Boucherville), Contrecoeur, Varennes et Verchères, effectue le lien entre la région de Sorel et l'embranchement de Saint-Bruno du réseau ferroviaire Montréal-Maritimes.

Cette voie ferrée dessert les secteurs industriels de ces municipalités, tout en côtoyant également les secteurs résidentiels. De plus, la présence d'un embranchement ajoute une desserte spécifique pour le secteur industriel du boulevard Lionel-Boulet à Varennes. 2014, r.162-25, a.67

Actuellement, le trafic du réseau ferroviaire de la MRC est relativement important, malgré les limitations de vitesse à 30 ou 40 km/h (20 ou 30 mph) sur certains tronçons, ainsi que l'obligation d'arrêter complètement le convoi ferroviaire aux passages à niveau de la route 132 à Varennes.

Conséquemment au développement urbain accéléré qu'ont connu certaines des municipalités de la MRC au cours des dernières décennies, la voie ferrée se retrouve donc désormais au centre de certains noyaux urbanisés et constitue un élément défavorable à l'intégrité du milieu urbain.

Toutefois, l'implantation éventuelle d'une plate-forme logistique de transport pourra nécessiter l'aménagement d'une nouvelle desserte ferroviaire. 2014, r.162-25, a.69

2.6.3 TRANSPORT EN COMMUN

La clientèle régulière du territoire de la MRC est desservie par différents services de transport en commun. Ces organismes ont établi leurs services afin de répondre aux besoins spécifiques de leur population et ne sont pas coordonnés entre eux.

À l'exception de Calixa-Lavallée, toutes les municipalités de la MRC sont donc desservies par un service de transport en commun et, par conséquent, reliées au réseau de transport de la Société de transport de Montréal (STM) via des lignes d'autobus express empruntant les axes de rabattement, soit l'autoroute 20 et la route 132. 2014, r.162-25, a.70

La ville de Sainte-Julie est desservie par un service de transport en commun offert par une entreprise spécialisée. Ce service, limité aux déplacements pendulaires vers la région métropolitaine, dessert tous les quartiers de la municipalité.

Les municipalités de Contrecoeur, Saint-Amable, Varennes et Verchères sont desservies par le Conseil intermunicipal de Transport (CIT) Sorel-Varennes. Ce conseil intermunicipal, qui dessert également la région du Bas-Richelieu, offre cinq types de services, par l'entremise d'un contrat confié à l'entreprise privée, soit :

- un service express entre Sorel et l'agglomération de Longueuil;
- un service local entre Sorel et l'agglomération de Longueuil (desservant localement les municipalités de Contrecoeur, Varennes, Verchères, etc.);
- un service intramunicipal sur le territoire de Varennes, en période de pointe du matin et de l'après-midi;
- un service de transport desservant le secteur de l'IREQ à Varennes, en période de pointe du matin et de l'après-midi;
- un service de transport desservant la municipalité de Saint-Amable, en période de pointe du matin et de l'après-midi.

Cette fragmentation des services de transport ne favorise pas les déplacements intermunicipaux autres que ceux dont la destination est la station de métro de l'agglomération de Longueuil.

Il s'avère important que le transport en commun puisse constituer une alternative valable pour les déplacements à l'intérieur et à l'extérieur du territoire de la MRC. Ainsi, les différents organismes en place auraient avantage à coordonner leurs services. À cet effet, plusieurs autorités organisatrices de transport (AOT) de la Couronne Sud (Omit et CIT) se concertent afin d'étudier l'opportunité de se regrouper, ce qui favoriserait, entre autres, une meilleure coordination des services sur le territoire.

Il est important de souligner que l'intégration tarifaire réalisée par l'AMT en 1998 permet aux utilisateurs du transport en commun d'avoir accès, avec une carte mensuelle, aux réseaux d'autobus, de trains de banlieue et de métro sur tout le territoire métropolitain. Les tarifs sont fixés par zone par rapport à leur distance du centre-ville de Montréal.

Le réaménagement de la Place Charles-Le Moigne de l'agglomération de Longueuil et de l'accès à la station de métro Radisson de Montréal permettent également d'améliorer les liens entre les réseaux de transport en commun du territoire de la MRC avec celui de la STCUM. L'accès au tunnel Louis-H.-La Fontaine pourra également être amélioré par l'aménagement de voies réservées sur l'autoroute 20. L'aménagement de stationnements d'incitation aux abords de ce corridor autoroutier permet aussi d'accroître l'utilisation du transport collectif.

Dans le cadre de son programme triennal d'immobilisations 2013-2014-2015, l'Agence métropolitaine de transport (AMT) inscrit certains projets sur le territoire de la MRC. Ces projets sont les suivants :

- terminus et stationnement à Sainte-Julie;
- stationnement incitatif à Varennes;
- stationnement incitatif sur le territoire du CIT Sorel-Varennes – Secteur Verchères.

Le stationnement de Sainte-Julie est actuellement enclavé au nord de l'autoroute 20 (voir plan 9). L'AMT projette l'aménagement d'un nouveau terminus et d'un stationnement incitatif de 1 100 places, à l'intérieur de l'échangeur de la sortie 102 de l'autoroute 20 ouest. Le projet implique le déplacement des bretelles d'accès de l'échangeur de l'autoroute ainsi que le prolongement du boulevard Armand-Frappier et de la rue Murano.

L'axe de la route 132 ne comprend aucun stationnement incitatif. Un nouveau terrain de stationnement incitatif d'environ 120 places devrait être localisé rue Jules-Phaneuf à Varennes afin de mieux desservir les déplacements bimodaux du corridor et inciter la population à utiliser le transport en commun. Ce stationnement serait desservi par les circuits 720, 721 et 722 du CIT-Sorel-Varennes vers Longueuil.

Enfin, un stationnement incitatif d'environ 90 places est projeté à Verchères.

En 2002, l'AMT a réalisé une étude afin d'évaluer la clientèle potentielle pour une ligne de train de banlieue Montréal/Varennes et en conclut que la mise en œuvre d'un tel projet n'apparaît pas justifiée sur la base des résultats des indicateurs de performance obtenus. 2014, r.162-25, a.71

Dans son plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2000-2003 dit PALÉE, le CLD de Marguerite-D'Youville fait mention que « *la poursuite du développement économique et social du territoire, s'il n'est pas accompagné d'un système adéquat de transport des personnes intra régional, ne pourra maximiser les retombées pour ses citoyens. Le milieu considère la problématique du transport des personnes comme un élément*

intégrateur de développement ». À cet effet, des actions doivent être entreprises à court terme afin d'améliorer la desserte des parcs industriels de la MRC, plus particulièrement ceux de Varennes et Sainte-Julie. Le CLD de Champlain, dans son plan d'action 2001-2004, désire s'impliquer avec le CLD et la MRC de Marguerite-D'Youville pour la réalisation d'une étude d'opportunité sur les gestes à poser pour assurer une meilleure desserte des parcs industriels.

La clientèle du transport adapté est partiellement desservie par un service dont la MRC est le mandataire. Le territoire desservi par la MRC est celui des municipalités de Calixa-Lavallée, de Saint-Amable, de Sainte-Julie, de Varennes et de Verchères. La municipalité de Contrecoeur est, quant à elle, desservie par un organisme sans but lucratif.

La MRC appuie le document de consultation du ministère des Transports du Québec portant sur la révision du cadre organisationnel et financier du transport adapté qui privilégie les MRC à titre d'organismes gestionnaires du transport adapté.

Malgré que les choix relatifs au transport scolaire puissent avoir des impacts sur les coûts de ce mode de transport, ainsi que sur l'accessibilité aux infrastructures et aux équipements scolaires, la MRC de Marguerite-D'Youville n'a pas de projet de regroupement des organismes de transport scolaires, de transport adapté et de transport en commun.

2.6.4 TRANSPORT MARITIME ET AÉRIEN

Le fleuve Saint-Laurent constitue le seul axe de transport maritime de la MRC. La circulation de petites embarcations et de gros transporteurs y est assez intense durant une bonne partie de l'année. La circulation maritime s'effectue sur deux chenaux, soit celui réservé à la circulation des gros transporteurs et celui consacré aux petites embarcations et à la navigation de plaisance (voir plan 4).

Par ailleurs, le port de Contrecoeur constitue le seul point d'entrée pour les gros transporteurs sur le territoire de la MRC. Cette extension du port de Montréal est vouée à connaître des activités portuaires et industrielles de plus en plus intenses, comparables au développement qu'ont connu les secteurs industriels et portuaires de Bécancour et de Québec.

Le transport aérien ne compte aucune installation sur le territoire de la MRC. L'aéroport le plus rapproché est celui de Saint-Hubert. Certains projets de développement actuellement en cours dans ce secteur pourraient cependant avoir des effets structurants sur l'ensemble de la Couronne Sud.

2.6.5 PROPOSITIONS ET PROJETS PRÉVUS

À la lumière de l'ensemble des problématiques reliées au transport terrestre sur le territoire de la MRC et afin d'atteindre les différents objectifs reliés aux grandes orientations d'aménagement tout en contribuant au développement social et économique de l'ensemble de la MRC et de ses acteurs, il est important que :

- les niveaux de service et la fiabilité des différents moyens de transport pour toutes les catégories d'usagers de la route et des transports en commun puissent être améliorés;
- la sécurité dans les différents réseaux de transport de la région soit accrue, tout en privilégiant les normes de conception les mieux adaptées à chaque catégorie de route;
- le haut niveau d'équité en matière d'investissement et de taxation soit assuré en regard des réseaux de transport dans la MRC;
- la conservation et l'amélioration des réseaux de transport existants soient considérées;

- l'économie des ressources physiques et humaines dans la prestation des services de transport soit favorisée, en tenant compte des coûts d'investissement, d'exploitation et de réhabilitation des réseaux de transport.
- en collaboration avec le CLD de Marguerite-D'Youville et le CLE de Boucherville, donner suite à l'étude d'opportunité pour la desserte en transport en commun des parcs industriels de l'arrondissement de Boucherville, Sainte-Julie et Varennes.

Actuellement, les projets prévus par le ministère des Transports et par les municipalités sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville sont les suivants :

Projets d'importance régionale

- réaménagement et élargissement de l'autoroute 20 jusqu'au chemin du Fer-à-Cheval (arrondissement Boucherville et Sainte-Julie), incluant le réaménagement des échangeurs (en cours);
- réaménagement de l'échangeur et élargissement du viaduc du chemin du Fer-à-Cheval au-dessus de l'autoroute 20 (Sainte-Julie);
- réfection des courbes du chemin du Fer-à-Cheval (Sainte-Julie);
- amélioration à l'intersection Belle-Rivière et montée Sainte-Julie (Sainte-Julie) (complété);
- nouvel accès à l'autoroute 20 via la rue Principale (Sainte-Julie);
- accès direct de la montée Sainte-Julie à l'autoroute 30 (Varennes et Sainte-Julie);
- réaménagement de l'intersection des axes rue Principale et route 229 (Sainte-Julie);
- aménagement d'une voie de service de l'autoroute 30 à Contrecœur et de l'autoroute 20 à Sainte-Julie;
- réaménagement du chemin du Petit-Bois (Varennes);

2.7 ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Les municipalités membres de la MRC de Marguerite-D'Youville conviennent de la pertinence d'évaluer l'opportunité de procéder à la mise en commun de plusieurs services au sein de la MRC. Le transport adapté et la cour municipale constituent des exemples probants de services établis par la MRC depuis 2001.

La MRC de Marguerite-D'Youville a également procédé à la cartographie des équipements présents sur son territoire. Le plan 10 de l'annexe cartographique les identifie.

2.7.1 ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

2.7.1.1 Équipements de santé et de services sociaux

La MRC de Marguerite-D'Youville est desservie par un réseau de services sociaux et de santé comprenant un CLSC, plusieurs cliniques privées médicales et spécialisées ainsi que des centres d'accueil et d'hébergement. Cependant, aucun centre hospitalier ne se retrouve sur le territoire de la MRC et la population d'youvilloise doit se diriger vers l'agglomération de Longueuil et la MRC de Pierre-De-Saurel ainsi que vers l'île de Montréal pour obtenir des soins hospitaliers.

D'autre part, on recense sur le territoire dix résidences privées d'hébergement ne recevant aucune subvention du ministère de la Santé et des Services sociaux offrant 198 chambres à des personnes en perte d'autonomie. Le tableau 2.33 identifie trois d'entre elles en raison de leur grande capacité d'accueil.

Les services ambulanciers n'ont pas tous la même efficacité et la même rapidité de

transport selon la municipalité desservie. Il serait cependant important de s'assurer que l'ensemble de la population soit pourvu d'un service équitable. De plus, la ville de Varennes est desservie par un service de premiers répondants.

2.7.1.2 Équipements scolaires

L'ensemble des municipalités du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est desservi par un réseau éducatif régi par la Commission scolaire des Patriotes. Quelques écoles privées sont aussi présentes sur le territoire.

Comme le présente le tableau 2.35, 20 écoles primaires se retrouvent sur le territoire de la MRC. La municipalité de Calixa-Lavallée est desservie par l'école primaire de Verchères. Par ailleurs, la ville de Varennes possède également une école privée de niveau primaire.

Il y a trois écoles secondaires publiques sur le territoire de la MRC, soit l'école secondaire du Grand-Côteau à Sainte-Julie, qui dessert la population de cette municipalité et d'autres municipalités de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, l'école secondaire le Carrefour à Varennes, qui dessert les municipalités de Varennes, Verchères et Contrecoeur et l'école secondaire François-Williams à Saint-Amable, qui dessert la population de cette municipalité. La population de la municipalité de Contrecoeur est desservie par l'école secondaire Bernard-Gariépy, localisée à Sorel-Tracy (MRC du Bas-Richelieu). La seule institution scolaire privée de niveau secondaire est localisée à Varennes.

D'autre part, l'école secondaire de Mortagne, dans l'arrondissement de Boucherville, dessert la population des municipalités de Calixa-Lavallée, Saint-Amable, Varennes et Verchères.

TABLEAU 2.33
ÉQUIPEMENT DE SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX
(PUBLIC)

Nom de l'établissement	Municipalité	Adresse	Hébergement permanent (Nombre de lits)	Hébergement temporaire (Nombre de lits)
CLSC des Seigneuries Point de service	Contrecoeur	4700, route Marie-Victorin		
	Saint-Amable	539, rue Principale		
	Sainte-Julie	461, boul. Saint-Joseph		
	Varennes	2220, boul. René-Gaultier		
	Verchères	90, montée Calixa-Lavallée		
CHSLD Contrecoeur	Contrecoeur	4700, route Marie-Victorin	51	1
Foyer Lajemmerais	Varennes	60, rue Youville	115	1

TABLEAU 2.34
ÉQUIPEMENT DE SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX
(PRIVÉ ET DE PLUS DE 40 CHAMBRES)

Municipalité	Nom de l'établissement	Adresse	Nombre de chambres
Sainte-Julie	Résidence La Rosière	132, rue Jacquelin-Beaulieu	42
Varennes	Résidence Laferrière	1894, rue René-Gaultier	48
Verchères	Résidence Florentine-Dansereau	21, rue Saint-Pascal	48

TABLEAU 2.35
INSTITUTIONS SCOLAIRES DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

Municipalité	Niveau d'enseignement	Commission scolaire	Nom de l'institution	Nombre d'élèves* (Septembre 2002)
Contrecoeur	Primaire	des Patriotes	Mère-Marie-Rose	386
Saint-Amable	Primaire	des Patriotes	De l'Envolée	376
		des Patriotes	Du Boisé	116
		des Patriotes	Le Sablier	322
	Primaire et secondaire	des Patriotes	François-Williams	409
Sainte-Julie	Primaire	des Patriotes	Aux Quatre Vents	508
		des Patriotes	Arc-en-Ciel	445
		des Patriotes	Du Grand Chêne	364
		des Patriotes	Du Moulin	583
		des Patriotes	Du Tourne-Vent	413
		des Patriotes	L'Arpège	367
		des Patriotes	Le Rucher	541
	Secondaire	des Patriotes	Du Grand-Côteau	805
	Formation professionnelle	des Patriotes	Centre de formation professionnelle des Patriotes	
	Primaire	des Patriotes	De la Source	424
Varennes		des Patriotes	Du Carrousel	398
		des Patriotes	Labarre	658
		des Patriotes	La Roseraie	347
		des Patriotes	Les Marguerite	359
		des Patriotes	Marie-Victorin	321
		privée	Centre Éducatif Chante-Plume	80
	Secondaire	privée	St-Paul-de-Varennes	862
		des Patriotes	Le Carrefour	839
Verchères	Primaire	des Patriotes	Ludger-Duvernay	428

* selon la Commission scolaire des Patriotes, 20 juin 2001

La Commission scolaire des Patriotes a beaucoup travaillé pour l'établissement d'un programme de formation professionnelle répondant aux besoins du milieu. À cet effet, un centre de formation professionnelle situé à Sainte-Julie a été inauguré à l'automne 2001.

Les services scolaires actuellement présents sur le territoire de la MRC semblent convenir aux attentes de la population. Cependant, il est à prévoir que, si le rythme de croissance de la population de la MRC se maintient, il pourrait éventuellement s'ajouter d'autres requêtes quant à ce type d'équipement. La planification des équipements scolaires de niveau secondaire doit donc se faire à long terme.

Au niveau collégial et universitaire, on trouve deux établissements sur le territoire de la MRC : le Centre Énergie Matériaux Télécommunications de l'INRS (Université du Québec) à Varennes et le Centre d'études collégiales de Varennes, rattaché au Cégep de Sorel-Tracy. Ces établissements constituent des installations d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.72

2.7.1.3 Équipements culturels

Le premier schéma d'aménagement avait soulevé pour commentaires certains besoins potentiels au niveau des équipements culturels, tels qu'un centre d'archives régional, un centre d'interprétation de l'histoire et un centre d'interprétation en milieu agricole. Ces projets n'ont pas soulevé d'intérêt dans le contexte actuel et ne sont pas repris au second schéma, bien qu'ils demeurent pertinents.

Actuellement, le caractère de « musée régional » peut s'appliquer à l'Électrium de Sainte-Julie, mais il demeure important de développer davantage ce type d'équipement qui est sous représenté à l'échelle de la MRC. En effet, il y a une lacune au niveau des musées, des centres d'interprétation, des salles de spectacles régionales et des salles d'exposition régionales.

Par ailleurs, chacune des municipalités de la MRC est desservie par son propre service de bibliothèque municipale et la présence de la Bibliothèque centrale de prêt permet d'améliorer la desserte des municipalités de plus petite taille.

Afin de développer la concertation régionale du milieu culturel et favoriser la mise en œuvre de projets concrets, le CLD de Marguerite-D'Youville a mis sur pied le Centre culturel de Lajemmerais, regroupant des représentants municipaux et des gens issus du milieu culturel.

Un rallye culturel impliquant les six municipalités de la MRC est d'ailleurs organisé à tous les ans sur l'initiative du comité.

2.7.2 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ADMINISTRATIFS

Il n'y a que très peu de services administratifs gouvernementaux et para-gouvernementaux sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. La plupart des points de service de la Couronne Sud sont majoritairement localisés dans l'agglomération de Longueuil, à l'exception du service d'Emploi-Québec via le centre local d'emploi (CLE) de Contrecoeur qui dessert les municipalités de Calixa-Lavallée, Contrecoeur et Verchères à titre de guichet unique de l'emploi s'adressant autant aux individus qu'aux entreprises et organismes. Les autres municipalités sont desservies par le CLE de Boucherville.

Le territoire compte également un centre local de développement. Le CLD de Marguerite-D'Youville offre des services de première ligne d'accompagnement et de soutien technique et financier auprès des entrepreneurs potentiels ou déjà en activité, individuels et collectifs, incluant les entreprises en économie sociale et sans distinction quant à l'âge des promoteurs ou au stade de développement des entreprises, et ce, dans l'optique de favoriser le développement social, économique et de l'emploi sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville.

Seuls deux services gouvernementaux sont implantés sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, soit : Canmet à Varennes et le Bureau de la publicité des droits du ministère de la Justice à Sainte-Julie.

Ainsi, la population de la MRC doit donc se diriger vers l'agglomération de Longueuil, Montréal, Saint-Hubert ou Sorel pour profiter de la plupart des services administratifs gouvernementaux et para-gouvernementaux.

2.7.3 ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville possède plusieurs équipements récréatifs liés aux différents types d'activités (extérieures, intérieures, terrestres, nautiques, etc.). Les espaces boisés constituent également un milieu en partie utilisé à des fins récréatives. Les portions des espaces boisés les plus propices à être éventuellement développées dans le cadre de la création d'un parc régional ou dans le cadre d'activités ponctuelles visant particulièrement le Bois de Verchères sont localisées à Calixa-Lavallée, Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et Verchères.

Actuellement, le secteur du parc Le Rocher à Saint-Amable est planifié pour offrir une desserte régionale, le secteur du golf de Verchères et de la base de plein air de Sainte-Julie sont utilisés intensivement et une bonne partie des espaces boisés est utilisée à des fins de randonnée équestre. Par ailleurs, la pratique du golf s'effectue également à Sainte-Julie et à Varennes.

Les villes de Sainte-Julie et de Varennes disposent également de réseaux de pistes cyclables sur leur territoire respectif. Cependant, les réseaux cyclables municipaux ne sont pas reliés entre eux et les déplacements cyclables à l'échelle régionale ne sont pas favorisés.

Les équipements récréatifs reliés aux camps de vacances sont tous situés à l'extrême nord de la municipalité de Contrecoeur, en bordure du fleuve Saint-Laurent. Par ailleurs, les

municipalités riveraines au fleuve possèdent un ou plusieurs quais et marinas et la navigation de plaisance, ainsi que certaines autres activités nautiques y sont pratiquées durant la saison estivale. Ces équipements constituent également des accès au fleuve et permettent une ouverture visuelle sur le paysage fluvial de la MRC.

2.7.4 SÉCURITÉ PUBLIQUE

Les municipalités de Varennes et Sainte-Julie possèdent leur propre corps policier. Toutefois, la ville de Sainte-Julie dessert les municipalités de Saint-Amable, de Calixa-Lavallée, de Contrecoeur et de Verchères.

Dans la perspective où les municipalités de la MRC de Marguerite-D'Youville devaient, selon la loi concernant l'organisation des services policiers adoptée en juin 2001, dispenser le niveau 2 de services, les municipalités des MRC de Marguerite-D'Youville et de La Vallée-du-Richelieu ont procédé à une mise en commun des services de police.

Le service de protection contre les incendies, quant à lui, est offert par les municipalités de Contrecoeur, Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et Verchères. La municipalité de Calixa-Lavallée est desservie par le service de Verchères en vertu d'une entente entre ces deux municipalités.

Avec l'adoption de la Loi 112 sur la sécurité incendie, le ministère de la Sécurité publique a institué un nouveau cadre de gestion afin d'améliorer le bilan québécois des pertes humaines et matérielles attribuables à l'incendie. Une révision des responsabilités et des moyens d'intervention des instances municipales est prévue dans la loi. À cet effet, la MRC de Marguerite-D'Youville a débuté, en 2002, l'élaboration d'un schéma de couverture de risques, conformément aux orientations édictées par le ministre de la Sécurité publique.

Quoique chacune des municipalités ait son propre plan d'urgence, la nature de certaines activités industrielles ainsi que le mode de

transport de certains produits suggèrent la réalisation d'un plan d'urgence à l'échelle régionale. Les recommandations et les conclusions d'une analyse de risques réalisée au préalable permettraient de fournir l'information relative au plan d'urgence à l'échelle régionale.

2.7.5 USINES DE FILTRATION ET D'ÉPURATION

Usines de filtration

Le territoire de la MRC est desservi par différentes usines de filtration dont certaines sont rattachées à une régie intermunicipale. Ainsi, la Régie intermunicipale de l'eau potable Varennes, Sainte-Julie et Saint-Amable, dont l'usine de filtration est située à Varennes, dessert ces trois municipalités. La Régie intermunicipale d'aqueduc du Bas-Richelieu dessert le territoire de la municipalité de Calixa-Lavallée.

Les municipalités de Contrecoeur et de Verchères ont leur propre usine de filtration.

Usines d'épuration

Les municipalités de Contrecoeur, Sainte-Julie, Varennes et Verchères possèdent une usine d'assainissement des eaux ainsi que des lagunes d'épuration sur leur territoire. Cependant, une portion du territoire de ces municipalités est desservie par des installations septiques individuelles.

La municipalité de Calixa-Lavallée n'a pas d'usine d'assainissement des eaux et les eaux usées sont recueillies dans des installations septiques. Pour sa part, la municipalité de Saint-Amable a procédé en 2001 et 2002 à l'aménagement d'une usine d'assainissement des eaux afin de desservir le secteur urbanisé de la municipalité. La phase 2 du projet, prévue au cours de l'année 2003, reliera celle-ci à un réseau d'égout.

Tableau synthèse

Le tableau numéro 2.36 résume, de manière approximative, la capacité actuelle et résiduelle des équipements d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées localisés sur le territoire de la MRC.

2.7.6 GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

La MRC a développé, au cours des dix dernières années, une grande expertise relativement à la gestion des matières résiduelles.

Depuis 1988, la MRC a mis en place plusieurs programmes de récupération et de valorisation des matières récupérables dans l'objectif de détourner la plus grande quantité de matières résiduelles des sites d'enfouissement et d'assurer une gestion intégrée des matières résiduelles de son territoire :

- Collecte des matières récupérables porte-à-porte pour les résidences et les habitations multifamiliales et également pour les institutions, commerces et industries (ICI);
- Collecte des résidus domestiques dangereux;
- Déchetterie régionale pour les matériaux de rénovation et de construction;
- Sensibilisation au compostage domestique pour les matières putrescibles;
- Collecte des résidus verts;
- Programme de sensibilisation et d'information de la population comprenant la distribution porte-à-porte des bacs de récupération aux nouveaux arrivants et une campagne d'information des concierges des habitations multifamiliales.

Les matières résiduelles fertilisantes (MRF) 2014, r.162-25, a.73

Depuis la dernière décennie, les matières résiduelles fertilisantes (MRF) utilisées comme engrains aux champs sont devenues un produit convoité supplémentaire aux engrains de synthèse.

D'un coût relativement faible, les MRF prennent de la popularité auprès des exploitations sans élevage, voire même des exploitations avec élevage en manque de déjections animales.

Selon le Guide sur la valorisation des matières résiduelles fertilisantes, 13 types de résidus sont identifiés comme matières résiduelles fertilisantes.

Type de résidus identifiés de MRF selon le Guide sur la valorisation des matières résiduelles fertilisantes

Écorce et bois non contaminés
Herbe et feuilles
Autres végétaux non ligneux
Biosolides papetiers et résidus de désencrage
Résidus calciques papetiers
Cendres de papetières, de scieries ou de résidus de bois
Biosolides municipaux
Biosolides de fosses septiques
Biosolides et résidus d'abattoirs
Biosolides agroalimentaires
Lait déclassé, lactosérum et dérivés
Compost
Autres résidus

Sur le territoire de la MRC on dénombrait, en 2013, deux fosses de stockage de matières résiduelles fertilisantes. Toutes deux sont localisées sur le territoire de la ville de Varennes.

Le Guide sur la valorisation des matières résiduelles fertilisantes prévoit également que dans le contexte du recyclage des MRF, les municipalités et les MRC ont, notamment, les fonctions et pouvoirs suivants :

- gérer les matières résiduelles produites par la municipalité (boues municipales, feuilles et gazon, compost urbain, etc.);
- réaliser un Plan de gestion des matières résiduelles (PGMR) compatible avec la Politique québécoise de gestion des matières résiduelles, selon l'article 53.9 de la

LQE, incluant notamment les boues municipales et industrielles;

- réglementer les rejets à l'égout, ce qui permet de réduire la teneur en contaminants chimiques des biosolides;
- délivrer des attestations de conformité à la réglementation municipale dans le cas d'une demande de CA de recyclage des MRF;
- réglementer des dates d'interdiction d'épandage des fumiers et des MRF en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*;
- définir la largeur de la bande riveraine s'appliquant aux activités agricoles, y compris l'épandage des matières fertilisantes;
- interdire l'épandage des fumiers, d'engrais et des MRF dans l'aire d'alimentation d'un ouvrage de captage alimentant un système de distribution d'eau potable ayant des teneurs élevées en nitrate (article 27 du RCES).

Compte tenu des odeurs éventuellement générées par le stockage des matières résiduelles fertilisantes à l'intérieur de fosses, la MRC désire encadrer l'implantation de ces fosses sur son territoire.

Afin de réduire les nuisances liées aux odeurs, la note 7 de l'article 2.2.7 prévoit des normes régissant l'implantation des fosses de stockage des matières résiduelles fertilisantes.

TABLEAU 2.36
UTILISATION ACTUELLE ET CAPACITÉ TOTALE DES USINES DE FILTRATION ET D'ÉPURATION DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

Municipalité	Usine de filtration (Population, débit moyen)	Usine d'épuration (Population, débit moyen)
CONTRECOEUR	Utilisation actuelle : 5 300 personnes 4 500 m ³ /jour Capacité totale approximative : 6 400 personnes 7 560 m ³ /jour	Utilisation actuelle : 3 000 personnes 2 500 m ³ /jour Capacité totale approximative : 5 600 personnes 3 500 m ³ /jour
VERCHÈRES	Utilisation actuelle : 4 850 personnes 2 850 m ³ /jour à 3 500 m ³ /jour Capacité totale approximative : 5 715 personnes 4 560 m ³ /jour	Utilisation actuelle : 3 500 personnes 2 700 à 2 800 m ³ /jour Capacité totale approximative : 7 000 personnes 4 900 m ³ /jour
VARENNES	<u>Régie intermunicipale de l'eau potable Varennes, Sainte-Julie, Saint-Amable</u> Utilisation actuelle 58 000 personnes 26 732 m ³ /jour Capacité totale approximative : 65 000 personnes 45 000 m ³ /jour	Utilisation actuelle : 20 000 personnes ² 11 804 m ³ /jour Capacité totale approximative : 20 000 personnes 8 500 m ³ /jour
SAINTE-JULIE		Utilisation actuelle : 29 000 personnes 13 600 m ³ /jour Capacité totale approximative : 21 000 personnes 9 400 m ³ /jour
SAINT-AMABLE		Utilisation actuelle : Nombre de personnes non disponibles 275 m ³ /jour Capacité totale approximative : 10 000 personnes 3 600 m ³ /jour

L'entrée en vigueur de la Loi 134 apporte une nouvelle perspective dans la gestion des matières résiduelles pour la MRC de Marguerite-D'Youville. La Loi 134 confère à la

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) l'élaboration et l'application d'un plan de gestion des matières résiduelles à l'échelle de son territoire.

La MRC de Marguerite-D'Youville a développé une expertise dans le cadre de ses travaux portant sur l'élaboration d'un plan de gestion intégrée des matières résiduelles à l'échelle de son territoire qui a mené à une gestion régionale des matières résiduelles.

Les municipalités membres de la MRC jugent opportun de participer activement à l'élaboration du plan métropolitain de gestion des matières résiduelles.

2.7.7 NEIGES USÉES

Actuellement, la plupart des municipalités de la MRC pratiquent l'enlèvement de la neige usée et possèdent un ou plusieurs dépôts sur leur territoire.

Seuls les sites de dépôt de neige usée de Varennes et Verchères ont été autorisés par le ministère de l'Environnement. L'application de la politique sur la gestion des neiges usées, élaborée par le ministère de l'Environnement, soulève cependant quelques interrogations. En effet, les dispositions de cette politique ne sont pas ajustées au contexte particulier du territoire rural puisque les pratiques actuelles d'enlèvement ou de soufflage de la « neige blanche » de certaines des municipalités de la MRC ne génèrent pas nécessairement tous les impacts environnementaux appréhendés par le ministère.

2.7.8 RÉSEAUX MAJEURS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

2007, R.162-I, A.22

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville se trouve actuellement bien pourvu en réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications. Ces réseaux sont représentatifs du degré d'urbanisation de la région. Les nouvelles implantations devront être planifiées, dans la mesure du possible, dans le but de favoriser le concept de corridors à usages multiples, dans le cas où ceux-ci sont compatibles.

Tel que présenté au plan numéro 11, le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est sillonné par différents réseaux et postes majeurs de transport d'énergie et de télécommunications (voir tableau 2.37).

**TABLEAU 2.37
RÉPARTITION DES RÉSEAUX
MAJEURS DE TRANSPORT
D'ÉNERGIE ET DE
TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Type d'implantation	Municipalité (s)
Gazoduc	Calixa-Lavallée Contrecoeur Sainte-Julie Varennes Verchères
Oléoduc	Sainte-Julie Varennes
Ligne de transport d'énergie électrique	Contrecoeur Saint-Amable Sainte-Julie Varennes Verchères
Tours émettrices-réceptrices	Contrecoeur (4) Saint-Amable (1) Sainte-Julie (1) Varennes (5) Verchères (2)

Chapitre 3

•••••••••••••••
Document complémentaire

3. DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE REGROUANT LES DISPOSITIONS NORMATIVES

En conformité avec les articles 5 et 6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la MRC de Marguerite-D'Youville envisage un ensemble de normes dont les municipalités devront tenir compte dans leur plan d'urbanisme et dans leurs règlements d'urbanisme.

Tel que prévu à la loi et à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement, chaque municipalité devra procéder à l'adoption de règlements de concordance pour modifier leur plan d'urbanisme ainsi que leurs règlements d'urbanisme, pour les rendre conformes aux orientations et objectifs du schéma, de même qu'aux dispositions du présent document complémentaire. **Rappelons que les orientations et objectifs font partie intégrante du schéma et qu'ils devront être respectés dans les plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme municipaux.**

Un avis de conformité sera délivré par la MRC après examen et approbation par le conseil des plans et règlements d'urbanisme modifiés.

3.I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

3.I.1 TITRE

Le présent chapitre a pour titre « document complémentaire ». Ce chapitre fait partie intégrante du schéma d'aménagement.

3.I.2 PLANS D'ACCOMPAGNEMENT

2014, r.162-25, a.74
2015, r.162-26, a.6

Des plans accompagnent le présent schéma d'aménagement et font partie intégrante du présent document :

- Situation géographique : plan I
- Concept d'organisation spatiale : plan 2
- Caractérisation industrielle : plan 3
- Concept de réseau récréotouristique : plan 4
- Grandes affectations du territoire : plans 5 et 5.1 à 5.6
- Périmètres d'urbanisation : plans 6.1 à 6.6
- Sites d'intérêt : plans 7 et 7.1 à 7.6
- Sites d'intérêt – habitats fauniques : plan 7A;
- Contraintes naturelles et anthropiques : plans 8 et 8.1 à 8.6
- Réseau de transport routier : plan 9
- Équipements d'utilité publique : plan 10
- Réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications : plan 11; 2007, r.162-1, a.23
- Périmètre relatif aux installations d'élevage : plans 12.1 à 12.6

3.I.3 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité régionale de comté de Marguerite-D'Youville.

3.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3.2.1 TERMINOLOGIE

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions ci-après mentionnés ont, dans la présente section, le sens et la signification qui leur sont ci-après attribués :

ABRI FORESTIER :

Bâtiment sommaire servant d'abri en milieu forestier, érigé sur la portion boisée d'un lot ou d'un ensemble de lots boisés contigus et non relié à un système d'approvisionnement en eau potable ou de gestion des eaux usées. 2007, r.162-3, a.15

ACTIVITÉ AGROTOURISTIQUE :

Les activités agrotouristiques regroupent les activités touristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole.

Les activités agrotouristiques comprennent les gîtes touristiques visés par la *Loi sur les établissements touristiques* et les tables champêtres. Ces activités doivent toutefois être implantées dans un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les activités agrotouristiques comprennent également les activités touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle qui se pratiquent nécessairement en milieu agricole et qui requièrent certains aménagements et équipements. Ces activités doivent toutefois être directement reliées à l'activité agricole principale ou à la production agricole d'un producteur. Sans être exclusif, il peut s'agir, à titre d'exemple, d'un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble et autres.

ACTIVITÉ RÉCRÉATIVE EXTENSIVE :

Activité de loisir (réseaux et équipements) dont la pratique n'est pas subordonnée à des installations importantes, sauf pour quelques bâtiments accessoires et qui s'effectue habituellement sur des territoires étendus (parc, espace de détente, piste cyclable, etc.).

ACTIVITÉ RÉCRÉATIVE INTENSIVE :

Activité de loisir (réseaux et équipements) qui se pratique en un lieu bien défini et qui requiert des aménagements et des équipements immobiliers considérables (aréna, gymnase, sites et équipements reliés à la pratique du golf, aux activités cinématographiques (Ciné Village), colonies de vacances, etc.)

AFFECTATION (AIRE D') :

Partie de territoire destinée à être utilisée selon une vocation déterminée par les fonctions qui y sont autorisées.

AIRE DE PROTECTION D'UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION :

Une aire délimitée autour d'un périmètre d'urbanisation où aucune nouvelle activité d'élevage de porcs, de volailles, de visons, de renards ou de veaux lourds (veaux de lait) n'est permise. 2007, r.162-3, a.16

AIRE DE REPOS (EXPLOITATION ACÉRICOLE) :

Portion d'une cabane à sucre qui n'est pas utilisée à des fins de production ou toute autre espace qui peut être utilisée indépendamment du fait que l'on exerce l'activité agricole. 2024, r.162-31, a.1

BÂTIMENT AGRICOLE :

Construction servant à l'exercice ou à l'exploitation d'une activité agricole. 2017, r.162-29, a.1

BÂTIMENT PRINCIPAL :

Bâtiment servant à l'usage ou aux usages principaux autorisés par le présent règlement sur un terrain.

BÂTIMENT ACCESSOIRE :

Bâtiment, autre que le bâtiment principal, construit sur le même terrain à bâti que ce dernier et dans lequel s'exerce exclusivement un ou des usages accessoires.

BUREAU STRUCTURANT ET NON STRUCTURANT À L'ÉCHELLE RÉGIONALE :

Structurant : Complexe de bureaux sur un même terrain dont la superficie de plancher brute pour la fonction « bureau » est de 10 000 m² (107 600 pi²).

Non structurant : Tous les projets dont la taille est inférieure au seuil visé sont considérés comme non structurants à l'échelle régionale.

CAMPING :

Établissement qui offre au public, moyennant rémunération, des sites permettant d'accueillir des véhicules de camping ou des tentes, à l'exception du camping à la ferme appartenant au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause.

CARRIÈRE :

Tout endroit où l'on extrait, à ciel ouvert, des substances minérales consolidées, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages et des travaux effectués en vue d'établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou ouvrage autorisé. Pour toutes les substances minérales de surface dont les droits appartiennent à l'État et les substances minérales souterraines, aucune restriction ne s'applique. 2024, r.162-32, a.6

CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE :

Établissement d'enseignement destiné à dispenser les services éducatifs prévus par le régime pédagogique applicable à la formation professionnelle établie par le gouvernement en vertu de l'article 448 de la *Loi de l'institution publique*.

CHEMIN PUBLIC :

Une voie (et tout son emprise) destinée à la circulation des véhicules automobiles et entretenue par une municipalité ou par le ministère des Transports.

COMMERCE COMPORTANT DES NUISANCES :

Font exclusivement partie de ce type de commerce, les ateliers de mécanique automobile, débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds et autres de même nature, de même que les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (vente de maisons préfabriquées, de maisons mobiles et roulettes, cours à bois, etc.).

COMMERCE DE SERVICE PROFESSIONNEL OU ADMINISTRATIF :

Font exclusivement partie de ce type de commerce les bureaux de professionnels (tels architectes, ingénieurs, avocats, etc.) et les services d'administration (tel un bureau administratif, bureau d'organismes ou d'organisations, etc.).

COMMERCE DE SUPPORT :

Activités de commerce de détail connexes aux fonctions autorisées dans l'aire d'affectation. Ainsi, les commerces de support aux fonctions récréatives sont ceux dont les produits vendus et les services offerts visent à desservir exclusivement la clientèle fréquentant les activités récréatives : casse-croûte, restaurant, service de location d'équipements récréatifs légers, tels que bicyclettes, embarcations motorisées, skis de fond, etc.

Les commerces de support aux fonctions industrielles sont ceux dont les produits vendus et les services offerts visent à desservir exclusivement les travailleurs et usagers des activités industrielles : casse-croûte, restaurant, tabagie, comptoir bancaire, garderie, studio de santé, centre récréatif, etc.

COMMERCE LOCAL D'ENVERGURE :

Établissement commercial sur un même terrain dont la superficie de plancher brute pour la fonction commerciale est inférieure à 12 000 m².

COMMERCE ROUTIER

Les commerces ou services reliés aux besoins usuels de l'automobiliste, tels que postes d'essence, dépanneurs et établissements de

restauration sous certaines conditions. 2013, r.162-24, a.3

CONSTRUCTION :

Bâtiment ou ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux; se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Construction principale sur un ou plusieurs lots à l'exception des bâtiments de ferme sur des terres en culture et à l'exception des bâtiments accessoires, dépendances, clôtures et piscines.

CORRIDOR RIVERAIN :

Bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur du corridor se mesure horizontalement. La largeur du corridor est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau.

COUPE À BLANC :

Coupe qui consiste à abattre la totalité des arbres d'un emplacement donné.

COUPE D'ASSAINISSEMENT :

Une coupe d'assainissement consiste en l'abattage ou la récolte d'arbres déficients, tarés, dépérissants, endommagés ou morts dans un peuplement d'arbres.

COUPE DE BOIS :

Coupe commerciale qui consiste à abattre des arbres ayant un diamètre supérieur à 10 cm, mesuré à une hauteur de 130 cm au-dessus du niveau du sol. L'abattage d'arbres morts ne constitue pas une coupe de bois au sens du présent règlement.

COUPE D'ÉCLAIRCIE :

Coupe qui consiste à prélever, de façon uniforme, certains individus d'un peuplement sans excéder 20 % de volume ligneux original, sur une période de dix ans.

COUPE DE JARDINAGE :

Coupe annuelle ou périodique d'arbres choisis individuellement ou par petits groupes dans un peuplement pour en récolter la production et l'amener ou la maintenir à une structure jardinée équilibrée, en assurant les soins culturaux nécessaires aux arbres en croissance ou à l'installation de semis.

COUPE DE NETTOIEMENT :

Opération qui consiste à dégager, dans les peuplements forestiers, les jeunes plants des morts-bois et des bois blancs qui gênent la croissance d'essences désirables dans un peuplement.

COUPE DE RÉCUPÉRATION

Coupe d'arbres morts, mourants ou en voie de détérioration (sur le déclin [surannés] ou endommagés par le feu, le vent, les insectes, les champignons ou tout autre agent), avant que leur bois perde toute valeur économique. 2014, r.162-25, a.75

COUPE SANITAIRE :

Coupe d'arbres ou de peuplements infectés, déficients, dépérissant, endommagés ou morts dans le but de prévenir la propagation d'insectes ou de maladies.

COUPE SÉLECTIVE :

Coupe ayant pour objectif d'abattre certains arbres aux fins de réaliser un nettoyage contrôlé d'un boisé ou d'une forêt en retranchant les essences de faible valeur commerciale ou ne comportant pas de valeur pour l'acériculture. 2008, r.162-7, a.5

COURS D'EAU :

Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, à l'exception du fossé de voie publique, du fossé mitoyen (au sens de l'article 1002 du Code civil) et du fossé de drainage. Cette définition comprend également le fleuve Saint-Laurent. 2008, r.162-8-1, a.2

COURS D'EAU À ÉCOULEMENT INTERMITTENT :

Cours d'eau dont le lit s'assèche périodiquement.

DÉBLAI :

Opération de terrassement consistant à enlever les terres pour niveler.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**D'UTILITÉ PUBLIQUE :**

Usages, bâtiments, réseaux ou équipements dispensant des services à la population municipale ou régionale, tels que l'approvisionnement en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la gestion des matières résiduelles et la gestion des neiges usées. 2012, r.162-21, a.8.

FERME :

L'ensemble des lots, des terrains, des bâtiments et des installations destinés à la production d'un produit agricole et utilisés à cette fin par un producteur agricole. 2007, r.162-3, a.19

FONCTION (USAGE) :

L'utilisation principale d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction.

FONCTION COMPLÉMENTAIRE :

La ou les fonctions complémentaires autorisées par aire d'affectation ne doivent utiliser plus de 40 % de la superficie brute au sol d'une aire d'affectation.

FONCTION DOMINANTE :

La notion de dominance implique qu'un minimum de 60 % de la superficie brute au sol d'une aire d'affectation soit utilisé par la fonction dominante permise dans l'aire d'affectation. Ce principe est valable à moins qu'une spécification contraire soit mentionnée pour une aire d'affectation particulière.

FOSSÉ DE DRAINAGE :

Dépression en long creusée dans le sol, utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation, qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares. 2008, r.162-8-1, a.1

FOSSE DE STOCKAGE DES MATIÈRES RÉSIDUELLES FERTILISANTES (MRF) :

Il s'agit notamment de l'utilisation de fosses à lisier ou à fumier solide désaffectées ou d'ouvrages construits spécifiquement pour stocker des MRF. 2014, r.162-25, a.75

FOSSÉ DE VOIE PUBLIQUE :

Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique. 2008, r.162-8-1, a.1

FOSSÉ MITOYEN (AU SENS DE L'ARTICLE 1002 DU CODE CIVIL) :

Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer deux terrains contigus. 2008, r.162-8-1, a.1

GESTION SOLIDE DES DÉJECTIONS ANIMALES :

Un mode d'évacuation d'un bâtiment d'élevage ou d'un ouvrage d'entreposage des déjections animales à l'état solide dans lequel les liquides ont été absorbés par les matières solides à la suite de l'utilisation d'une quantité suffisante de litière permettant d'abaisser la teneur en eau contenue dans ces déjections à une valeur inférieure à 85 % à la sortie du bâtiment.

GESTION LIQUIDE DES DÉJECTIONS ANIMALES :

Un mode de gestion réservé au lisier constitué principalement des excréments d'animaux parfois mélangés à de la litière et à une quantité d'eau de lavage; il se présente sous forme liquide et est manutentionné par pompage.

IMMEUBLE PROTÉGÉ :

Signifie :

a) Centre récréatif, de loisir, de sport ou de culture

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements d'un centre récréatif, de loisir, de sport ou de culture et servant à ces fins;

b) Parc municipal

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements pour la pratique d'activités sportives, de loisir ou pour la récréation, et identifié comme parc municipal au plan d'urbanisme de la municipalité, et utilisé à cette fin;

c) Plage publique ou marina

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements et utilisé à titre de plage publique ou de marina;

d) Établissement d'enseignement ou de santé

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements d'un établissement d'enseignement ou d'un établissement au sens de la *Loi sur la santé et les services sociaux* (L.R.Q., c S-4.2);

e) Terrain de camping

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements et utilisé pour la pratique du camping;

f) Base de plein air ou centre d'interprétation de la nature

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements et utilisé à titre de base de plein air ou de centre d'interprétation de la nature;

g) Club de golf

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements d'un club de golf;

h) Temple religieux

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements (cimetière) d'un temple religieux fréquenté par des membres;

i) Théâtre d'été

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements d'un théâtre d'été;

j) Établissement d'hébergement au sens du Règlement sur les établissements touristiques

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements d'un établissement d'hébergement au sens du Règlement sur les établissements touristiques, à l'exception d'un gîte touristique, d'une résidence de tourisme ou d'un meublé rudimentaire appartenant au propriétaire ou à l'exploitant d'une entreprise agricole, à son actionnaire ou à son dirigeant;

k) Lieu servant à des fins de dégustation de vins dans un vignoble ou un établissement de restauration détenteur d'un permis d'exploitation à l'année

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des

aménagements d'un vignoble et servant à des fins de dégustation de vins;

I) Lieu servant à des fins de dégustation de repas

La limite d'un terrain, constitué d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots, aménagé et comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des aménagements servant à des fins de dégustation de repas et identifié comme étant un établissement de restauration, de plus de 20 sièges, détenteur d'un permis d'exploitation à l'année, une table champêtre ou toute autre formule similaire lorsqu'elle n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause. 2013, r.162-24, a4

INDUSTRIE DE TRANSFORMATION AGROALIMENTAIRE

L'industrie de transformation agroalimentaire est l'ensemble des activités industrielles qui transforment des productions alimentaires issues de l'agriculture en aliments destinés essentiellement à la consommation humaine. 2024, r.162-32, a6

INDUSTRIE NON POLLUANTE :

Sauf pour les entreprises autorisées et existantes au moment de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (14 février 2006), industrie dont l'activité ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur, ni vibration à la limite du ou des terrains.

INDUSTRIE NE PRÉSENTANT AUCUN RISQUE POUR LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES À PROXIMITÉ :

Sauf pour les entreprises autorisées et existantes au moment de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (14 février 2006), industrie qui n'utilise, ne transforme et n'entrepose aucune matière dangereuse ou qui n'a recours à aucun procédé industriel à risque.

INSTALLATION :

Bâtiment, local, aménagement ou un espace destiné à produire des biens ou des services qui

permettent d'assurer à une population (résidents, travailleurs, entreprises) les services collectifs dont elle a besoin. L'installation forme généralement sur le territoire un ensemble bien défini. 2014, r.162-25, a.75

INSTALLATION D'ÉLEVAGE :

Un bâtiment où des animaux sont élevés ou un enclos ou une partie d'enclos où sont gardés, à des fins autres que le pâturage, des animaux y compris, le cas échéant, tout ouvrage d'entreposage des déjections des animaux qui s'y trouvent.

INSTALLATION D'ÉLEVAGE PORCIN :

Un bâtiment d'élevage et une structure d'entreposage des déjections animales constituent une installation d'élevage porcin, lorsqu'ils sont de même tenure et compris à l'intérieur d'un rayon de 150 mètres linéaire. 2007, r.162-3, a.22

INSTALLATION D'ENTREPOSAGE :

Ouvrage étanche érigé à plus de 15 mètres d'un cours d'eau, d'un lac, d'un marécage, d'un marais naturel ou d'un étang et servant à l'entreposage des fumiers et lisiers, et aménagé de façon à empêcher tout contact des déjections animales avec le sol. 2007, r.162-3, a.22

INSTALLATIONS D'INTÉRÊT

MÉTROPOLITAINE :

Installations qui répondent aux critères suivants :

Installations de santé

- Les centres hospitaliers universitaires, les centres affiliés universitaires, les instituts universitaires et les centres hospitaliers affiliés à des universités.

Installations d'éducation

- Les établissements d'éducation de niveau universitaire incluant leurs écoles affiliées, les établissements d'enseignement collégial, incluant les écoles spécialisées, et les conservatoires.

Installations sportives, culturelles et touristiques

- Les équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et internationales.
- Les salles ou les complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de 650 sièges et plus.
- Les musées ou les centres d'exposition d'une superficie de 1 000 m² et plus excluant les salles de spectacle.
- Les parcs d'attractions attirant un million de visiteurs et plus par année.
- Les équipements de tourisme d'affaires pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant 5 000 m² et plus. 2014, r.162-25, a.75

LIEU D'ÉLEVAGE :

Lieu comprenant l'ensemble des bâtiments, des installations et des ouvrages de stockage qui appartient à un même producteur agricole et dont la distance entre un bâtiment, une installation ou un ouvrage est d'au plus 150 mètres. 2007, r.162-3, a.22

LIEU D'ÉPANDAGE :

Lieu correspondant à l'ensemble de parcelles appartenant, ou louées ou faisant l'objet d'une entente d'épandage par un producteur agricole, qui pratique ou ne pratique pas l'élevage d'animaux. 2007, r.162-3, a.22

LIEU D'ENTREPOSAGE :

Lieu comprenant un ouvrage étanche érigé à plus de 15 mètres d'un cours d'eau, d'un lac, d'un marécage, d'un marais naturel ou d'un étang et servant à l'entreposage des fumiers et lisiers, ou lieu présentant une pente inférieure à 5 %, recouvert de végétation, et situé à plus de 150 mètres d'un cours d'eau, d'un lac, d'un marécage, d'un marais naturel ou d'un étang et à plus de 15 mètres d'un fossé, aménagé de façon à ce que les eaux de ruissellement ne puissent l'atteindre. 2007, r.162-3, a.22

LIGNE DES HAUTES EAUX :

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau.

Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes, incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes, les plantes herbacées et ligneuses émergées, caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont.
- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

- d) si l'information est disponible au ministère de l'Environnement, à la limite des inondations de récurrence de deux ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a).

LITTORAL :

Le littoral est cette partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

LOGEMENT ABORDABLE : 2025, r.162-33, a.4

Un logement abordable est un logement détenu par une entité à but non lucratif (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) et dont le prix d'occupation n'obéit pas à la loi de l'offre et de la demande, restant abordables de manière pérenne. Il coûte

en général moins de 30% du revenu du ménage avant impôts.

LOGEMENT SOCIAL : 2025, r.162-33, a.4

Le logement social est l'une des formes de logements hors marché et réfère au logements subventionnés par un programme gouvernemental ou municipal et destinés aux ménages à faibles ou modestes revenus ainsi qu'aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

LOT :

Immeuble identifié et délimité sur un plan de cadastre officiel, inscrit au registre foncier en vertu de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., c. C-1) ou des articles 3043 ou 3056 du Code civil du Québec.

LOT DESSERVI :

Un lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout, autorisé par le ministère de l'Environnement.

LOT PARTIELLEMENT DESSERVI :

Un lot desservi par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout autorisé par le ministère de l'Environnement.

MAISON DE FERME :

Une habitation où réside un producteur agricole, l'actionnaire d'une entreprise agricole, le sociétaire d'une société d'exploitation agricole ou un employé de la ferme. 2007, r.162-3, a.23

MAISON D'HABITATION :

Une maison d'habitation d'une superficie d'au moins 21 m² qui n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause ou à un actionnaire ou dirigeant qui est propriétaire ou exploitant de ces installations.

MARCHÉ PUBLIC :

Regroupement de marchands en un lieu public, en plein air ou couvert, où l'on vend des produits agricoles, horticoles et des denrées alimentaires. 2007, r.162-3, a.24

MATIÈRE RÉSIDUELLE :

Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit ou plus généralement, tout bien meuble abandonné ou que le détenteur destine à l'abandon.

NORME NATIONALE

D'OCCUPATION : 2025, r.162-33, a.4

La Norme nationale d'occupation a été créée au milieu des années 1980. Elle fournit un point de référence commun pour les logements de « taille convenable », c'est-à-dire le nombre de personnes qu'un logement donné peut accueillir compte tenu du nombre de chambres. En d'autres mots, logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres à coucher pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de sa taille et de sa composition, d'après la définition de la Norme nationale d'occupation.

OPÉRATION CADASTRALE :

Une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du Code civil du Québec.

OUVRAGE :

Toute construction de bâtiment principal, de bâtiment accessoire, d'infrastructures servant à l'entreposage des déjections animales (engrais de ferme) liquides ou solides, de piscine, de mur de soutènement, d'installation septique, de travaux de remblai et de déblai, et autres aménagements extérieurs. 2007, r.162-3, a.25

PARC LINÉAIRE OU AUTRE PISTE OU SENTIER :

Une infrastructure destinée à la randonnée pédestre, au cyclisme, au ski, à la motoneige et autres activités du même genre.

PLAINE INONDABLE :

La plaine inondable est une étendue de terre occupée par un cours d'eau en période de crues. Elle correspond à l'étendue géographique des secteurs vulnérables aux inondations, illustrées aux planches jointes au schéma d'aménagement et de développement comprenant deux zones, soit la zone de grand courant et la zone de faible courant.

PRISE D'EAU**POTABLE COMMUNAUTAIRE :**

Une prise d'eau privée desservant au moins deux résidences.

PÔLE LOGISTIQUE :

Un pôle logistique est un parc industriel multimodal où l'on regroupe des entreprises et des centres de distribution qui réalisent des activités logistiques permettant aux marchandises de transiter de manière efficiente autant sur le marché national que sur le marché international. 2016, r.162-28, a.8

La concentration d'entreprises dans un pôle logistique permet d'offrir des services à haute valeur ajoutée (services liés aux activités douanières et financières, à l'intégration des technologies de l'information et des communications [TIC], à l'embauche et à la formation de la main-d'œuvre, à la recherche et au développement, etc.).

PRODUCTEUR AGRICOLE :

Une personne physique engagée dans la production d'un produit agricole;

Une personne morale engagée dans la production d'un produit agricole;

L'actionnaire d'une personne morale lorsqu'il est engagé personnellement dans la production d'un produit agricole;

Une société d'exploitation agricole, engagée dans la production d'un produit agricole;

Le sociétaire d'une société d'exploitation agricole, lorsqu'il est engagé personnellement dans la production d'un produit agricole;

Sauf une personne :

- engagée dans cette production à titre de salarié au sens du Code du travail (chapitre C-27);
- qui exploite la forêt sauf quand elle exploite la partie boisée de sa ferme;
- engagée dans la production d'un produit agricole consommé entièrement par elle-même et les membres de sa famille;

- dont la production agricole destinée à la mise en marché est d'une valeur annuelle inférieure à 3 000 \$ ou, compte tenu de la variation du prix des produits agricoles, à toute autre somme que peut déterminer le gouvernement par décret, lequel entre en vigueur à la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec ou à toute autre date qui y est fixée. 2007, r.162-3, a.26

PRODUIT AGRICOLE :

Tout produit de l'agriculture, de l'horticulture, de l'aviculture, de l'aquiculture, de l'élevage ou de la forêt, à l'état brut, ou transformé partiellement ou entièrement par le producteur agricole ou pour lui, les breuvages ou les autres produits d'alimentation en provenant. 2007, r.162-3, a.27

PRODUCTION ANNUELLE DE PHOSPHORE :

Volume annuel en mètres cubes des déjections animales produites par un lieu d'élevage multiplié par la concentration moyenne en phosphore (P_2O_5) en kilogramme par mètre cube de ces déjections animales. 2007, r.162-3, a.27

REMBLAI :

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou pour combler une cavité.

REPARATIONS MAJEURES REQUISES :

Logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. 2025, r.162-33, a.4

RIVE :

La rive est une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

La rive a un minimum de 10 mètres :

- lorsque la pente est inférieure à 30 % ou
- lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.

La rive a un maximum de 15 mètres :

- lorsque la pente est continue et supérieure à 30 % ou
- lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

SABLIÈRE :

Tout endroit où l'on extrait, à ciel ouvert, du sable ou du gravier à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages et des travaux effectués en vue d'établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou ouvrage autorisé. Pour toutes les substances minérales de surface dont les droits appartiennent à l'État et les substances minérales souterraines, aucune restriction ne s'applique. 2024, r.162-32, a.6

SECTEUR DÉSTRUCTURÉ :

Secteur résidentiel localisé dans la zone agricole dont la structure foncière est très morcelée, où les usages non agricoles sont fortement dominants et dont les superficies vacantes sont irrécupérables à des fins agricoles. Ces secteurs sont constitués principalement de résidences unifamiliales.

SUPERFICIE BRUTE DE PLANCHER :

Superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment ou des bâtiments faisant partie d'un même terrain, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens.

TERRAIN :

Lot, partie de lot, groupe de lots ou groupe de parties de lots contigus constituant une seule propriété.

TERRAIN RIVERAIN :

Un terrain adjacent à un cours d'eau ou un terrain en bordure d'une rue existante qui borde un cours d'eau.

UNITÉ ANIMALE :

L'unité de mesure du nombre d'animaux qui peut se trouver dans une installation d'élevage au cours d'un cycle de production.

UNITÉ D'ÉLEVAGE :

Lorsqu'il y a plus d'une installation d'élevage, est considéré à ce titre l'ensemble des installations d'élevage dont un point du périmètre de l'une est à moins de 150 mètres de la prochaine et, le cas échéant, de tout ouvrage d'entreposage des déjections des animaux qui s'y trouvent.

USAGE ARTISANAL :

Activité de fabrication, de production ou de préparation, d'un ou de produits originaux, pratiquée par une personne à son propre compte par l'exercice d'un métier traditionnel relié à la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de toute autre matière première. 2007, r.162-4, a.2

VENTS DOMINANTS (EXPOSÉ AUX) :

Signifie qu'il est à l'intérieur de l'aire formée par 2 lignes droites parallèles imaginaires, prenant naissance à 100 mètres des extrémités d'une installation d'élevage et prolongée à l'infini dans la direction prise par un vent dominant d'été, soit un vent soufflant plus de 25 % du temps dans une direction durant les mois de juin, juillet et août réunis, tel qu'évalué à la station météorologique la plus représentative de l'emplacement d'un établissement d'une unité d'élevage. 2007, r.162-3, a.29

ZONE AGRICOLE

(MILIEU AGRICOLE) :

Partie du territoire d'une municipalité locale décrite aux plan et description technique élaborés et adoptés conformément aux articles 49 et 50 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. ch. P41.1).

Au schéma d'aménagement et de développement, la zone agricole inclut les aires d'affectation Agricole A1 à A6 et les aires d'expansion urbaine.

ZONE DE FAIBLE COURANT :

Elle correspond à la partie de la plaine inondable au-delà de la limite de grand courant (0-20 ans) et jusqu'à la limite de la zone inondable qui peut être inondée lors d'une crue de récurrence de 100 ans. 2008, r.162-8-1, a.3

ZONE DE GRAND COURANT :

Elle correspond à la partie de la plaine inondable pouvant être inondée par une crue de récurrence de vingt ans (0-20 ans). 2008, r.162-8-1, a.4

ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE:

Une zone industrialo-portuaire est une zone industrielle à proximité de services portuaires, mais également d'infrastructures routières et ferroviaires. Cette proximité représente un avantage comparatif considérable pour les entreprises, particulièrement celles du secteur manufacturier.

Pour la logistique, une zone industrialo-portuaire permet aux entreprises qui s'y implantent un accès facilité à leurs intrants et un transit accéléré de leurs marchandises vers les marchés nord-américains et internationaux.

De plus, une zone industrialo-portuaire est conçue de manière à maximiser le potentiel de synergie entre les services portuaires et les industries maritimes ainsi que les industries connexes (manufacturière, de transformation, etc.). 2016, r.162-28, a.8

ZONE URBAINE**(MILIEU URBAIN) :**

Partie du territoire d'une municipalité locale non comprise dans la partie de territoire décrite aux plan et description technique élaborés et adoptés conformément aux articles 49 et 50 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. ch. P41.I).

Au schéma d'aménagement et de développement, la zone urbaine inclut les aires d'affectation Multifonctionnelle, Industrielle, Récréation intensive, Conservation aire publique, et Conservation aire privée.

3.3 NORMES MINIMALES

3.3.1 LES ZONES SUJETTES AUX INONDATIONS

Il est important de noter que la cartographie des zones sujettes aux inondations n'est que partielle et que le schéma d'aménagement fait référence aux cotes d'inondation pour les secteurs non cartographiés.

Les cotes d'élévation applicables à la zone inondable de grand courant (0-20 ans) ou de faible courant (20-100 ans) sont schématisées aux plans 8 et 8.1 à 8.6 en annexe cartographique. Cette identification sert strictement à des fins d'information. Ce sont les cartes officielles de la Convention Canada-Québec, disponibles pour consultation au bureau de la MRC, qui prévalent. 2014, r.162-25, a.76

3.3.1.1 Définitions

Se référer à la section 3.2.1.

3.3.1.2 Autorisation préalable 2008, r.162-8-1, a.6

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devra être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation par les autorités municipales. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales prendront en considération le cadre d'intervention prévu par les mesures relatives aux plaines inondables et veilleront à protéger l'intégrité du milieu ainsi qu'à maintenir la libre circulation des eaux.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à

ses règlements, et les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

3.3.1.3 Mesures relatives à la zone de grand courant 2008, r.162-8-1, a.6

Dans la zone de grand courant d'une plaine inondable ainsi que dans les plaines inondables identifiées sans que ne soient distinguées les zones de grand courant de celles de faible courant sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux, sous réserve des mesures prévues aux articles 3.3.1.3.1 et 3.3.1.3.2.

3.3.1.3.1 Constructions, ouvrages et travaux permis

Malgré le principe énoncé à l'article 3.3.1.3, peuvent être réalisés dans ces zones les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et le littoral :

A) les travaux qui sont destinés à maintenir en bon état les terrains, à entretenir, à réparer, à moderniser ou à démolir les constructions et ouvrages existants, à la condition que ces travaux n'augmentent pas la superficie de la propriété exposée aux inondations; cependant, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une voie de circulation publique, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations pourra être augmentée de 25 % pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre telle infrastructure conforme aux normes applicables; dans tous les cas, les travaux majeurs à une construction ou à un ouvrage devront entraîner l'immunisation de l'ensemble de celle-ci ou de celui-ci;

B) les travaux, constructions ou ouvrages destinés à des fins d'accès public ou à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques, qui sont nécessaires aux activités portuaires, à la navigation ou à la

- construction navale, notamment les quais, les brise-lames, les canaux, les écluses, les aides fixes à la navigation ainsi que leurs équipements et accessoires; des mesures d'immunisation appropriées devront s'appliquer aux parties des ouvrages situées sous le niveau d'inondation de la crue à récurrence de 100 ans;
- C) les installations souterraines linéaires de services d'utilité publique telles que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques ainsi que les conduites d'aqueduc et d'égout ne comportant aucune entrée de service pour des constructions ou ouvrages situés dans la zone inondable de grand courant;
- D) la construction de réseaux d'aqueduc ou d'égout souterrains dans les secteurs déjà construits mais non pourvus de ces services afin de raccorder uniquement les constructions et ouvrages déjà existants avant le 16 septembre 1996 (pour les secteurs désignés officiellement et illustrés aux plans 8a, 8b et 8c) et avant le 23 mars 1983 (pour les secteurs illustrés aux plans 8 et 8.I à 8.6);
- E) les installations septiques destinées à des constructions ou des ouvrages existants; l'installation prévue doit être conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictées en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- F) l'amélioration ou le remplacement d'un puits d'une résidence ou d'un établissement existant par un puits tubulaire, construit de façon à éliminer les risques de contamination par scellement de l'espace annulaire par des matériaux étanches et de façon durable ainsi qu'à éviter la submersion;
- G) un ouvrage à aire ouverte, à des fins récréatives, autre qu'un terrain de golf, réalisable sans remblai ni déblai;
- H) la reconstruction lorsqu'un ouvrage ou une construction a été détruit par une catastrophe autre qu'une inondation; les reconstructions devront être immunisées conformément aux dispositions de l'article 3.3.I.5;
- I) les aménagements fauniques ne nécessitant pas de remblai et ceux qui en nécessitent, mais dans ce dernier cas, seulement s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- J) les travaux de drainage des terres;
- K) les activités d'aménagement forestier, réalisées sans déblai ni remblai, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements;
- L) les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai;
- M) les bâtiments accessoires et les piscines, en respectant les conditions suivantes :
- la superficie cumulative maximale de ces bâtiments ne doit pas excéder 30 mètres carrés, sans comptabiliser les piscines dans ce maximum;
 - l'implantation ne doit pas donner lieu à des déblais ou à des remblais, même si un réglage mineur pouvait être effectué pour l'installation d'une piscine hors terre et malgré les déblais inhérents à l'implantation d'une piscine creusée; dans ce dernier cas, les matériaux d'excavation doivent être éliminés hors de la zone inondable 0-100 ans;
 - les bâtiments accessoires doivent être simplement déposés sur le sol, c'est-à-dire sans fondation ni ancrage pouvant les retenir lors d'inondation et créer ainsi un obstacle à l'écoulement des eaux.

3.3.1.3.2 Constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation

Peuvent également être permis certaines constructions, certains ouvrages et certains travaux, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection applicables pour les rives et le littoral et s'ils font l'objet d'une dérogation conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). L'article 3.3.1.6 indique les critères que la MRC ou une municipalité exerçant les compétences de la MRC devra utiliser lorsqu'elle devra juger de l'acceptabilité d'une demande de dérogation. Les constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation sont :

- A) les projets d'élargissement, de rehaussement, d'entrée et de sortie de contournement et de réalignement dans l'axe actuel d'une voie de circulation existante, y compris les voies ferrées;
- B) les voies de circulation traversant des plans d'eau et leurs accès;
- C) tout projet de mise en place de nouveaux services d'utilité publique situés au-dessus du niveau du sol tels que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques, les infrastructures reliées aux aqueducs et égouts, à l'exception des nouvelles voies de circulation;
- D) les puits communautaires servant au captage d'eau souterraine;
- E) un ouvrage servant au captage d'eau de surface se situant au-dessus du niveau du sol;
- F) les stations d'épuration des eaux usées;
- G) les ouvrages de protection contre les inondations entrepris par les gouvernements, leurs ministères ou organismes, ainsi que par les municipalités,

pour protéger les territoires déjà construits et les ouvrages particuliers de protection contre les inondations pour les constructions et ouvrages existants utilisés à des fins publiques, municipales, industrielles, commerciales, agricoles ou d'accès public;

- H) les travaux visant à protéger des inondations, des zones enclavées par des terrains dont l'élévation est supérieure à celle de la cote de crue de récurrence de 100 ans, et qui ne sont inondables que par le refoulement de conduites;
- I) toute intervention visant :
 - l'agrandissement d'un ouvrage destiné à la construction navale et aux activités maritimes ou portuaires;
 - l'agrandissement d'un ouvrage destiné aux activités agricoles, industrielles, commerciales ou publiques;
 - l'agrandissement d'une construction et de ses dépendances en conservant la même typologie de zonage;
- J) les installations de pêche commerciale et d'aquaculture;
- K) l'aménagement d'un fonds de terre à des fins récréatives, d'activités agricoles ou forestières, avec des ouvrages tels que chemins, sentiers piétonniers et pistes cyclables, nécessitant des travaux de remblai ou de déblai; ne sont cependant pas compris dans ces aménagements admissibles à une dérogation, les ouvrages de protection contre les inondations et les terrains de golf;
- L) un aménagement faunique nécessitant des travaux de remblai, qui n'est pas assujetti à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- M) les barrages à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques, assujettis à l'obtention d'une autorisation en

vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

3.3.1.4 Mesures relatives à la zone de faible courant 2008, r.162-8-1, a.6.

Dans la zone de faible courant d'une plaine inondable sont interdits :

- A) toutes les constructions et tous les ouvrages non immunisés;
- B) les travaux de remblai autres que ceux requis pour l'immunisation des constructions et ouvrages autorisés.

Dans cette zone peuvent être permis des constructions, ouvrages et travaux bénéficiant de mesures d'immunisation différentes de celles prévues à l'article 3.3.1.5, mais jugées suffisantes dans le cadre d'une dérogation adoptée conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à cet effet par la MRC ou une municipalité exerçant les compétences de la MRC.

3.3.1.5 Mesures relatives à l'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable 2008, r.162-8-1, a.6.

Les constructions, ouvrages et travaux permis devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

- A) aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
- B) aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de 100 ans;
- C) les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue;
- D) pour toute structure ou partie de structure

sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, une étude soit produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :

- l'imperméabilisation;
 - la stabilité des structures;
 - l'armature nécessaire;
 - la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration; et
 - la résistance du béton à la compression et à la tension.
- E) le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne doit pas être inférieure à 33 1/3 % (rapport l vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de 100 ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 centimètres.

3.3.1.6 Critères relatifs à l'acceptabilité d'une demande de dérogation 2008, r.162-8-1, a.6.

Pour permettre de juger de l'acceptabilité d'une dérogation, toute demande formulée à cet effet devra être appuyée de documents suffisants pour l'évaluer. Cette demande devra fournir la description cadastrale précise du site de l'intervention projetée et démontrer que la réalisation des travaux, ouvrages ou de la

construction proposée satisfait aux cinq critères suivants en vue de respecter les objectifs de la *Politique provinciale en matière de sécurité publique et de protection de l'environnement* :

- A) assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics, en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes;
- B) assurer l'écoulement naturel des eaux; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis et, plus particulièrement, faire état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage;
- C) assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable;
- D) protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacées ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages; les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation;
- E) démontrer l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction.

3.3.1.7 Dérogation à l'interdiction de construire dans la plaine inondable 2009, r.162-14, a.2

À la suite de l'obtention d'une dérogation accordée par la MRC, les usages, ouvrages, opérations cadastrales ou constructions suivants sont autorisés dans la plaine inondable :

- a) Sur le territoire de la ville de Varennes, l'aménagement du prolongement d'un sentier piétonnier et cyclable sur le lot 84-P entre le parc de la Commune (au nord) et la frayère Saint-Charles, incluant l'installation d'une passerelle pour traverser la rivière Saint-Charles, ainsi que l'aménagement du prolongement d'un sentier piétonnier et cyclable sur le lot 93-1 entre la frayère Saint-Charles et la rue Saint-Laurent (au sud). Le tout, tel qu'illustré au plan I « Plan d'ensemble – Passerelle d'accès au parc de la Commune – dessin numéro 57767M018-C-002, novembre 2008 » de l'annexe 6 « Plans des dérogations à l'interdiction de construire dans la plaine inondable.

3.3.2 LES ZONES SUJETTES AUX MOUVEMENTS DE SOL

Au chapitre portant sur les zones de contraintes particulières et aux plans 8 et 8.1 à 8.6 en annexe cartographique, le schéma d'aménagement identifie des zones à risque de mouvement de sol.

La zone à risque de mouvement de sol est déterminée par une bande de terrain correspondant à deux fois la hauteur du talus, sur le haut du talus, et sur une bande correspondant à deux fois la hauteur du talus, au pied du talus. Cette zone doit demeurer libre de tout bâtiment principal, bâtiment accessoire et piscine et ne doit pas faire l'objet de travaux de remblai ou de déblai, à moins d'être autorisée, conformément aux paragraphes suivants.

Toute demande de permis de construire visant à planter un bâtiment principal, un bâtiment accessoire ou une piscine dans cette zone ne peut être autorisée à moins d'être accompagnée par une étude d'un ingénieur en mécanique de sol assurant la stabilité du sol après la construction, l'ouvrage ou les travaux à être réalisés.

De même, toute demande de certificat d'autorisation relative aux travaux de déblai ou de remblai ne peut être autorisée, à moins d'être accompagnée par une étude d'un ingénieur en mécanique de sol assurant la stabilité du sol après les travaux à être réalisés.

Aucun déboisement n'est autorisé sauf pour des travaux sylvicoles, pour des chemins d'accès ou pour dégager l'espace requis pour la construction ou l'ouvrage préalablement autorisé.

3.3.3 DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS

Les municipalités du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville devront exiger, pour l'émission des permis de lotissement et de construction, que les terrains visés respectent les dimensions établies au tableau 3.1.

**TABLEAU 3.1
DIMENSION MINIMALE DES LOTS**

	Superficie minimale	Largeur avant minimale
Lot non desservi	3 000 m. c. (32 292 pieds c.)	50 m (164 pieds)
Lot partiellement desservi	1 500 m. c. (16 146 pieds c.)	25 m (82 pieds)
Lot desservi	nil	nil

3.3.3.1 Dimensions minimales des lots en bordure des cours d'eau

2015, r.162-26, a.7

Lorsqu'un terrain est situé en tout ou en partie dans un corridor riverain, les normes minimales du tableau 3.3 s'appliquent pour les opérations

cadastrales, les implantations et les constructions.

Les dimensions minimales des lots situés dans le corridor riverain du fleuve Saint-Laurent sont également celles du tableau 3.3.

**TABLEAU 3.2
RÉSUMÉ
DES DIMENSIONS MINIMALES
DES LOTS APPLICABLES
EN BORDURE DES COURS D'EAU**

	Dimensions applicables	
	Tableau 3.1	Tableau 3.3
Fleuve Saint-Laurent (dans le corridor riverain)		X
Cours d'eau (dans le corridor riverain)		X
Cours d'eau (lot non adjacent au cours d'eau)	X	

3.3.3.2 Exceptions à certaines opérations cadastrales en bordure des cours d'eau

Les cas suivants peuvent faire l'objet d'exceptions, selon les conditions suivantes :

- 1) Lorsque la distance de 45 mètres entre une rue et un cours d'eau s'applique et qu'une bande riveraine est cadastrée pour fins municipales, le terrain à bâtir situé entre le terrain municipal et la rue pourra être réduit de l'équivalent de la profondeur du terrain municipal sans jamais être inférieur à une profondeur minimale de 30 mètres et dans la mesure où la bande riveraine a une largeur minimale de 15 mètres.
- 2) Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunications, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques, qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni évacuation des eaux usées, sont

- soustraits de l'application de l'article 3.3.3.1.
- 3) Dans le cas d'un remplacement de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, la correction et l'annulation de lots distincts ne sont pas assujetties aux règles de l'article 3.3.3.1.

TABLEAU 3.3
DIMENSION MINIMALE DES LOTS
EN BORDURE D'UN COURS D'EAU

	Superficie minimale	Largeur avant minimale	Profondeur moyenne minimale	Distance entre une route et un cours d'eau ou un lac
Lot non desservi	4 000 mètres c. (43 057 pieds c.)	50 mètres (164 pieds)	75 mètres (246 pieds)	75 mètres (246 pieds)
Lot partiellement desservi	2 000 mètres c. (21 528 pieds c.)	30 mètres (98 pieds) pour lots riverains 25 mètres (82 pieds) pour lots non riverains	75 mètres (246 pieds)	75 mètres (246 pieds)
Lot desservi	nil	nil	45 mètres (148 pieds)	45 mètres (148 pieds)

- 4) À moins de 100 mètres d'un cours d'eau, dans le cas où un projet de lotissement ne rencontre pas les normes de profondeur moyenne minimale apparaissant à l'article 3.3.3.1, une opération cadastrale peut être permise si le terrain en faisant l'objet est situé entre la rive d'un cours d'eau et une rue qui existait avant le 28 août 1987, que le lot soit desservi et à condition que la profondeur moyenne minimale dudit terrain ne soit pas inférieure à 30 mètres.

et les dimensions de terrain devra régir ces zones.

Si une municipalité ne désire pas autoriser l'implantation de maisons mobiles et de roulettes, le schéma d'aménagement autorise une municipalité à prohiber de telles constructions sur la totalité du territoire municipal.

3.3.4 LES MAISONS MOBILES ET LES ROULOTTES

Les maisons mobiles et les roulettes ne peuvent être situées qu'à l'intérieur des zones qui pourront être retenues à ces fins par les municipalités, dans le cas où celles-ci désirent autoriser l'implantation de maisons mobiles et roulettes sur leur territoire.

Une réglementation portant sur l'installation des maisons mobiles et des roulettes, la superficie

3.3.5 LA CONSTRUCTION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU

Se référer à la section 3.2.1 pour les définitions.

3.3.5.1 Les lacs et cours d'eau assujettis

2008, r.162-8-1, a.7.

Tous les lacs et cours d'eau à débit régulier ou intermittent sont régis par les présentes normes.

Les fossés de drainage, les fossés de ligne et les fossés mitoyens (au sens de l'article 1002 du Code civil) sont exemptés de l'application des présentes normes.

3.3.5.2 Autorisation préalable

2008,
r.162-8-1, a.7.

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, ou de porter le sol à nu, ou d'en affecter la stabilité, ou qui empiètent sur le littoral, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devrait être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation par les autorités municipales. Les autorisations préalables qui seront accordées par les autorités municipales prendront en considération le cadre d'intervention prévu par les mesures relatives aux rives et celles relatives au littoral.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements, ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

3.3.5.3 Les mesures relatives aux rives

2008, r.162-8-1, a.7.

Dans la rive sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux. Peuvent toutefois être permis les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de

protection préconisées pour les plaines inondables :

- A) l'entretien, la réparation et la démolition des constructions et ouvrages existants, utilisés à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public;
- B) les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- C) la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public aux conditions suivantes :
 - les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'agrandissement de ce bâtiment principal à la suite de la création de la bande de protection de la rive et il ne peut raisonnablement être réalisé ailleurs sur le terrain;
 - le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire applicable interdisant la construction dans la rive (23 mars 1983);
 - le lot n'est pas situé dans une zone à forts risques d'érosion ou de glissements de terrain identifiée au schéma d'aménagement et de développement;
 - une bande minimale de protection de cinq mètres devra obligatoirement être conservée dans son état actuel ou préféablement retournée à l'état naturel si elle ne l'était déjà;
- D) la construction ou l'érection d'un bâtiment auxiliaire ou accessoire de type garage, remise, cabanon ou piscine, est possible

seulement sur la partie d'une rive qui n'est plus à l'état naturel et aux conditions suivantes :

- les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'érection de ce bâtiment auxiliaire ou accessoire, à la suite de la création de la bande de protection de la rive;
- le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire applicable interdisant la construction dans la rive (23 mars 1983);
- une bande minimale de protection de cinq mètres devra obligatoirement être conservée dans son état actuel ou préféablement retournée à l'état naturel si elle ne l'était déjà;
- le bâtiment auxiliaire ou accessoire devra reposer sur le terrain sans excavation ni remblayage;

E) les ouvrages et travaux suivants relatifs à la végétation :

- les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses règlements d'application;
- la coupe d'assainissement;
- la récolte d'arbres de 50 % des tiges de dix centimètres et plus de diamètre, à la condition de préserver un couvert forestier d'au moins 50 % dans les boisés privés utilisés à des fins d'exploitation forestière ou agricole;
- la coupe nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé;
- la coupe nécessaire à l'aménagement d'une ouverture de cinq mètres de largeur donnant accès au plan d'eau, lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 %;

- l'élagage et l'émondage nécessaires à l'aménagement d'une fenêtre de cinq mètres de largeur, lorsque la pente de la rive est supérieure à 30 % ainsi qu'à l'aménagement d'un sentier ou d'un escalier qui donne accès au plan d'eau;

- aux fins de rétablir un couvert végétal permanent et durable, les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes et les travaux nécessaires à ces fins;

- les divers modes de récolte de la végétation herbacée lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 % et uniquement sur le haut du talus lorsque la pente est supérieure à 30 %;

F) la culture du sol à des fins d'exploitation agricole est permise à la condition de conserver une bande minimale de végétation de trois mètres dont la largeur est mesurée à partir de la ligne des hautes eaux; de plus, s'il y a un talus et que le haut de celui-ci se situe à une distance inférieure à trois mètres à partir de la ligne des hautes eaux, la largeur de la bande de végétation à conserver doit inclure un minimum d'un mètre sur le haut du talus;

G) les ouvrages et travaux suivants :

- l'installation de clôtures;
- l'implantation ou la réalisation d'exutoires de réseaux de drainage souterrain ou de surface et les stations de pompage;
- l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ainsi que les chemins y donnant accès;
- les équipements nécessaires à l'aquaculture;
- toute installation septique conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictée en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

- lorsque la pente, la nature du sol et les conditions de terrain ne permettent pas de rétablir la couverture végétale et le caractère naturel de la rive, les ouvrages et les travaux de stabilisation végétale ou mécanique tels les perrés, les gabions ou finalement les murs de soutènement, en accordant la priorité à la technique la plus susceptible de faciliter l'implantation éventuelle de végétation naturelle;
- les puits individuels;
- la reconstruction ou l'élargissement d'une route ou d'un chemin existant incluant les chemins de ferme et les chemins forestiers;
- les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et travaux autorisés sur le littoral conformément à l'article 3.3.5.4;
- les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à sa réglementation sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État.

3.3.5.4 Les mesures relatives au littoral *2008, r.162-8-1, a.7.*

Sur le littoral sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux.

Peuvent toutefois être permis les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection recommandées pour les plaines inondables :

- A) les quais, abris ou débarcadères sur pilotis, sur pieux ou fabriqués de plates-formes flottantes;
- B) l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et aux ponts;

- C) les équipements nécessaires à l'aquaculture;
- D) les prises d'eau;
- E) l'aménagement, à des fins agricoles, de canaux d'amenée ou de dérivation pour les prélèvements d'eau dans les cas où l'aménagement de ces canaux est assujetti à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- F) l'empiétement sur le littoral nécessaire à la réalisation des travaux autorisés dans la rive;
- G) les travaux de nettoyage et d'entretien dans les cours d'eau, sans déblaiement, effectués par une autorité municipale conformément aux pouvoirs et devoirs qui lui sont conférés par la Loi;
- H) les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, industrielles, commerciales, publiques ou pour fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (L.R.Q., c. C-61.1), de la *Loi sur le régime des eaux* (L.R.Q., c. R-13) et de toute autre loi;
- I) l'entretien, la réparation et la démolition de constructions et d'ouvrages existants, qui ne sont pas utilisés à des fins municipales, industrielles, commerciales, publiques ou d'accès public.

3.3.6 ZONES DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ

Certaines portions de voies de circulation sont soumises à des contraintes majeures en raison de l'environnement sonore élevé qui s'y rattache.

Des distances minimales à respecter sont applicables dans les zones sensibles retenues. Ces distances sont illustrées au tableau 3.4.

Tel que précisé au chapitre 2.5, seul le tronçon de l'autoroute 30 adjacent à l'aire urbaine à Contrecoeur (voir plan 8.2) a été identifié à titre de zone sensible.

Pour les autres tronçons, tels que pour l'autoroute 20 et la route 132, dans l'éventualité où l'affectation riveraine actuellement présente où les débits journaliers moyens d'été (DJME) seraient modifiés pour devenir une zone sensible, les normes de distances minimales à respecter pour les zones sensibles au bruit (tableau 3.4) devront être appliquées. 2014, r.162-25, a.77

Dans les zones sensibles, tout usage résidentiel, institutionnel et récréatif extérieur de type parc de détente est interdit à moins que des mesures d'atténuation ne soient prévues de façon à ramener les niveaux sonores projetés le plus près possible de 55 dBA sur une période de 24 heures.

Dans un tel cas, les municipalités devront exiger les documents suivants avant d'autoriser le ou les permis de construction pour le ou les bâtiments projetés :

- A) Une étude de pollution sonore réalisée par un professionnel en la matière et comprenant une analyse acoustique évaluant avec précision le degré de perturbation à l'intérieur de la zone;
- B) Un document décrivant les mesures de mitigation préconisées dans le but de réduire le niveau sonore à moins de 55 dBA sur une période de 24 heures;
- C) Les plans et devis d'exécution des ouvrages de mitigation prévus, préparés par un professionnel en la matière;
- D) Un engagement écrit du requérant de réaliser les travaux selon les plans et devis soumis.

TABLEAU 3.4
NORMES DE DISTANCES MINIMALES À RESPECTER
POUR LES ZONES SENSIBLES AU BRUIT ROUTIER

Tronçon de route	Municipalité	DJME	Distance (m) à prévoir en fonction de la vitesse affichée			Application des normes
			100 km/h	90 km/h	70 km/h	
A-20	Sainte-Julie	80 000	430 m			Non applicable
A-30	Sainte-Julie	22 500	220 m			Non applicable
	Varennes	14 300	165			Non applicable
		14 200	165			Non applicable
	Verchères	14 200	165			Non applicable
		15 000	170			Non applicable
	Calixa	15 000	170			Non applicable
	Contrecoeur	15 000	170			Non applicable
		9 900	130			Non applicable
		9 900	130			Zone sensible
132	Varennes	28 000		220		Non applicable
		27 000		220		Non applicable
		6 500		95		Non applicable
	Verchères	6 500		95	75	Non applicable
229	Sainte-Julie	12 500			130	Non applicable
		5 000		80	70	Non applicable
	Varennes	5 800		95		Non applicable
Belle-Rivière	Sainte-Julie	13 900		150		Non applicable
Montée Picardie	Varennes	6 900		95		Non applicable
		6 200		85		Non applicable
Montée de la Pomme d'Or	Contrecoeur	5 000		80		Non applicable

3.4 NORMES GÉNÉRALES

3.4.1 LA ZONE AGRICOLE

2007, r.162-3, a.30

3.4.1.1 Usages résidentiels

Dans les aires agricoles, les usages résidentiels sont autorisés selon certaines conditions :

- a) L'habitation pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture selon les dispositions prévues à l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*; 2007, r.162-3, a.30
- b) L'habitation, autre que celle de l'exploitant, bénéficiant de priviléges ou de droits acquis selon les dispositions prévues aux articles 31.1 et 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. 2017, r.162-29, a.2
- c) Dans le cas d'une habitation implantée dans une aire Agricole/Résidentielle (A2), la superficie du terrain ne doit pas être inférieure à :
 - i) 1 500 m², dans le cas d'un terrain partiellement desservi et situé hors d'un corridor riverain;
 - ii) 2 000 m², dans le cas d'un terrain partiellement desservi et situé, en tout ou en partie, dans un corridor riverain;
 - iii) 3 000 m², dans le cas d'un terrain non desservi et situé hors d'un corridor riverain;
 - iv) 4 000 m², dans le cas d'un terrain non desservi et situé, en tout ou en partie, dans un corridor riverain.

3.4.1.2 Abrogé 2024, r.162-32, a.7

3.4.1.3 Usages reliés à l'exploitation acéricole

2021, r.162-31, a.2

Malgré l'alinéa e) du chapitre 3.4.1.2, dans l'aire Agricole (A4), les usages reliés à l'exploitation

acéricole sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- a) Un nouvel usage de cabane à sucre est conditionnel à la présence d'un potentiel minimum de 600 entailles à même la propriété en cause, tel qu'identifié dans un plan simple de gestion de l'exploitation acéricole et réalisé par un ingénieur forestier;
- b) Un usage de cabane à sucre requiert obligatoirement une aire de travail production contenant des installations permanentes d'évaporation et de production de sirop d'éryable.
- c) Un usage de cabane à sucre peut contenir une aire de repos adjacente à l'aire de production et ce, aux conditions énumérées au Règlement d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (RLRQ, c. P-41.1, r. 1.1).
- d) Un usage cabane à sucre aménagé avant le 30 novembre 2020, en conformité de la réglementation municipale, peut contenir une aire de repos adjacente à l'aire de production de 35 mètres carrés sans toutefois excéder la superficie d'implantation au sol de l'aire de production.

Nonobstant l'article 3.4.1.2, dans l'aire Agricole (A1), l'implantation d'une érablière, d'une salle de réception et des espaces réservés au stationnement sont permis sur une portion, d'une superficie maximale de 3,7 hectares, des lots P-75 et P-76 du cadastre de la paroisse de Sainte-Julie à Sainte-Julie aux conditions suivantes :

- a) La cabane à sucre de type commercial doit être reliée à une érablière en exploitation;
- b) Un seul restaurant est permis dans le bâtiment sur le site;

- c) La superficie du bâtiment est limitée à celle existante au moment de l'entrée en vigueur du règlement de modification de schéma d'aménagement révisé (162-22);
- d) Certains événements de rassemblement sont permis à l'intérieur du bâtiment sur le site;
- e) Aucune exposition ni entreposage extérieur n'est permis. 2012, r.162-22, a.2

3.4.1.4 Usages autorisés à titre d'utilisation non agricole

Tout usage autorisé à titre d'utilisation à des fins non agricoles est assujetti aux conditions suivantes : 2011, r.162-19, a.1

- a) Le droit d'utiliser un lot à une fin non agricole est limité à la superficie du lot pour laquelle l'autorisation a été délivrée; 2011, r.162-19, a.2
- b) Malgré l'alinéa a), un terrain sur lequel il existe un droit d'utilisation non agricole, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, où se retrouve un ou des bâtiments au 14 février 2006 et présentant une superficie inférieure aux normes établies, peut être agrandi pour se conformer aux normes édictées du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux des résidences isolées* (RLRQ, chapitre Q 2, r.22). 2017, r.162-29, a.3
- c) Abrogé 2011, 162-29, a.3
- d) Abrogé 2011, 162-29, a.3
- e) Le droit d'utiliser une construction à une fin non agricole, excluant une résidence, est limité à la construction existante le (**inscrire ici la date d'entrée en vigueur du règlement ajoutant cette disposition au règlement de zonage**);

La modification de cette construction est assujettie aux conditions suivantes :

- i) La superficie d'occupation au sol peut être augmentée, pourvu que sa superficie de plancher ne soit pas augmentée de plus de 50 % par rapport à la superficie de plancher existante le (**inscrire ici la date d'entrée en vigueur du règlement ajoutant cette disposition au règlement de zonage**); un seul agrandissement n'excédant pas 50 % est permis;
- ii) cette construction peut également être déplacée sur le même terrain, pourvu qu'aucune de ses dimensions ne soit augmentée de plus de 50 % par rapport à la superficie de plancher existante le (**inscrire ici la date d'entrée en vigueur du règlement ajoutant cette disposition au règlement de zonage**) et qu'elle soit déplacée sur la partie du terrain comprise à l'intérieur de la superficie de terrain déterminée en vertu de cet article.
- iii) Le droit d'utiliser un terrain à une fin non agricole, excluant la résidence prévue à la note 14 du tableau 2.2 au chapitre 2.2.7, s'éteint lorsque l'utilisation à une fin non agricole est interrompue ou abandonnée pour une période d'au moins 365 jours consécutifs.

3.4.1.5 Carrières et sablières

Toute carrière ou sablière autorisée dans la zone agricole en vertu du schéma est assujettie aux conditions suivantes :

- a) Le droit d'utiliser un terrain à des fins de carrière ou de sablière est limité à l'aire d'exploitation déterminée au certificat d'autorisation émis en vertu du *Règlement sur les carrières et sablières* (L.R.Q., c. Q-2, r.2);
- b) Malgré l'alinéa a), le droit d'utiliser un terrain à des fins de carrière ou de

sablière ne s'applique pas à un lot qui n'appartenait pas le (**inscrire ici la date d'entrée en vigueur du règlement ajoutant cette disposition au règlement de zonage**), au propriétaire du fonds de terre où cette carrière ou sablière est située;

- c) Le droit d'utiliser un lot à une fin de carrière ou de sablière s'éteint lorsque l'utilisation à une fin de carrière ou de sablière est interrompue ou abandonnée pour une période d'au moins 365 jours, sauf pour des fins de réhabilitation;
- d) Une carrière ou sablière existante en date du 12 mars 2012 ne peut s'agrandir au-delà de son droit d'exploitation dans un bois d'intérêt métropolitain. 2014, r.162-25, a.78

3.4.1.6 Route 229 (boulevard Lionel-Boulet)

Sur le boulevard Lionel-Boulet, les usages industriels et les usages commerciaux de nuisance et de services professionnels ou administratifs sont autorisés à condition que l'aire d'affectation créée rencontre les exigences suivantes :

- a) L'aire devra être contiguë au boulevard Lionel-Boulet ou être située de part et d'autre d'un tronçon de ce boulevard;
- b) Les services d'aqueduc et d'égouts doivent être présents dans le tronçon du boulevard Lionel-Boulet compris dans l'aire ou contigu à celle-ci;
- c) La limite de cette aire ne doit pas être située à plus de 120 m de l'emprise du boulevard Lionel-Boulet. Dans l'éventualité où une autorisation de la CPTAQ serait obtenue pour une profondeur additionnelle (voir article 2.3.6.1), celle-ci ne devra excéder 250 mètres du côté ouest et 190 mètres sur le lot 515 du côté est.

3.4.1.7 Dispositions relatives aux paramètres pour la détermination des distances séparatrices

3.4.1.7.1 Distances séparatrices relatives aux installations d'élevage en bordure des périmètres d'urbanisation

La culture du sol est autorisée dans toutes les aires agricoles. Cependant, les installations d'élevage d'animaux sont assujetties aux dispositions suivantes :

- a) en périphérie des périmètres d'urbanisation, toutes les installations d'élevage sont prohibées sur une bande d'une largeur de 550 mètres en bordure des périmètres d'urbanisation et sont soumises au respect des conditions prévues à l'article 3.4.1.7.2;
- b) en périphérie des périmètres d'urbanisation, les installations d'élevage de porcs, de volailles, de visons, de renards ou de veaux lourds (veaux de lait) sont prohibées sur une bande d'une largeur de 1 000 mètres en bordure des périmètres d'urbanisation et sont soumises au respect des conditions prévues à l'article 3.4.1.7.2 et suivants;
- c) Pour tout autre type d'élevage que celui prévu à l'alinéa b), les installations d'élevages sont permises sous respect des conditions prévues à l'article 3.4.1.7.2 et suivants.

3.4.1.7.2 Paramètres de calcul des distances séparatrices relatives aux installations d'élevage

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'établissement d'une distance séparatrice pour toute nouvelle installation d'élevage, à l'agrandissement d'une installation d'élevage ou

l'augmentation du nombre d'unités animales (U.A.) d'une installation d'élevage existante.

Elles s'appliquent également à l'établissement d'une distance séparatrice pour :

- une nouvelle maison d'habitation non reliée à une exploitation agricole;
- l'agrandissement d'une maison d'habitation non reliée à une exploitation agricole représentant plus de 25 % de l'implantation au sol de celle-ci;
- un nouvel immeuble protégé;
- l'agrandissement d'un immeuble protégé;
- un périmètre d'urbanisation.

Malgré l'alinéa précédent, les distances séparatrices ne s'appliquent pas dans le cas d'une habitation construite en vertu de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* après le 21 juin 2001. Elles ne s'appliquent pas non plus dans le cas de l'agrandissement d'une telle habitation.

- a) La distance séparatrice à respecter entre une installation d'élevage, un immeuble protégé et une maison d'habitation est établie par la multiplication entre eux des paramètres B, C, D, E, F et G selon la formule suivante :
Distance séparatrice = B x C x D x E x F x G.

Le paramètre A sert à évaluer le nombre d'unités animales nécessaires pour déterminer la distance de base ou paramètre B.

Dans les cas spécifiques où l'immeuble protégé correspond à un club de golf ou une base de plein air, la distance établie en fonction de la formule qui précède n'est applicable que par rapport à une installation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement;

- b) Malgré l'alinéa a) du présent article, la distance séparatrice devant être respectée entre toute nouvelle installation d'élevage

et un périmètre d'urbanisation est de 550 mètres;

- c) Malgré les dispositions contenues à l'alinéa b) du présent article, lorsque le projet vise l'implantation en zone agricole d'une installation d'élevage comportant une faible charge d'odeurs, aucune distance séparatrice n'est applicable lorsque l'implantation se fait sur un lot situé à l'intérieur de l'espace contigu à la portion de territoire comprise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation des villes de Varennes et de Contrecoeur et affecté à des fins industrielles (industrie lourde);
- d) Malgré les dispositions contenues aux alinéas a) et b) du présent article, la distance séparatrice devant être respectée entre toute nouvelle installation d'élevage comportant une forte charge d'odeurs, notamment celles de porcs, de volailles, de visons, de renards ou de veaux lourds (lait), et un périmètre d'urbanisation est de 1 000 mètres;
- e) Malgré les alinéas a) et b) dans les secteurs se trouvant en amont par rapport à la direction des vents dominants d'été (voir plans à l'annexe cartographique), les distances séparatrices minimales sont de :
 - i) 1 500 mètres pour les élevages comportant une forte charge d'odeurs, notamment celles de porcs, de volailles, de visons, de renards ou de veaux lourds (lait);
 - ii) 1 000 mètres pour les autres élevages; sauf pour le cas où cette implantation est prévue sur un lot compris à l'intérieur d'un espace situé en zone agricole et contigu à la portion de territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation des villes de Varennes et de Contrecoeur, et affectée à des fins industrielles (industrie lourde). En ce cas spécifique, aucune distance séparatrice n'est applicable;

- f) Malgré l'alinéa a), la distance séparatrice minimale devant être respectée entre toute nouvelle installation d'élevage de gallinacés, d'anatidés ou de dindes en réclusion dans un bâtiment, un immeuble protégé et une maison d'habitation exposés aux vents dominants d'été, correspond à celle apparaissant au tableau numéro 9 (paramètre H);
- g) Malgré l'alinéa a), le nombre d'unités animales que nous retrouvons dans une installation d'élevage existante au 21 juin 2001, si elle a été dénoncée auprès du secrétaire-trésorier de la municipalité avant le 21 juin 2002, conformément à l'article 79.2.6. de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1), peut être accrue d'au plus 75 unités animales, sans toutefois excéder 225 unités animales. De plus, le coefficient d'odeur des catégories ou groupes des nouveaux animaux ne doit pas être supérieur à celui de la catégorie ou du groupe d'animaux qui compte le plus d'unités animales. Enfin, l'accroissement ici visé demeure assujetti aux normes municipales relatives à l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions, les lignes de voies de circulation et les lignes de terrains;
- h) Les secteurs situés sur le territoire de la ville de Varennes, et ci-après décrits, sont associés à la définition d'un périmètre d'urbanisation et soumis à l'application des dispositions contenues aux alinéas b), d) et e) du présent article :
 - Un secteur situé sur le territoire de la ville de Varennes et compris à l'intérieur des limites d'une zone industrielle reconnue technopole énergétique « secteur IREQ »;
 - Un secteur situé sur le territoire de la ville de Varennes, d'une profondeur de 120 mètres linéaires, mesuré perpendiculairement à partir des limites

nord-est et sud-ouest de l'emprise du boulevard « Lionel-Boulet », compris entre la limite du périmètre d'urbanisation et de la zone industrielle reconnue technopole énergétique « secteur IREQ », lequel bénéficie de droits acquis en vertu des dispositions de l'article 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* LPTAA;

- i) Sur un rang patrimonial, tel qu'identifié au plan # 7 du présent schéma d'aménagement, la distance séparatrice devant être respectée, par une installation d'élevage par rapport à une maison d'habitation ou une maison de ferme érigée antérieurement au 21 juin 2001, est établie par la multiplication entre eux des paramètres B, C, D, E, F et G selon la formule suivante :

$$\text{Distance séparatrice} = B \times C \times D \times E \times F \times G$$

Le paramètre A sert à évaluer le nombre d'unités animales nécessaires pour déterminer la distance de base ou le paramètre B;

Le paramètre « G » déterminant le facteur d'usage a, dans ce cas spécifique, la valeur « un » (1).

La valeur des paramètres utilisés dans la formule ci-dessus indiquée à l'alinéa a) est déterminée de la façon suivante :

Paramètre A : il correspond au nombre maximum d'unités animales gardées au cours d'un cycle annuel de production. Il sert à la détermination du paramètre B. Il est établi à l'aide du tableau numéro 1 (voir annexe 4).

Paramètre B : il s'agit de la distance de base. Il est établi en recherchant dans le tableau numéro 2 (voir annexe 4) la distance de base correspondant à la valeur calculée pour le paramètre A;

Paramètre C : il s'agit du coefficient (potentiel) d'odeur. Le tableau numéro 3 (voir annexe 4) présente le coefficient d'odeur selon le groupe ou la catégorie d'animaux en cause;

Paramètre D : il correspond au type de fumier. Le tableau numéro 4 (voir annexe 4) fournit la valeur de ce paramètre selon le mode de gestion des engrais de ferme;

Paramètre E : il correspond au type de projet. Selon qu'il s'agit d'établir une nouvelle installation d'élevage ou d'agrandir une installation d'élevage déjà existante, le tableau numéro 5 (voir annexe 4) présente les valeurs à utiliser. Un accroissement de 226 unités animales ou plus est assimilé à un nouveau projet. Lorsqu'un établissement d'élevage aura réalisé la totalité du droit de développement que lui confère la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, ou qu'il voudra accroître son cheptel de plus de 75 unités animales, il pourra bénéficier d'assouplissements au regard des distances séparatrices applicables sous réserve du contenu du tableau numéro 5 de l'annexe 4 jusqu'à un maximum de 225 unités animales.

Paramètre F : il s'agit du facteur d'atténuation. Ce paramètre tient compte de l'effet atténuant de la technologie utilisée pour entreposer les engrais de ferme (fumiers, lisiers, purins, etc.). Le paramètre F est obtenu par la multiplication des facteurs F_1 et F_2 , tels qu'ils apparaissent au tableau numéro 6 (voir annexe 4).

Paramètre G : il s'agit du facteur d'usage. Il est établi en fonction du type d'unité de voisinage considéré. Le tableau 7 (voir annexe 4) établi la valeur de ce paramètre en fonction des usages considérés.

Les distances séparatrices entre, d'une part l'installation d'élevage et le lieu d'entreposage des fumiers et, d'autre part, un bâtiment non agricole avoisinant, se calculent en établissant une droite imaginaire entre la partie la plus avancée des constructions considérées, à l'exception des galeries, perrons, avant-toits,

patios, terrasses, cheminées et rampes d'accès. Dans les situations d'impossibilité de respecter les distances séparatrices susmentionnées, les présentes dispositions peuvent être admissibles à une demande de dérogation mineure.

Dans les cas où ce n'est pas le bâtiment non agricole qui est considéré, on adapte la façon de calculer au terrain visé. Dans le cas d'un établissement de production animale, est considéré, selon la situation, le bâtiment proprement dit ou encore la fosse à purin ou la plate-forme d'entreposage des fumiers ou engrais de ferme.

Paramètre H : il s'agit du facteur établissant les normes minimales de localisation pour une installation d'élevage ou un ensemble d'installations d'élevage en regard d'une maison d'habitation, d'un immeuble protégé ou d'un périmètre d'urbanisation exposé aux vents dominants d'été.

Les dispositions et normes contenues à l'article 3.4.1.7.2 du présent document complémentaire ont préséance sur toute norme établie au tableau 9 (paramètre H).

3.4.1.7.3 Dispositions spécifiques applicables aux nouvelles installations d'élevage porcin

I) À la suite de la délivrance d'un certificat d'autorisation par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec ou d'un avis du ministère précisant que le projet ne requiert pas la délivrance d'un tel certificat, la municipalité doit tenir une assemblée publique, si le projet concerne :

- Un nouvel établissement d'élevage porcin;
- La consolidation d'un élevage ou des consolidations successives ayant pour effet d'accroître la production annuelle

- d'anhydride phosphorique à plus de 3 200 kg;
- Le remplacement d'un bâtiment d'élevage ayant été détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre survenu après la date d'entrée en vigueur des dispositions relatives à la consultation publique et que la production annuelle d'anhydride phosphorique est augmentée de plus de 3 200 kg par rapport à la production annuelle existante avant le sinistre;
- 2) L'assemblée publique peut être tenue par la municipalité concernée ou par la MRC de Marguerite-D'Youville;
- 3) Si la municipalité tient elle-même l'assemblée :
- Elle doit la tenir dans les 30 jours suivant la réception du certificat ou de l'avis du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec;
 - Elle forme une commission présidée par le maire et composée du maire et de deux autres membres du conseil (minimum);
- 4) Si la municipalité désire confier la responsabilité de l'assemblée à la MRC de Marguerite-D'Youville :
- La municipalité doit, dans les 15 jours suivant la réception du certificat ou de l'avis du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec, déposer une résolution à cet effet à la MRC de Marguerite-D'Youville;
 - La MRC de Marguerite-D'Youville doit, dans les 30 jours suivant la date de réception de la résolution de la municipalité, tenir l'assemblée;
- La MRC de Marguerite-D'Youville forme une commission présidée par le préfet et composée du préfet, du maire de la municipalité concernée et d'au moins un autre membre du conseil nommé par le préfet;
- Si le préfet ou le maire est le demandeur du projet, il est remplacé par un autre membre du conseil de la MRC de Marguerite-D'Youville;
- L'assemblée se tient sur le territoire de la municipalité où l'élevage sera réalisé;
- 5) La municipalité ou la MRC, selon le cas, convoque la rencontre par avis affiché au bureau de la municipalité, par publication dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité concernée et sur le territoire de toute municipalité concernée par l'épandage des déjections provenant de l'élevage projeté, au plus tard le 15^e jour précédent la rencontre;
- L'avis précédemment mentionné est acheminé par courrier recommandé ou certifié au demandeur, à toute municipalité concernée par l'épandage des déjections provenant de l'élevage projeté, ainsi qu'aux ministres de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation et du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Il est également acheminé au directeur de la Santé publique de la région concernée;
- 6) L'objectif de la rencontre est d'informer la population et de déterminer si des mesures d'atténuation et de mitigation sont requises afin d'assurer une insertion harmonieuse du projet dans le milieu;
- 7) Le conseil de la municipalité locale ou celui de la MRC de Marguerite-D'Youville adopte le rapport de consultation au plus tard le 30^e jour qui suit l'expiration du délai fixé lors de l'assemblée pour la réception des commentaires, lequel ne

- pourra en aucun temps excéder 15 jours suivant la date de l'assemblée;
- 8) Les conditions pouvant être considérées et exigées pour atténuer les inconvénients du projet sont :
- le recouvrement de la structure d'entreposage des déjections;
 - l'incorporation au sol des lisiers;
 - des distances séparatrices adaptées;
 - l'installation d'un écran brise-odeurs;
 - des équipements destinés à économiser l'eau.
- 9) Si le demandeur est en désaccord avec les conditions exigées, il peut requérir l'intervention d'un conciliateur en s'adressant par courrier recommandé au ministre des Affaires municipales et des Régions, au plus tard le 15^e jour suivant la transmission du rapport de consultation et de la résolution par laquelle il a été adopté, avec copie à la municipalité;
- 10) Le ministre des Affaires municipales et des Régions ainsi que le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, dressent une liste de conciliateurs;
- Le ministre des Affaires municipales et des Régions nomme un conciliateur;
- 11) Le conciliateur dispose d'un délai de 30 jours pour faire rapport de sa conciliation;
- Son rapport tient compte des accords et désaccords et de l'impact que peuvent représenter certaines conditions sur la rentabilité du projet;
- Son rapport est public, rendu disponible et peut être consulté au bureau de la municipalité concernée, au plus tard le 15^e jour de son dépôt;
- 12) Au plus tard le 30^e jour suivant le dépôt du rapport du conciliateur, le conseil de la municipalité détermine par résolution les conditions auxquelles est assujettie la délivrance du permis;
- Un avis est publié dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité concernée et est affiché au bureau de la municipalité indiquant que la résolution peut être consultée et que copie peut être rendue disponible moyennant paiement des frais;
- 13) Le permis est délivré par le fonctionnaire désigné municipal selon l'une ou l'autre des éventualités suivantes :
- S'il n'y a pas conciliation, à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la transmission du rapport de consultation et de la résolution par laquelle il a été adopté (article 3.4.1.7.3 7);
 - S'il y a conciliation, sur présentation par le requérant de la résolution adoptée par le conseil de la municipalité déterminant les conditions auxquelles est assujettie la délivrance du permis (article 3.4.1.7.3 12).

3.4.1.7.4 Dispositions spécifiques applicables au contingentement des installations d'élevage porcin

Toute nouvelle installation d'élevage porcin est soumise au respect des dispositions spécifiques suivantes :

- 1) Un bâtiment d'élevage et/ou une structure d'entreposage des déjections animales constituent une seule installation d'élevage porcin, lorsqu'ils sont de même tenue et compris à l'intérieur d'un rayon de 150 mètres linéaires;
- 2) Un bâtiment d'élevage et/ou une structure d'entreposage des déjections animales

- constituent des installations d'élevage porcin distinctes, lorsqu'ils ne sont pas d'une même tenure ou ne sont pas compris à l'intérieur d'un rayon de 150 mètres linéaires;
- 3) Un bâtiment d'élevage et/ou une structure d'entreposage des déjections animales constituent une installation d'élevage porcin existante, lorsqu'ils sont de même tenure et compris à l'intérieur d'un rayon de 150 mètres linéaires et ont été érigés avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 4) Un bâtiment d'élevage et/ou une structure d'entreposage des déjections animales constituent une nouvelle installation d'élevage porcin, lorsqu'ils sont de même tenure, compris à l'intérieur d'un rayon de 150 mètres linéaires et ont été érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 5) Une installation d'élevage porcin visée à l'article 3.4.1.7.4 4) est réputée existante par rapport à toute installation d'élevage porcin qui lui est ultérieure;
- 6) Une nouvelle installation d'élevage porcin est soumise au respect des dispositions contenues aux articles 3.4.1.7.2 et 3.4.1.7.3 du présent règlement de même qu'au respect d'une distance de 1 500 mètres linéaires par rapport à toute installation d'élevage porcin existante;
- 7) L'antériorité d'un projet est déterminée par la date où une demande de permis devient réputée complète par le fonctionnaire désigné;
- 8) La reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une installation d'élevage porcin existante doit se réaliser sur le terrain où l'on retrouve le bâtiment d'élevage et/ou la structure d'entreposage;
- 9) La reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une installation d'élevage porcin existante n'est pas soumis au respect des dispositions contenues à l'article 3.4.1.7.4 6) concernant la distance linéaire devant être respectée par rapport à toute installation d'élevage porcin existante.
- #### 3.4.1.7.5 Droits acquis d'un bâtiment d'élevage dérogatoire
- Une installation d'élevage existante est dérogatoire lorsque ladite installation est non conforme aux dispositions du présent règlement. Elle est protégée par des droits acquis si elle a été construite en conformité avec les règlements alors en vigueur.
- Lorsqu'elle est dérogatoire, une installation d'élevage existante peut augmenter le nombre d'unités animales, agrandir, construire des ouvrages, reconstruire en cas de sinistre, effectuer la réfection de bâtiments et remplacer son type d'élevage, en respectant les conditions suivantes :
- a) Le nombre d'unités animales de l'installation d'élevage peut être augmenté de 75 unités animales jusqu'à un maximum de 225 unités animales, s'il elle existait au 21 juin 2001 et a été dénoncée auprès du secrétaire-trésorier de la municipalité avant le 21 juin 2002, conformément à l'article 79.2.6 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1). De plus, le coefficient d'odeur des catégories ou groupes des nouveaux animaux n'est pas supérieur à celui de la catégorie ou du groupe d'animaux qui compte le plus d'unités animales. Enfin, l'accroissement, ici visé, demeure assujetti aux normes municipales relatives à l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions par rapport aux lignes de voies de circulation et les lignes de terrains.
- b) L'agrandissement, la reconstruction en cas de sinistre, la réfection et la construction d'une installation d'élevage doivent être effectués en direction opposée à un usage non agricole visé par le présent document ou respecter les normes minimales

d'implantation. Toutefois, lorsqu'il ne sera pas possible de s'éloigner à l'opposé des usages non agricoles, une municipalité peut utiliser les modalités d'un règlement de dérogation mineure pour régler cette situation.

L'agrandissement ou la reconstruction demeure assujetti aux normes municipales relatives à l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions par rapport aux lignes de voies de circulation et les lignes de terrains.

La reconstruction à la suite d'un sinistre devra débuter dans les 24 mois suivant le sinistre.

- c) Dans un bâtiment d'élevage existant dérogatoire, un type d'élevage peut être remplacé par un type d'élevage de même espèce ou ayant un coefficient d'odeur égal ou inférieur (tableau numéro 3).
- d) Lorsqu'il est inutilisé et dérogatoire, un bâtiment d'élevage peut de nouveau être utilisé à des fins d'élevage pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus d'une année suivant la cessation ou l'abandon des activités d'élevage dans ledit bâtiment.

3.4.1.7.6 Distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des engrais de ferme à plus de 150 mètres d'une installation d'élevage 2012, r.162-21, a.10.

Lorsque des engrais de ferme sont entreposés à l'extérieur de l'installation d'élevage, des distances séparatrices doivent être respectées. Elles sont établies en considérant qu'une unité animale nécessite une capacité d'entreposage de 20 m³. Par exemple, la valeur du paramètre A dans le cas d'un réservoir d'une capacité de 1 000 m³ correspond à 50 unités animales. Une fois établie cette équivalence, il est possible de déterminer la distance de base correspondante à l'aide du tableau 2 de l'annexe 4. La formule multipliant entre eux les paramètres B, C, D, E,

F et G peut alors être appliquée. Le tableau 10 de l'annexe 4 illustre des cas où C, D et E valent 1, le paramètre G variant selon l'unité de voisinage considérée.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un immeuble protégé, d'une maison d'habitation exposée aux vents dominants, la distance séparatrice calculée selon la formule contenue au premier paragraphe du présent article ne s'applique pas. La distance séparatrice à respecter correspond à celle apparaissant au tableau numéro 9 de l'annexe 4.

Les distances séparatrices entre, d'une part, l'installation d'élevage et le lieu d'entreposage des engrais de ferme et, d'autre part, un bâtiment non agricole avoisinant se calculent en établissant une droite imaginaire entre la partie la plus avancée des constructions considérées, à l'exception des galeries, perrons, avant-toits, patios, terrasses, cheminées et rampes d'accès. Dans les cas où ce n'est pas le bâtiment non agricole qui est considéré, on adapte la façon de calculer au terrain visé. Dans le cas d'un établissement de production animale, est considéré, selon la situation, le bâtiment proprement dit ou encore la fosse à purin ou la plate-forme d'entreposage des fumiers ou engrais de ferme.

3.4.1.7.7 Distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme

Les engrais de ferme doivent pouvoir s'appliquer sur l'ensemble des champs cultivés. La nature du produit, de même que la technologie d'épandage, sont déterminantes pour les distances séparatrices. L'épandage des engrais de ferme doit être fait en tenant compte des distances séparatrices apparaissant au tableau numéro 8 (voir annexe 4).

Malgré les dispositions du premier alinéa, l'épandage d'engrais organique (liquide ou solide) est prohibé dans un rayon de 300 mètres des limites de tout périmètre d'urbanisation à l'exception :

- a) de l'épandage d'engrais organique liquide fait par injection;
- b) de l'épandage d'engrais organique solide ou liquide incorporé dans le sol dans les 24 heures suivantes.

3.4.1.7.8 Dispositions visant les périodes d'épandages des engrais de ferme, de boues ou de résidus provenant d'une fabrique de pâtes et papiers

En vertu du présent règlement, les municipalités locales pourront déterminer le nombre de jours, dans une année, au cours desquels l'épandage des engrais de ferme, de lactosérum, de boues et de résidus provenant d'une fabrique de pâtes et papiers est interdit;

La présente disposition est soumise au respect des conditions suivantes :

- 1) La municipalité locale détermine, par règlement, les dates au cours desquelles ces épandages sont interdits et en informe les producteurs agricoles de son territoire;
- 2) La disposition réglementaire est soumise aux conditions suivantes :
 - S'il y a entente à cet effet, l'interdiction d'épandage pourra porter sur plus de 12 jours au cours d'une même année;
 - S'il y a entente à cet effet, l'interdiction d'épandage pourra porter sur plus de 3 jours consécutifs;
 - À la suite d'une période de 3 jours consécutifs de pluie, le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité devra permettre la réalisation des épandages interdits;
- 3) La municipalité peut déterminer en concertation et avec l'appui des dirigeants du syndicat de l'U.P.A. de Varennes ou de la Fédération de l'U.P.A. de Saint-Jean-Valleyfield :

- Un plus grand nombre de jours où ces épandages seront interdits;
- Certaines périodes où les épandages pourront être interdits pour plus de 3 jours consécutifs.

3.4.1.7.9 Dispositions applicables à un rang patrimonial

La MRC de Marguerite-D'Youville souhaite développer et mettre en valeur les potentiels touristique et récréatif sur l'ensemble de son territoire. Dans le cadre de la révision de son schéma d'aménagement, la MRC de Marguerite-D'Youville a élaboré un concept de réseau récrémotouristique afin de pouvoir effectuer le lien entre les différents pôles d'intérêt de son territoire.

Ces liens sont, notamment, certains rangs présentant un intérêt significatif d'ordre patrimonial qui ont été identifiés au schéma d'aménagement à titre de territoire d'intérêt (voir plan 7).

Malgré les dispositions de l'article 3.4.1.7.6, les nouveaux lieux d'entreposage des engrais de ferme devront se localiser dans la cour arrière et leur distance d'implantation devra être supérieure à celle exigée pour le bâtiment d'élevage. Si, pour des raisons environnementales, l'implantation de nouveaux lieux d'entreposage des engrais de ferme en cour arrière est impossible, ceux-ci pourront être faits au minimum du respect des normes environnementales, en respectant toutefois la marge avant de la résidence. Des mesures de mitigation de type écran végétal doivent être prévues afin de cacher la structure du lieu d'entreposage. L'écran doit être durable, opaque et composé de conifères d'au moins 4 pieds de hauteur dans les 6 mois qui suivent la plantation.

Malgré les dispositions de l'article 3.4.1.7.7 du présent document, l'épandage d'engrais organique, dans une bande de 80 mètres le long des rangs patrimoniaux, est autorisé du 15 juin au 8 septembre, que s'il est fait par rampe

basse ou par pendillard. L'aéroaspersion n'est permise que dans la mesure où l'engrais organique est inséré dans le sol dans les 24 heures suivant l'épandage.

3.4.1.7.10 Dispositions applicables aux ouvrages de captage d'eau souterraine

a) Ouvrages de captage d'eau souterraine visés :

Les ouvrages de captage d'eau souterraine visés par la présente section sont les prises d'eau potable alimentant plus de 20 personnes, incluant celles desservant des institutions d'enseignement et des établissements à clientèle vulnérable, au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* et celles alimentant des sites récréatifs (camping, colonie de vacances, camp de plein air familial, etc.).

b) Dispositions applicables :

Toute construction, tout ouvrage ou tout épandage d'engrais organique ou minéral (liquide ou solide) est prohibé à l'intérieur d'une aire de protection établie dans un rayon de 30 mètres de l'ouvrage de captage d'eau souterraine visé à l'article 3.4.1.7.10 a), à l'exception des constructions et des ouvrages reliés à la production ou au captage d'eau potable le tout, en conformité au *Règlement de captage des eaux souterraines* (Q-2, r.1.3) et au *Code de gestion des pesticides* (P-9.3, r.0.01). 2008, r.162-7, a.9

3.4.1.8 Les usages accessoires dans les aires agricoles 2007, r.162-4, a.3

3.4.1.8.1 Les usages accessoires à un usage résidentiel situé dans une aire agricole

a) Au sens du présent article sont considérés comme des usages accessoires à un usage résidentiel situé dans une aire agricole, les usages suivants :

- i) les ateliers d'artistes ou d'artisans;
- ii) les services professionnels et personnels;
- iii) l'enseignement de la musique, des langues et des arts;
- iv) les services de garde en milieu familial;
- v) la location de chambres;
- vi) les gîtes touristiques;
- vii) les tables champêtres.

b) Les usages accessoires à un usage résidentiel situé dans une aire agricole sont autorisés, aux conditions suivantes :

- i) Un maximum de 2 usages accessoires est autorisé par propriété;
- ii) Un usage accessoire ne peut s'exercer qu'à l'intérieur de l'habitation;
- iii) Un usage accessoire ne peut être pratiqué que par un maximum de 2 personnes incluant au moins un résidant de l'habitation;
- iv) Un usage accessoire ne doit donner lieu à aucun entreposage extérieur;
- v) Un usage accessoire ne doit pas générer de distances séparatrices supérieures à ce qui est déjà requis pour la propriété.

3.4.1.8.1.1 Dispositions applicables aux ateliers d'artistes ou d'artisans, aux services professionnels et personnels, et à l'enseignement de la musique, des langues et des arts

En plus des dispositions prévues à l'article 3.4.1.8.1 b) du présent document complémentaire, les ateliers d'artistes ou d'artisans, les services professionnels et personnels, et l'enseignement de la musique, des langues et des arts sont autorisés comme usages accessoires à un usage résidentiel situé dans une aire agricole, aux conditions suivantes :

- a) La superficie réservée à la pratique d'un ou de deux de ces usages accessoires

- sur une propriété ne peut excéder 25 % de la superficie de plancher de l'habitation sans toutefois être supérieure à 40 mètres carrés;
- b) Malgré la disposition prévue à l'article 3.4.1.8.1 b) ii) du présent document complémentaire, les ateliers d'artistes ou d'artisans peuvent être installés dans un bâtiment accessoire en respectant toutes les autres dispositions prévues du présent document complémentaire.

3.4.1.8.1.2 Dispositions applicables aux services de garde en milieu familial

En plus des dispositions prévues à l'article 3.4.1.8.1 b) du présent document complémentaire, les services de garde en milieu familial sont autorisés comme usage accessoire à un usage résidentiel situé dans une aire agricole conformément à toutes les autres dispositions réglementaires, code ou loi applicables.

3.4.1.8.1.3 Dispositions applicables à la location de chambres

En plus des dispositions prévues à l'article 3.4.1.8.1 b) du présent document complémentaire, la location de chambres est autorisée comme usage accessoire à un usage résidentiel situé dans une aire agricole, aux conditions suivantes :

- a) Un maximum de 3 chambres peuvent être louées dans une résidence;
- b) Une chambre louée doit communiquer avec les autres pièces de la résidence;
- c) Une chambre louée ne doit comporter aucun équipement de cuisson.

3.4.1.8.1.4 Dispositions applicables aux gîtes touristiques

En plus des dispositions prévues à l'article 3.4.1.8.1 b) du présent document complémentaire, les gîtes touristiques sont

autorisés comme usage accessoire à un usage résidentiel situé dans une aire agricole, mais ceux-ci ne doivent pas comprendre plus de 3 chambres.

3.4.1.8.1.5 Dispositions applicables aux tables champêtres

En plus des dispositions prévues à l'article 3.4.1.8.1 b) du présent document complémentaire, les tables champêtres sont autorisées comme usage accessoire à un usage résidentiel situé dans une aire agricole, aux conditions suivantes :

- a) Un usage de table champêtre ne peut se faire que sur une ferme;
- b) Une table champêtre ne doit pas comprendre plus de 19 places.

3.4.1.8.1.6 Dispositions particulières applicables aux municipalités de Calixa-Lavallée et de Verchères

Les dispositions suivantes sont applicables uniquement sur le territoire des municipalités de Calixa-Lavallée et de Verchères, et ce, en raison du caractère rural de ces municipalités.

- a) Malgré la disposition prévue à l'article 3.4.1.8.1.1 a) du présent document complémentaire, lorsqu'un atelier d'artiste ou d'artisan est aménagé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire, la superficie totale réservée à la pratique, sur une propriété, des usages accessoires mentionnés à l'article 3.4.1.8.1.1, peut aller jusqu'à 75 mètres carrés. Cependant, si un deuxième usage accessoire mentionné à l'article 3.4.1.8.1.1 est pratiqué à l'intérieur de la résidence, la superficie réservée à cet usage accessoire est incluse aux 75 mètres carrés et ne peut excéder 25 % de la superficie de plancher de l'habitation, sans toutefois être supérieure à 40 mètres carrés;
- b) Malgré les dispositions prévues à l'article 3.4.1.8.1 b) iii) du présent document

complémentaire, l'usage accessoire peut être pratiqué par un maximum de 3 personnes, incluant au moins un résidant de l'habitation. 2017, r.162-29, a.4

3.4.1.8.2 Dispositions applicables à l'entreposage à l'intérieur des bâtiments agricoles

L'entreposage à l'intérieur de bâtiments agricoles, pour des fins autres qu'agricoles, est interdit.

3.4.1.8.3 Abrogé 2011, r.162-18, a.4

3.4.1.8.4 Abrogé 2017, r.162-29, a.5

3.4.1.9 Plans d'implantation et d'intégration architecturale en zone agricole 2008, r.162-7, a.4

Conformément aux orientations agricoles révisées du gouvernement, aucun règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ne devra interdire un usage agricole ou contrôler le développement des entreprises agricoles.

3.4.1.10 Dispositions relatives à un usage bénéficiant d'un droit acquis ou bénéficiant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole

Un usage résidentiel existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole peut être remplacé par un autre usage résidentiel ayant un nombre égal ou inférieur de logements. Un tel usage résidentiel ne peut être remplacé par un « immeuble protégé » tel que défini au présent règlement.

De plus, un usage commercial, industriel ou récréatif existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et bénéficiant

d'un droit acquis ou d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ne peut être remplacé par un « immeuble protégé » tel que défini au présent règlement. 2017, r.162-29, a.6

3.4.2 LES COMMERCES ET SERVICES LOCAUX D'ENVERGURE

Afin de s'assurer que le développement des commerces et services locaux d'envergure n'aura pas d'impacts négatifs sur le milieu urbain périphérique, le schéma d'aménagement prévoit que ces commerces et services feront l'objet, préalablement à leur implantation, d'une étude d'évaluation des impacts pour évaluation par la municipalité locale concernée.

- Les villes de Sainte-Julie et Varennes doivent prévoir à leur réglementation d'urbanisme que les commerces et services locaux d'envergure, tel que défini à la section 3.2.1 du présent document, lesquels sont autorisés dans l'aire d'affectation Multifonctionnelle (voir le plan 2 concept d'organisation spatiale), doivent faire l'objet d'une approbation via le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément aux dispositions des articles 145.15 et subséquents de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. De plus, la réglementation d'urbanisme de la municipalité locale devra prévoir que la demande d'autorisation d'un commerce ou d'un service local d'envergure soit accompagnée d'une étude d'évaluation des impacts anticipés par l'achalandage sur le réseau routier et prévoit des mesures de gestion des déplacements à mettre de l'avant.

3.4.3 LES SITES INDUSTRIELS

3.4.3.1 Aire Industrielle

Afin d'éviter des contraintes liées à la santé et à la sécurité publique et aux nuisances sonores et afin d'assurer la qualité du paysage, l'établissement d'une zone tampon en

péphérie de l'aire Industrielle doit être prévue aux limites des sites industriels projetés adjacents aux zones résidentielle, institutionnelle et récréative.

Cette zone tampon est constituée d'une largeur minimale de 5 mètres prise à même l'espace à vocation industrielle. Cette zone relève du domaine privé et doit être conservée libre de tout entreposage et activité connexe reliée à l'usage principal du terrain. La zone tampon est applicable à la ligne du terrain adjacente à une zone résidentielle, institutionnelle et récréative.

La zone tampon doit comprendre également une clôture opaque, d'une hauteur minimale de 2 mètres, doublée d'un écran végétal composé au minimum d'un arbre à tous les 3 mètres.

Cette norme permettra d'assurer la qualité de vie des résidants localisés à proximité. Toutefois, une distance minimale devra être déterminée par les municipalités locales entre une zone industrielle et une zone résidentielle, institutionnelle et récréative.

3.4.3.2 Aire Multifonctionnelle

Afin d'assurer la qualité des implantations industrielles dans l'aire Multifonctionnelle, le schéma d'aménagement prévoit que toute nouvelle construction ou agrandissement devra faire l'objet, préalablement à leur implantation, d'une étude d'intégration architecturale et urbaine.

Les municipalités devront ainsi prévoir, dans leur réglementation d'urbanisme, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux dispositions des articles 145.15 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auquel sera soumis pour approbation toute nouvelle implantation ou agrandissement industriel dans les zones assujetties. Les directives réglementaires devront s'appliquer à toute nouvelle construction de même qu'aux projets

de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment.

Dans le cas des industries localisées en bordure des autoroutes et des routes nationales et régionales, les municipalités devront établir des objectifs et des critères spécifiques quant à l'aménagement des terrains, les accès aux industries, la localisation des quais de chargement et de déchargement, l'aménagement des aires de stationnement et la qualité architecturale des bâtiments.

3.4.3.3 Sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles

Afin d'assurer la santé et la sécurité publique, l'établissement d'une zone tampon en périphérie des sites d'entreposage de matières dangereuses résiduelles identifiés aux plans 8, 8.2 et 8.5 doit être prévu aux limites de ces sites. Ces entreprises sont : Chemtech Environnement à Contrecoeur, Eaglebrooks et Pétromont de Varennes.

Cette zone tampon est constituée d'une largeur minimale de 5 mètres prise à même l'espace à vocation industrielle. Cette zone relève du domaine privé et doit être conservée libre de tout entreposage et activité connexe reliée à l'usage principal du terrain. La zone tampon est applicable à la ligne du terrain.

La zone tampon doit comprendre également une clôture opaque, d'une hauteur minimale de 2 mètres, doublée d'un écran végétal composé au minimum d'un arbre à tous les 3 mètres. Cette norme permettra d'assurer la qualité de vie des résidants localisés à proximité. Toutefois, une distance minimale devra être déterminée par les municipalités locales entre ces sites d'entreposage et une zone résidentielle, institutionnelle et récréative.

3.4.4 LES ROUTES NATIONALES ET RÉGIONALES

À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, le long des routes nationales et régionales, mais à l'exception des secteurs patrimoniaux, la marge

de recul avant devra être de 10 mètres au minimum.

3.4.5 LES CORRIDORS ROUTIERS

Dans le but de maintenir la fonction du réseau routier supérieur et de restreindre les points d'interférence que constituent les entrées aux lots riverains, la MRC de Marguerite-D'Youville demande aux municipalités membres de préciser au plan et règlements d'urbanisme, le tracé projeté et les types des voies de circulation (art. 85 LAU) et d'intégrer les dispositions réglementaires prévues à la loi (art. 115, 2^e et 5^e alinéa), applicables aux voies de circulation et aux accès privés en bordure du réseau national et régional indiqué au plan 9 en annexe cartographique. Les objectifs poursuivis sont :

- restreindre et contrôler le nombre et la localisation des rues municipales et intermunicipales qui interceptent le réseau national et régional, et ce, en intégrant le réseau routier déjà existant;
- assurer, par la planification détaillée du réseau de rues municipales, l'accès aux lots privés, de manière à obliger le regroupement des entrées charretières privées adjacentes aux réseaux national et régional et à permettre un second accès via le réseau de rues municipales adjacent;
- régir les implantations de bâtiments et d'accès privés, de même que l'implantation de rues municipales, de manière à dégager les échangeurs autoroutiers et à éviter que l'implantation de projets privés ne vienne diminuer la capacité de l'échangeur et son niveau de service par la localisation d'entrées charretières inadéquates ou l'accès de rues municipales à distance trop rapprochée de l'échangeur autoroutier.

3.4.5.1 Aménagement intégré des infrastructures de transport et développement du transport actif 2014, r.162-25, a.79

Afin de favoriser un aménagement intégré des infrastructures de transport et le développement du transport actif à l'échelle de la MRC, le schéma requiert l'intégration au plan et aux règlements d'urbanisme des municipalités, les dispositions suivantes.

3.4.5.1.1 Planification du réseau routier et transport collectif

Lors de la planification de tout nouveau secteur à urbaniser, les municipalités devront observer les principes d'aménagement suivants :

- 1° planifier la hiérarchisation de la trame routière en conformité aux plans 9 et 10 du SAD;
- 2° favoriser la continuité des collectrices et des artères d'un quartier à l'autre;
- 3° favoriser le raccordement au réseau de transport collectif existant et projeté;
- 4° prévoir la localisation des arrêts de transport en commun le plus tôt possible dans le processus de planification du secteur à urbaniser (voie de refuge, quai de débarquement, abribus, banc, éclairage, aménagement des trottoirs, etc.).

3.4.5.1.2 Conception du réseau routier et transport collectif

Lors de la conception du réseau routier de tout nouveau secteur à urbaniser, les municipalités devront promouvoir un aménagement polyvalent de l'emprise publique de toute collectrice ou artère de façon à recevoir un circuit de transport collectif. Les principes et critères suivants pourront guider leur conception :

- 1° évaluer le type de rue à mettre en place selon les caractéristiques de la hiérarchie routière. Les rues destinées à recevoir les parcours d'autobus doivent être conçues selon les normes de collectrices ou d'artères;

- 2° s'inspirer des critères de conception géométrique des rues où le passage des autobus est prévu;
- 3° développer une trame de rue adaptée au transport en commun. L'espacement des collectrices doit permettre une couverture de service en transport en commun pour les usagers en deçà d'une distance de marche maximale équivalant à environ 600 m;
- 4° privilégier un design de rues locales et le recours à des aménagements urbains favorisant un accès direct aux axes de transport collectif et les intégrer aux réseaux cyclables et piétonniers. Ainsi, il est donc recommandé d'implanter des passages piétonniers depuis le réseau local vers la collectrice ou l'artère où le circuit de transport en commun transite afin de réduire la distance de marche des résidants pour atteindre un point de contact avec le transport collectif;
- 5° optimiser l'emplacement des arrêts d'autobus en respect de la distance de marche maximale d'environ 600 m;
- 6° orienter les bâtiments vers la rue et à proximité de celle-ci afin de favoriser la création d'un environnement convivial pour les piétons;
- 7° prioriser la sécurité et le confort du piéton et du cycliste lors de l'aménagement des espaces publics et du réseau routier.

3.4.5.1.3 Corridor de transport collectif et stationnement incitatif

Le schéma requiert, à l'égard des corridors de transport collectif et des stationnements incitatifs localisés à l'intérieur des périmètres urbains, tel qu'identifié au plan 9 du SAD, une réflexion au plan et aux règlements d'urbanisme des municipalités sur les principes d'aménagement suivants :

- 1° implanter les usages générateurs de déplacement à proximité des tracés du transport en commun;
- 2° favoriser l'implantation des infrastructures communautaires et sociales à proximité des parcours de transport en commun;

- 3° encourager le développement ou le redéveloppement des terrains riverains et favoriser l'augmentation des densités;
- 4° assurer une connectivité entre les circuits de transport collectif et les stationnements incitatifs.

3.4.5.1.4 Gestion des projets générateurs de déplacements des personnes

Tout nouveau projet de développement ou de redéveloppement générant des flux significatifs de déplacements de personnes devra, avant d'être autorisé par la municipalité, être appuyé par les analyses suivantes :

- 1° une évaluation de la desserte en transport afin d'y assurer l'accessibilité par divers modes de transport (collectif, actif, etc.) et ses aménagements inhérents (abribus, espace de rangement pour bicyclettes, banc, trottoir, etc.);
- 2° une évaluation des impacts relatifs à la fluidité et à la sécurité des échanges avec le réseau routier et à sa capacité de les gérer.

Les municipalités locales devront prévoir la description des projets générateurs de déplacements des personnes au plan et aux règlements d'urbanisme afin de les considérer lors d'éventuelles analyses. De plus, les municipalités devront indiquer dans quelles circonstances ces analyses seront exigées dans le cadre de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement.

3.4.5.1.5 Développement du transport actif

Dans le but de favoriser le développement du transport actif au sein des municipalités, le schéma requiert l'intégration au plan et aux règlements d'urbanisme d'une réflexion stratégique en cette matière. Cette réflexion comprendra les éléments suivants :

- 1° réalisation d'un diagnostic à l'égard des cheminements piétonniers et des pistes cyclables existantes;
- 2° identification des secteurs ou des points à raccorder, notamment en fonction des services de proximité, des pôles d'emplois, ou d'enseignement, d'activités ou des corridors et des points de transfert modal du réseau de transport collectif;
- 3° choix des instruments de planification et de réglementation à privilégier :
 - a) définition d'objectifs au plan d'urbanisme, intégration des concepts de transport actif et d'emprise routière polyvalente dans la planification des infrastructures de transport terrestre, etc.;
 - b) modalités d'aménagement des voies de circulation par les différents outils réglementaires.
- 4° prévoir une programmation des actions à entreprendre dans le temps.

3.4.6 LES SITES DE CARCASSES AUTOMOBILES

Afin d'éviter les nuisances visuelles reliées aux sites existants et futurs, les municipalités de la MRC doivent inclure, dans leur plan d'urbanisme et règlements d'urbanisme, des directives réglementaires visant à assurer l'implantation d'une zone tampon composée d'un écran végétal et d'un écran opaque, en périphérie des sites visés, de manière à dissimuler l'entreposage.

La zone tampon s'applique de chaque côté d'un terrain utilisé comme site d'entreposage de carcasses automobiles.

La zone tampon est composée d'une largeur minimale de 2 mètres prise à même le terrain en cause ainsi que d'une clôture opaque d'une hauteur minimale de 2,5 mètres.

Il sera possible, en vertu du présent règlement, qu'une municipalité prohibe de telles implantations sur la totalité de son territoire municipal.

3.4.7 LES CARRIÈRES ET SABLIÈRES

3.4.7.1 Les carrières

Le schéma n'autorise les carrières sur le territoire agricole que pour les superficies attenantes aux sites d'extraction existants et pour lesquels des autorisations ont déjà été accordées. L'extraction doit se faire suivant le respect de certains critères, tels que la durée maximale des travaux, la superficie maximale par année et le versement d'une caution versée en fonction de la superficie en cause. De plus, une remise en état des lieux, incluant une revégétalisation au moyen de techniques reconnues, devra être entreprise dans les deux ans suivant la cessation d'exploitation de superficies. 2014, r.162-25, a.80

Le territoire de la MRC compte une seule carrière en exploitation, chevauchant le territoire des municipalités de Varennes et de Saint-Amable.

Cette carrière détient des droits acquis et en vertu du Règlement sur les carrières et sablières (R.R.Q., c. Q-12, r2, a. 19), adopté par le gouvernement en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, seule une zone tampon de 10 mètres s'applique à l'intérieur de son droit d'exploitation. 2014, r.162-25, a.81

Afin d'éviter, à moyen et à long terme, les nuisances associées à la cohabitation d'usages incompatibles en périphérie du site où l'exploitation de la carrière est autorisée, le schéma d'aménagement autorise exclusivement les usages agricoles et de récréation extensive en périphérie du site en cause, et ce, aux conditions énumérées aux sections 2.2.1 et 3.4.12. 2014, r.162-25, a.82

Le schéma d'aménagement et de développement n'autorise pas, en vertu de la section 2.2 traitant des grandes affectations du territoire, l'implantation de nouvelles carrières ni la réactivation d'une carrière qui n'est plus en exploitation.

3.4.7.2 Les sablières

Le plan 8, en annexe cartographique, localise les sablières en opération et désaffectées.

La réhabilitation du site est obligatoire pour les sablières mises en opération à la suite de l'obtention d'une autorisation en vertu du Règlement sur les carrières et les sablières adopté en 1977. Cependant, les sablières de la MRC de Marguerite-D'Youville ne sont pas concernées par cette réglementation, car elles ont toutes été mises en opération avant 1977.

Afin d'éviter, à moyen et à long terme, les nuisances associées à la cohabitation d'usages incompatibles en périphérie du terrain de la sablière en exploitation, le schéma d'aménagement requiert l'établissement d'une marge d'éloignement des bâtiments principaux associés aux usages autres qu'agricoles de 40 mètres au pourtour des sites d'exploitation identifiés. Cette marge d'éloignement doit être intégrée au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme des municipalités concernées.

Quant à l'implantation de nouveaux sites d'exploitation de sablières, le schéma d'aménagement prescrit ce qui suit :

- a) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (zone blanche), les municipalités locales détermineront, dans leur plan d'urbanisme et leurs règlements d'urbanisme, si cet usage est autorisé et à quelles conditions;
- b) à l'intérieur de la zone agricole permanente et à l'extérieur d'un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain, seules les nouvelles exploitations autorisées par la Commission de protection du territoire agricole et incluant des mesures de réhabilitation des sites en cause pour assurer des activités agricoles après exploitation sont autorisées. 2014, r.162-25, a.83

Il sera possible, en vertu du présent règlement, qu'une municipalité prohibe de telles implantations sur la totalité de son territoire municipal.

3.4.8 LES LIEUX D'ÉLIMINATION DES NEIGES USÉES

Sur l'ensemble du territoire de la MRC, les lieux d'élimination des neiges usées devront être localisés hors des bandes de protection des cours d'eau et hors des milieux sensibles.

3.4.9 LES LIEUX D'ENFOUISSEMENT DE DÉCHETS POTENTIELLEMENT DANGEREUX ET LES TERRAINS CONTAMINÉS

Les municipalités où sont identifiées des sites d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux et des terrains contaminés, au plan 8 situé en annexe cartographique, devront prévoir, au plan et règlements d'urbanisme, des mesures normatives (étude de caractérisation des sols, fonctions compatibles et autres) préalablement à l'émission de tout permis de lotir et de construire sur ces sites et visant à assurer que les ouvrages et constructions admissibles soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et à ses règlements.

3.4.10 LES SYSTÈMES DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Sur l'ensemble du territoire de la MRC, l'établissement ou la modification d'un système de gestion des matières résiduelles ou d'une partie de celui-ci ne pourra être localisé que dans les aires d'affectation industrielle.

Toutefois, au chapitre 2.2, le présent schéma précise que, dans certaines aires d'affectation, un système de gestion des matières résiduelles ou une partie de celui-ci, peut être compatible sous certaines conditions.

Il sera possible, en vertu du présent règlement, qu'une municipalité prohibe de telles implantations sur la totalité de son territoire.

3.4.11 LES HABITATS FAUNIQUES

Les sites d'intérêt faunique et les boisés visés aux plans 7 et 7.1 à 7.6, hormis les boisés compris dans la zone urbaine, devront faire l'objet d'un plan de gestion environnementale. Les plans et règlements d'urbanisme viendront préciser les normes quant à l'émission de tout permis de construction et de lotissement.

Le plan de gestion environnementale devra :

- identifier les ouvrages de mise en valeur faunique et les ouvrages de mise en valeur récréo-éducative;
- régir ou restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la gestion de la matière ligneuse et tous travaux de déblai et de remblai;
- régir ou restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
- régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
- prescrire, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
- régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
- exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un

territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

L'établissement d'une zone de protection interdisant toute construction ou ouvrage devra être prévue par les municipalités constitutives de la MRC afin de protéger les habitats fauniques.

3.4.12 L'ABATTAGE D'ARBRES

3.4.12.1 Zone urbaine 2015, r.162-26, a.8

En milieu urbain, la réglementation d'urbanisme locale doit prévoir que l'abattage des arbres soit restreint à des coupes sélectives visant à améliorer les conditions de croissance des boisés. Le texte réglementaire devra préciser que, pour que soit autorisé l'abattage d'arbres, l'arbre doit répondre à au moins un des critères suivants :

- a) l'arbre doit être mort ou atteint d'une maladie incurable;
- b) l'arbre doit être dangereux pour la sécurité des personnes;
- c) l'arbre doit être une nuisance pour la croissance et le bien-être des arbres voisins;
- d) l'arbre doit causer des dommages à la propriété publique ou privée.

Dans le cas de construction de résidence ou d'implantation d'infrastructure, l'abattage d'arbre est autorisé, mais sur un maximum de 25 % de la superficie boisée, à l'exception de l'aire d'affectation Récréation (R) où d'autres normes s'appliquent.

Dans le cas du couvert boisé inclus dans le bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain présent dans l'aire d'affectation Récréation (R), tout abattage d'arbres est interdit à l'exception des coupes d'arbres suivantes sur délivrance d'un certificat d'autorisation :

- La coupe afin de permettre l'accessibilité au milieu naturel à des fins d'observations, la coupe pour l'aménagement d'un sentier est permise sur une largeur maximale de 4 mètres en assurant toutefois que l'ensemble des sentiers et des aires d'accueil n'excèdent pas 5 % de la superficie totale du couvert boisé de la propriété visée;
- La coupe d'implantation pour un usage autorisé s'effectue uniquement dans l'espace nécessaire pour l'implantation des constructions autorisées et dans une bande de 5 mètres autour d'une construction principale ou dans une bande de 2 mètres autour d'une construction accessoire (la bande est calculée horizontalement à partir des murs de la construction). La superficie déboisée représente un maximum de 10 % de la superficie totale du couvert boisé de la propriété visée;
- La coupe de jardinage ou sélective prévue par un plan d'aménagement forestier (PAF) prélevant au maximum 20 % des arbres et répartis également sur l'ensemble du boisé, sur une période de 15 ans;
- La coupe pour les voies d'accès aux différents sites s'effectue uniquement dans l'espace nécessaire pour l'implantation des voies autorisées et dans une bande de 2 mètres de chaque côté de la voie. 2014, r.162-25, a.84

3.4.12.2 Zone agricole 2007, r.162-3, a.31 2010, r.162-17, a.1

En milieu agricole, la réglementation d'urbanisme locale doit intégrer, pour les territoires désignés comme « espaces boisés »

et « bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain » au plan numéro 7 de l'annexe cartographique, les mesures de protection et de mise en valeur qui suivent : 2014, r.162-25, a.85

3.4.12.2.1 Travaux autorisés

Dans un espace boisé d'intérêt régional 2014, r.162-25, a.86

Ainsi, pour les bois identifiés, seuls les travaux suivants sont autorisés moyennant l'obtention d'un permis municipal :

- a) Les coupes de jardinage, les coupes de nettoyement, les coupes sanitaires, les coupes de récupération et les coupes sélectives; 2014, r.162-25, a.87
- b) Les coupes d'éclaircies, seulement à l'intérieur des aires d'affectation Agricole (A1), Agricole/Résidentielle (A2) et Agricole/Industrielle (A3);
- c) Les coupes permettant l'implantation de construction, de construction pour fins agricoles, ou encore les usages autres qu'agricoles autorisés par le schéma d'aménagement et la Commission de protection du territoire agricole, selon les conditions suivantes :
 - ✓ à l'extérieur d'un corridor riverain de 30 mètres en bordure d'un lac et de 15 mètres en bordure d'un cours d'eau;
 - ✓ ne dépassant pas l'aire requise pour permettre l'implantation et l'agrandissement de la ou des constructions et la circulation normale des équipements autour de ceux-ci;
 - ✓ en conservant un écran boisé d'une largeur de 15 mètres le long des limites séparatives de lot;
 - ✓ n'ayant pas pour effet de rompre la continuité des corridors fauniques existants;

- d) Les coupes permettant l'implantation de construction et de sentiers à des fins récrétouristiques, d'observation ou d'interprétation, sauf dans le Bois de Verchères; 2014, r.162-25, a.88
- e) Les coupes permettant la construction d'un fossé ou d'un cours d'eau requis pour permettre le drainage adéquat de l'aire et/ou des aires adjacentes.

Dans les bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain 2014, r.162-25, a.89

Nonobstant les travaux autorisés dans les boisés d'intérêt régional, seuls les travaux suivants sont autorisés dans les espaces boisés moyennant l'obtention d'un permis municipal :

- a) Les coupes de jardinage, les coupes de nettoiement, les coupes sanitaires, les coupes de récupération et les coupes sélectives prévues par un plan d'aménagement forestier (PAF) prélevant au maximum 20 % des arbres et répartis également sur l'ensemble du boisé, sur une période de 15 ans;
- b) La coupe d'implantation pour un usage résidentiel ou une construction pour fins agricoles ou un commerce de support à la récréation s'effectue uniquement dans l'espace nécessaire pour l'implantation des constructions autorisées et dans une bande de 5 mètres autour d'une construction principale ou dans une bande de 2 mètres autour d'une construction accessoire (la bande est calculée horizontalement à partir des murs de la construction). La superficie déboisée représente un maximum de 20 % de la superficie totale du couvert boisé de la propriété visée;
- c) La coupe pour la mise en culture du sol réalisée par un producteur agricole

reconnu peut, sur sa propriété, se prévaloir, à une seule occasion, du droit de défricher une superficie maximale de 3 ha sans jamais excéder 10 % de l'espace boisé de la même propriété afin de créer un espace cultivable. La première des deux conditions atteintes (3 ha ou 10 %) constitue la limite de cette autorisation;

- d) La coupe pour l'aménagement d'un sentier sur une largeur maximale de 4 mètres;
- e) L'ensemble des sentiers et des aires d'accueil représentent un maximum de 5 % de la superficie totale du couvert boisé de la propriété visée;
- f) La coupe effectuée pour l'entretien d'un cours d'eau à la condition que la largeur d'un couloir de déboisement n'excède pas 5 mètres;
- g) La coupe pour l'aménagement ou l'entretien d'un fossé de drainage aux conditions suivantes :
 - la largeur d'un couloir de déboisement ne doit pas excéder 5 mètres;
 - la superficie totale des fossés de drainage ne doit pas excéder 6 % de la superficie totale de l'espace boisé sur le terrain;
- h) La coupe pour les voies d'accès au site s'effectue uniquement dans l'espace nécessaire pour l'implantation des voies autorisées et dans une bande de 2 mètres de chaque côté de la voie.

3.4.12.2 Exceptions

Ces restrictions à l'abattage d'arbres ne s'appliquent pas :

- a) à l'intérieur des emprises de propriétés ou de servitudes acquises

pour la mise en place ou l'entretien des équipements et infrastructures de transport d'énergie et de télécommunications sous réserve de l'article 3.4.16; 2014, r.162-25, a.90

- b) aux carrières en exploitation en autant que ces dernières aient procédé au dépôt d'un plan de revégétalisation du site;
- c) aux terres du domaine public localisées dans la municipalité de Saint-Amable (arboretum) où seules les normes prévues par le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État sont applicables.

Nonobstant les cas d'exception précédemment énumérés, la MRC et les municipalités concernées doivent être avisées préalablement du début des travaux et doivent être informées du programme de déboisement ou d'entretien prévu.

La société Hydro-Québec est cependant soustraite des obligations décrites à l'alinéa précédent, mais devrait informer la MRC et les municipalités visées, lorsqu'elle entreprend des travaux d'abattage, d'émondage ou d'entretien de la végétation.

3.4.12.2.3 Conditions applicables à l'émission d'un permis

Pour qu'une demande de permis soit jugée recevable, elle doit être accompagnée des documents suivants :

- Un plan à l'échelle indiquant les limites de la propriété visée et de l'aire boisée, la localisation des arbres à couper et leurs dimensions;
- Un document faisant état de la caractérisation du boisé et des objectifs sous-jacents et poursuivis par la coupe;
- Un plan de reboisement et de mise en valeur forestière de l'aire visée;

- L'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec s'il s'agit d'un boisé comportant des érables.

Si la coupe vise une superficie de terrain supérieure à un hectare, un rapport préparé par un ingénieur forestier ou un agronome, à l'appui de la demande, doit être déposé.

3.4.13 LES NOYAUX ET LES RANGS PATRIMONIAUX

Dans le but d'assurer une protection et une mise en valeur du patrimoine architectural de la MRC de Marguerite-D'Youville, les plans et règlements d'urbanisme des municipalités devront caractériser, de façon détaillée, les territoires identifiés au plan numéro 7 et prévoir pour ces aires des dispositions réglementaires précisant les objectifs et critères applicables aux cas de construction nouvelle, d'agrandissement, de rénovation, d'ouvrages et d'opérations cadastrales.

Dans le cas des territoires patrimoniaux d'intérêt métropolitain, ces dispositions devront particulièrement viser la protection des caractéristiques décrites à l'article 2.4.1.1. 2014, r.162-25, a.91

3.4.14 LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Dans le but d'assurer une protection et une mise en valeur du patrimoine archéologique de la MRC de Marguerite-D'Youville, les plans et règlements d'urbanisme des municipalités pourraient caractériser les territoires identifiés au plan numéro 7 et prévoir pour ces aires des dispositions réglementaires précisant les objets et critères applicables aux cas de construction nouvelle, d'agrandissement, de rénovation, d'ouvrages et d'opérations cadastrales.

3.4.15 LES PERCÉES VISUELLES

Dans le but d'assurer une protection et une mise en valeur des percées visuelles identifiées au plan numéro 7, les plans et règlements

d'urbanisme devront prévoir des dispositions réglementaires visant à assurer la préservation de la percée visuelle, préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement.

3.4.16 LES RÉSEAUX MAJEURS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

2007, r.162-1, a.24

L'implantation de réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunications devra être localisée prioritairement dans les corridors déjà existants et identifiés au plan numéro 11. Leur implantation devra se faire en favorisant l'orientation cadastrale de lots ou de concessions et éviter les lignes et tracés en oblique par rapport à l'axe des cultures, en protégeant les terres drainées souterrainement, les érablières, vergers, plantations et forêts sous aménagement. 2007, r.162-1, a.25

La coupe pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures de transport d'énergie, de télécommunications et d'utilité publique est autorisée dans les cas où l'implantation d'un nouvel équipement ou installation de services publics ne peut être évitée dans les espaces boisés situés dans les bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain. Le propriétaire du réseau peut procéder à la coupe d'arbres nécessaire aux conditions suivantes :

- considérer l'utilisation de ses droits de servitudes ou de propriétés, des emprises et des installations existantes afin d'éviter la multiplication des infrastructures linéaires;
- limiter les superficies à déboiser et favoriser un tracé qui ne compromet pas la viabilité du bois et du corridor forestier d'intérêt;
- accorder une attention particulière aux éléments sensibles identifiés lors de la caractérisation du site ou du tracé

retenus (espace boisé de grand intérêt écologique, milieu humide, écosystème sensible, espèce faunique ou floristique menacée, etc.);

- démontrer, par des études environnementales, techniques et économiques réalisées dans le cadre du projet, que l'implantation de ce nouvel équipement ou installation ne peut être réalisée à l'extérieur des espaces boisés ou que la solution retenue soit celle de moindre impact;
- prévoir des mesures d'atténuation (zone tampon, aménagement arbustif compatible, choix des structures ou des matériaux, etc.) afin de limiter les impacts environnementaux et favoriser l'intégration de l'équipement ou installation aux paysages d'intérêt métropolitain et aux ensembles patrimoniaux identifiés au plan 7.

Lors de l'implantation d'un nouvel équipement ou d'une nouvelle installation, des mesures de reboisement raisonnables peuvent également être prévues sous réserve d'une entente avec le propriétaire du réseau. Le cas échéant, ces mesures doivent être effectuées dans l'optique d'atténuer l'impact du projet et de compléter ou de connecter des bois et des corridors forestiers d'intérêt, de préserver ou d'aménager des réseaux et des corridors écologiques ou de créer de nouveaux parcs avec le réseau qui participent à la biodiversité.

Dans les espaces boisés situés dans les bois et les corridors forestiers d'intérêt, les travaux d'entretien ou de maintenance pour assurer la sécurité du public et du réseau au sein des emprises doivent assurer le maintien d'une composante arbustive compatible. 2014, r.162-25, a.92

3.4.17 LES PRISES DE CAPTAGE D'EAU SOUTERRAINE ET DE SURFACE

Une protection immédiate intégrale de 30 mètres doit être prévue à l'égard de tout ouvrage de captage d'eau potable souterraine ou de surface, municipale ou privée, visant des fins d'alimentation en eau potable et alimentant plus de 20 personnes, dont celles desservant des institutions d'enseignement et des établissements à clientèle vulnérable (santé et services sociaux) et celles alimentant des sites récréatifs (camping, colonie de vacances, base de plein air, etc.), le tout, en conformité au Règlement de captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3) et au Code de gestion des pesticides (P-9.3, r.0.01). 2008, r.162-7, a.10

Dans l'aire de protection intégrale sont interdites toutes activités qui risquent de contaminer l'eau souterraine, à l'exception lorsque aménagé de façon sécuritaire, de l'équipement nécessaire à l'exploitation de l'ouvrage de captage.

3.4.18 LES CRITÈRES DE DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE

Afin d'assurer une optimisation de la ressource « sol » et de favoriser une augmentation des densités d'occupation dans les nouveaux secteurs résidentiels et, plus particulièrement, autour des infrastructures de transport collectif et des équipements scolaires et de santé, le présent article présente des critères de développement dont devront tenir compte les municipalités lors de l'élaboration de leurs règlements de concordance au schéma d'aménagement et de développement.

Ces critères comprennent notamment des seuils de densité minimale. Il s'agit de densités brutes moyennes applicables à l'ensemble des terrains vacants et à redévelopper et destinés à des fins résidentielles ou mixtes. Elles varient selon les milieux et augmentent progressivement entre 2011-2031.

Les municipalités devront assurer le respect des densités exigées par un ou plusieurs des moyens suivants :

1. intégration, dans le plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant la diversification de la typologie des bâtiments résidentiels;
2. identification de seuils de densité reflétant le seuil établi au schéma d'aménagement;
3. intégration, dans le plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant l'élaboration de Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) pour les espaces vacants actuellement disponibles pour le développement;
4. intégration, dans le plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant l'élaboration d'un Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour les espaces vacants actuellement disponibles pour le développement;
5. élaboration et tenue à jour d'un registre des terrains et des bâtiments vacants;
6. élaboration d'un plan de redéveloppement de la trame urbaine existante;
7. proximité des grands équipements et/ou des axes de transport en commun.

De plus, afin de permettre d'assurer le suivi de la densification du territoire, les municipalités devront fournir à la MRC des données annuelles présentant le rapport entre le nombre de logements construits et la superficie brute occupée par les nouvelles constructions. La densité brute inclut les espaces occupés par les rues, parcs et autres espaces publics. Dans le cas de projets de redéveloppement ou d'insertion dans un milieu déjà construit, la superficie brute est obtenue en multipliant la superficie nette développée par 1,25. Les municipalités devront également fournir les superficies de terrains résidentiels ou mixtes restant vacants ou à redévelopper. 2013, r.162-25, a.69

- a) Critères s'appliquant aux terrains résidentiels qui ne sont pas situés à proximité des infrastructures de transport collectif et des équipements scolaires et de santé

Les présents critères s'appliquent aux terrains résidentiels vacants ou à redévelopper qui ne sont pas situés à proximité des équipements et infrastructures existants ou projetés mentionnés aux articles b) et c). 2014, r.162-25, a.93

- I. La densité résidentielle brute moyenne ne doit pas être inférieure aux densités exigées au Tableau 3.5, selon la municipalité et la période d'émission du permis de construction.

TABLEAU 3.5 DENSITÉS MINIMALES APPLICABLES AUX TERRAINS RÉSIDENTIELS NON SITUÉS À PROXIMITÉ DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT COLLECTIF ET DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE SANTÉ

	2011 2016	2017 2021	2022 2026	2027 2031
Calixa-Lavallée	4 ^l	4 ^l	4 ^l	4 ^l
Contrecoeur	18	20	22	24
Saint-Amable	18	20	22	24
Sainte-Julie	21	24	27	30
Varennes	21	24	27	30
Verchères	18	20	22	24
Moyenne MRC	19	21	23	25

(l) La densité minimale de Calixa-Lavallée ne s'applique pas dans le calcul de la densité minimale moyenne pour la MRC. 2014, r.162-25, a.93

2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc, à l'exception de la municipalité de Calixa-Lavallée qui est desservie uniquement que par un réseau d'aqueduc. Ainsi, aucun agrandissement du périmètre urbain ne sera possible pour fin de développement de projets résidentiels. 2014, r.162-25, a.93

b) Critères s'appliquant aux terrains résidentiels situés à proximité des équipements scolaires et de santé

Les présents critères s'appliquent aux terrains résidentiels vacants et à redévelopper qui sont situés dans un rayon de 500 mètres d'une institution scolaire primaire, secondaire ou collégiale, un centre local de services communautaires (CLSC), un centre hospitalier, que ces infrastructures et équipements soient existants ou projetés à l'intérieur d'un document de planification (ex.: plan triennal d'immobilisation) adopté par l'organisation qui en a la responsabilité. 2014, r.162-25, a.93

- I. La densité résidentielle brute moyenne ne doit pas être inférieure aux densités exigées au Tableau 3.5, augmentées de deux logements par hectare. 2014, r.162-25, a.93
 2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc.
 3. La mixité des types de logement est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée.
- c) Critères s'appliquant aux terrains résidentiels qui sont situés à proximité des infrastructures de transport collectif** 2015, r.162-26, a.9

Les présents critères s'appliquent aux terrains résidentiels non développés ou qui seront redéveloppés situés dans les secteurs TOD et les 500 mètres de part et d'autre des corridors de transport existants identifiés au plan 2 (Concept d'organisation spatiale). Il s'agit des terrains situés à proximité des infrastructures de transport collectif structurantes métropolitaines existantes ou projetées. La délimitation de ces secteurs TOD, sans toutefois être inférieure à 500 mètres à Varennes et à 1 000 mètres à Sainte-Julie, devra être précisée par les municipalités et pourrait être ajustée à la hausse autour de certains points d'accès, notamment à Sainte-Julie, en tenant compte des contraintes physiques, naturelles et anthropiques et se limiter à l'intérieur du périmètre urbain.

1. La densité résidentielle brute moyenne des terrains ne doit pas être inférieure à 40 logements à l'hectare à Sainte-Julie et 30 logements à l'hectare à Varennes.
2. Tous les terrains doivent être desservis par l'égout et l'aqueduc.
3. Ces secteurs doivent faire l'objet d'une planification détaillée basée sur une vision de développement et prenant en compte les critères suivants :
 - Les densités moyennes brutes doivent être modulées à l'intérieur de l'aire TOD en favorisant les densités plus élevées à proximité des terminus d'autobus, tout en tenant compte des particularités du milieu identifié aux cartes 7 à 7.6, la densité devrait être réduite à proximité immédiate afin de respecter les caractéristiques patrimoniales des lieux et dans le respect des densités prescrites au sous-paragraphe 1;
 - La mixité des types de logement est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée;
 - Dans le cas de nouveaux secteurs à développer, le tracé des rues doit s'intégrer à la trame urbaine existante, notamment en favorisant les liens piétonniers et cyclables directs vers le terminus d'autobus;
 - L'aménagement des espaces publics doit favoriser le transport actif, notamment grâce à des aménagements assurant le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en particulier aux abords des terminus d'autobus et des stationnements incitatifs (mobilier urbain, places publiques, aménagements paysagers, traverses piétonnes, pistes cyclables, etc.);
 - La mixité des usages, horizontale et verticale, doit être favorisée, en particulier dans les secteurs directement adjacents au terminus d'autobus;

- Le cadre bâti devrait être dense, de facture architecturale diversifiée et implanté en front de rue;
- La gestion du stationnement hors rue devrait limiter le nombre de places et réduire leur empreinte (stationnements souterrains ou étagés) afin de créer un environnement urbain plus convivial et prioriser le transport collectif et actif;
- Intégrer les principes de développement durable aux aménagements et constructions proposés (bâtiments à haute performance éco énergétique, récupération et rétention des eaux de pluie, protection des milieux naturels, utilisation d'essences indigènes, respect du caractère historique et culturel, etc.). 2014, r.162-25, a.93

3.4.19 LES MILIEUX HUMIDES 2014, r.162-25, a.94

Pour les milieux humides identifiés à l'annexe 5, les municipalités devront adopter un plan de conservation qui respecte la démarche proposée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs exprimée dans le *Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides*.

3.4.19.1 Les milieux humides à valeur écologique élevée reconnue

2015, r.162-26, a.10

Le plan 2 de l'annexe 5 et les plans 7 et 7.2 de l'annexe cartographique identifient des milieux humides à valeurs écologiques élevées reconnues sur le territoire de la ville de Contrecoeur. Les limites de ces milieux sont précisées au plan 2 de l'annexe 5 « Milieux humides à valeurs écologiques élevées reconnues ».

La reconnaissance du fort potentiel faunique et floristique de ces sites suggère une protection intégrale des milieux naturels et n'autorise pas le prélèvement des ressources, à moins que

cela soit prescrit par un cadre de gestion environnementale approprié.

Afin d'assurer la pérennité de ces milieux et le maintien de son caractère naturel, seules les activités suivantes y sont autorisées :

- Les activités et ouvrages reliés à la conservation et à la mise en valeur des ressources environnementales;
- Les activités de nettoyage et d'entretien;
- Les ouvrages écologiques à des fins de soutien du milieu naturel;
- Les activités récréatives extensives de type linéaire, se limitant aux sentiers pédestres et aux pistes cyclables.

3.4.20 VOIES FERRÉES 2014, r.162-25, a.95

Afin d'éviter des contraintes liées à la santé et à la sécurité publique et aux nuisances sonores, l'établissement d'une zone tampon le long des voies ferrées doit être prévu aux limites des développements projetés dans les zones résidentielle, institutionnelle et récréative.

Cette zone tampon est constituée d'une largeur minimale de 30 mètres calculée à partir de la voie ferrée. Cette zone relève du domaine privé et doit être conservée libre de toute activité connexe reliée à l'usage principal du terrain.

Cette norme permettra d'assurer la sécurité et la qualité de vie des résidants localisés à proximité. Toutefois, une distance minimale devra être déterminée par les municipalités locales entre une voie ferrée et une zone résidentielle, institutionnelle et récréative. Par ailleurs, les municipalités locales devront porter une attention particulière à l'identification des passages à niveau sur les voies de circulation locale.

3.4.21 LOCALISATION DES INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN PROJETÉES

2014, r.162-25, a.96

Les nouvelles installations d'intérêt métropolitain, répondant à la définition de l'article 3.2.1, doivent être localisées :

- à moins d'un km d'un point d'accès du réseau de transport en commun métropolitain;
- sur un site accessible par transport actif;
- dans le périmètre d'urbanisation, à proximité des secteurs urbanisés existants;
- en tenant compte des contraintes naturelles et anthropiques.

3.4.22 INDICATEURS ET CIBLES EN HABITATION 2025, r.162-33, a.5

Afin de faire face à la pénurie de logements et au manque d'espaces vacants disponibles à l'intérieur des périmètres urbains des municipalités, de nouveaux indicateurs stratégiques sont intégrés au présent schéma. Ainsi, des cibles globales et spécifiques ont été définies pour ces indicateurs afin de mesurer la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle sur des horizons temporels de 4 ans, 8 ans et 12 ans. De plus, une cible pour le ratio logements/ménages est fixée pour 2037.

3.4.22.1 Ratio logements/ménages

La présente section expose une analyse de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre en habitation dans la MRC de Marguerite-D'Youville suivant la méthodologie fournie par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).

Le MAMH suggère l'utilisation d'un indicateur pour évaluer l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. Il s'agit du ratio logements/ménages. Il présente l'avantage d'englober les logements locatifs et en propriété privée. Selon les indicateurs nationaux et les cibles en aménagement du

territoire relatifs à l'habitation, une offre de logements « plus abondante conduit à une stabilisation, voire à une baisse des prix, car la concurrence accrue entre les vendeurs les incite à vendre ou à louer à un prix plus bas pour éviter des pertes futures. À l'inverse, lorsque la demande dépasse l'offre, la compétition entre acheteurs entraîne une surenchère, ce qui favorise une hausse globale des prix des logements. Une augmentation de la cible qui permettrait d'obtenir un ratio plus équilibré entre l'offre de logements et la demande des ménages devrait avoir pour effet de stabiliser la hausse du prix des logements. »¹

Au Québec, le ratio logements/ménages était de 1,104 en 2023, contre 1,123 en moyenne de 2014 à 2019. Dans la Montérégie, ce ratio s'établissait à 1,07 en 2016 et à 1,06 en 2021.

TABLEAU 3.6
RATIO LOGEMENTS/MÉNAGES EN 2016
ET 2021 DANS LA MRC

Années	Logements	Ménages	Ratio	Écart log/men
2016	32 258	29 940	1,077	2 318 logements
2021	32 414	31 850	1,018	564 logements

Dans la MRC de Marguerite-D'Youville, suivant la méthodologie employée par le ministère et les données du recensement national de la population de Statistique Canada, le calcul du ratio logements/ménages était de 1,077 en 2016 et 1,018 en 2021 (tableau 3.6). Selon les données tirées du sommaire des rôles d'évaluation et de la projection des ménages de l'Institut de la statistique du Québec, le ratio logements/ménages serait de 1,026 en 2025 pour un écart de 866 logements.

Sur la base des cibles prévues du nombre de logements (tableau 3.10) et la projection des ménages de l'ISQ pour les prochains horizons temporels, nous pouvons estimer le ratio logements/ménages comme suit :

TABLEAU 3.7
RATIO LOGEMENTS/MÉNAGES
ESTIMÉ POUR LA MRC

Années	Logements	Ménages ²	Ratio	Écart logements
2025	34 641 ¹	33 775	1,026	866
2029	36 241	35 000	1,035	1 241
2033	37 641	36 054	1,044	1 587
2037	39 041	36 933	1,057	2 108

¹ Sommaire des rôles d'évaluation

² Données de l'ISQ, scénarios de 2024 (2025-2051)

L'analyse du ratio logements/ménages démontre une érosion du nombre de logements par ménages entre 2016 et 2021. Par contre, le ratio logements/ménages estimé en 2025 et pour les trois horizons temporels jusqu'à 2037 laisse entrevoir une augmentation de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre de logements.

Dans la MRC de Marguerite-D'Youville, et selon la méthodologie proposée par le ministère, le comblement de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre en habitation consisterait donc à cibler un ratio de 1,044 logements par ménages en 2037, lequel est réputé assurer un meilleur équilibre entre les besoins des ménages et l'offre en habitation. De plus, à ce jour, il nous est possible de constater que le déficit est de 608 logements avec ce ratio de 1,044.

Enfin, comme le démontre le tableau 3.8, nous atteindrons en 2037 un gain de 480 logements avec ce ratio de 1,044.

TABLEAU 3.8
PROJECTION DES GAINS OU PERTES DE
LOGEMENTS POUR 2037

Années	Logements	Ménages ²	Ratio	Logements (Ratio 1,044)	Déficit/(Gain) (Ratio 1,044)
2025	34 641 ¹	33 775	1,026	35 249	608
2029	36 241	35 000	1,035	36 556	315
2033	37 641	36 054	1,044	37 641	-
2037	39 041	36 933	1,057	38 561	(480)

¹ Sommaire des rôles d'évaluation

² Données de l'ISQ, scénarios de 2024 (2025-2051)

¹ Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire – Indicateurs nationaux et cibles en aménagement du territoire, consulté le 27 juin 2025.

3.4.22.2 Nombre et parts de logement

Tel que l'illustre le tableau 3.9, la part de maisons individuelles est d'environ 63% de l'ensemble des logements recensés sur le territoire de la MRC en 2021, tandis qu'une part minoritaire de 11% est répartie entre des maisons jumelées et en rangée.

Celle des logements en appartements représente uniquement 26%. Dans une optique de densification et d'optimisation des espaces disponibles, les cibles fixées par la MRC ont pour objectif de réduire la part des maisons individuelles et d'augmenter la part de multilogements.

**TABLEAU 3.9
NOMBRE ET PARTS DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION, 2021**

	Maisons individuelles	Maisons jumelées ou en rangée	2 logements ou plus	Nombre total de logement	Part du logement social
MRC	19 805	3 335	8220	31 850*	313
MRC %	63%	11%	26%	100%	1 %

Les cibles globales et spécifiques présentées au tableau 3.10 ont été développées afin de mesurer ladite variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle sur des horizons temporels de 4 ans, 8 ans et 12 ans.

Le tableau 3.10 représente les cibles qui ont été définies pour l'indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle. En 2037, il est prévu plus de 5 000 nouveaux ménages, pour l'horizon temporel de 12 ans. Selon le rythme observé de construction de nouveau logements, soit une moyenne de plus de 450 logements par année, une cible de 400 nouveaux logements est prévue pour les premiers 4 ans et une cible de 350 nouveaux logements est prévue pour les deux autres horizons temporels 2029-2033 et 2033-2037 pour un total de 4 400 logements d'ici 2037. Ainsi, compte tenu de la baisse du nombre de nouveaux logements construits en 2024 (210), la MRC se fixe une cible conservatrice de 400 nouveaux logements pour le premier horizon temporel 2025-2029.

De plus, le peu d'espaces disponibles pour les nouvelles constructions milite pour une cible de 350 nouveaux logements pour les deux horizons temporels 2029-2033 et 2033-2037.

Pour ce qui est des cibles spécifiques par type de construction, considérant les efforts de densification et la baisse de la construction de maisons individuelles prévue, nous pouvons déterminer des pourcentages qui favoriseront les résidences jumelées et en rangées ainsi que les immeubles de 2 logements et plus.

Enfin, tel que le prévoit le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM, présentement en révision, nous pouvons prévoir également des cibles pour la part en logement social et abordable pour les horizons de 4, 8 et 12 ans. Ainsi, afin de permettre d'assurer le suivi des cibles fixées, les municipalités devront fournir à la MRC, en début d'année leurs données annuelles présentant le nombre de mises en chantier par typologie résidentielle en précisant la part de logements sociaux abordables construites durant la période visée.

TABLEAU 3.10
CIBLES GLOBALES ET SPÉCIFIQUES POUR LA MRC

Périodes visées	Cibles globales	Cibles spécifiques par types de construction		
		Type	%	Unités
Horizon 4 ans (2025-2029)	I 600 nouvelles unités de logement	Maisons individuelles	20 %	320
		Maisons jumelées ou en rangée	22 %	352
		2 logements et plus	58 %	928
		Part en logement social	10 %	160
Horizon 8 ans (2029-2033)	I 400 nouvelles unités de logement	Maisons individuelles	16 %	224
		Maisons jumelées ou en rangée	24 %	336
		2 logements et plus	60 %	840
		Part en logement social	10 %	140
Horizon 12 ans (2023-2037)	I 400 nouvelles unités de logement	Maisons individuelles	10 %	140
		Maisons jumelées ou en rangée	26 %	364
		2 logements et plus	64 %	896
		Part en logement social	10 %	140

Note : Les cibles fixées ne visent pas Calixa-Lavallée considérant qu'il n'y a peu d'espace disponible à des fins de développement résidentiel et l'absence d'un réseau d'égout.

3.5 DISPOSITIONS FINALES

3.5.1 DROITS ACQUIS

Les bâtiments, occupations et terrains dérogatoires, existant avant le 28 août 1987¹, jouissent de droits acquis, pourvu que ceux-ci aient été réalisés conformément aux règlements d'urbanisme alors en vigueur.

D'autre part, le schéma n'affecte pas les droits acquis, sous réserve du droit des municipalités de réglementer les usages, les constructions et les opérations cadastrales dérogatoires, dans la mesure où ceux-ci bénéficient effectivement de droits acquis, et ce, conformément à la loi.

3.5.2 ANALYSE DE CONFORMITÉ

3.5.2.1 Principes de base à respecter concernant la conformité des plans d'urbanisme et des règlements d'urbanisme municipaux

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe était déclaré nul, toute autre disposition du présent règlement demeurerait en vigueur.

Pour les fins du présent chapitre, l'expression :

- **Plan d'urbanisme** réfère au règlement municipal adopté et mis en vigueur en vertu des articles 97 et subséquent de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
- **Programme particulier d'urbanisme** réfère au règlement municipal adopté et mis en vigueur en vertu des articles 85 et

subséquent de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

- **Règlements d'urbanisme** réfèrent aux règlements municipaux suivants :
 - règlement de zonage
 - règlement de lotissement
 - règlement de construction
 - règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
 - règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - règlement sur les dérogations mineures
 - règlement sur les conditions des permis de construction
- **Aire d'affectation** réfère à l'espace géographique délimité sur le plan d'affectation des sols accompagnant le schéma d'aménagement.

Chaque municipalité qui fait partie du territoire de la MRC est tenue, dans les 24 mois de l'entrée en vigueur de la révision et 6 mois de l'entrée en vigueur d'une modification du schéma d'aménagement et de développement, de modifier son plan d'urbanisme ainsi que ses règlements concernant le zonage, le lotissement, la construction, les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), les dérogations mineures, les conditions d'émission des permis de construction de manière à rendre ces outils conformes aux dispositions du document complémentaire et aux objectifs du schéma. 2014, r.162-25, a.97

De plus, parmi les différentes intentions mentionnées au schéma d'aménagement et de développement, les plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme municipaux mentionnés au paragraphe précédent doivent se conformer à l'ensemble du contenu énoncé au règlement du schéma d'aménagement, y incluant le document complémentaire. Le contenu du schéma d'aménagement comprend l'ensemble

¹ Date d'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC.

des chapitres faisant partie du présent règlement.

Ainsi, tel que mentionné aux chapitres précédents, le schéma d'aménagement prévoit une ou des fonctions dominantes et des fonctions complémentaires à l'intérieur de chaque catégorie d'affectation. Afin de clarifier l'interprétation de cette notion de « dominance » et de « complémentarité » et de faciliter l'analyse de la conformité entre le schéma d'aménagement et les plans d'urbanisme ainsi que les règlements d'urbanisme municipaux, il y a lieu de se référer à la section qui suit.

3.5.2.2 Notion de dominance à respecter à l'intérieur des aires d'affectation

Le plan intitulé « Grandes affectations du territoire » et faisant partie intégrante du présent schéma d'aménagement délimite le territoire de la MRC en différentes « aires d'affectation ».

Chacune de ces aires sert d'unité géographique de base pour la mesure de la conformité entre le schéma d'aménagement et les plans d'urbanisme ainsi que les règlements d'urbanisme municipaux.

À l'intérieur de chaque aire d'affectation, au moins 60 % de la superficie brute de terrain de l'aire doit autoriser, tant au plan d'urbanisme qu'aux règlements d'urbanisme, l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes permises par le schéma d'aménagement. Les fonctions complémentaires permises pour chacune des aires d'affectation ne peuvent être autorisées que pour un maximum de 40 % de la superficie brute de terrain de l'aire d'affectation.

En ce qui concerne notamment la fonction commerciale autorisée à titre de fonction complémentaire dans l'aire Industrielle, les municipalités devront identifier au préalable les zones commerciales, afin de s'assurer du respect du 40 % de la superficie brute au sol autorisée au présent schéma.

La délimitation de l'aire d'affectation est celle illustrée au plan des grandes affectations du territoire. Ce plan est à l'échelle réelle et les limites de l'aire sont celles illustrées au plan. La délimitation de l'aire d'affectation fait l'objet d'une règle d'interprétation permettant une variation de plus ou moins 50 mètres de la limite réelle, aux fins de l'analyse de conformité au schéma d'aménagement.

3.5.2.3 Autres notions à intégrer

Les composantes du schéma d'aménagement, autres que celles relatives à l'affectation des sols, doivent être intégrées en les adaptant et en les précisant dans les plans d'urbanisme, les programmes particuliers d'urbanisme et les règlements d'urbanisme.

Ainsi, de manière non exhaustive, ces composantes font référence et comprennent :

- a) les grandes orientations (sections 2.1 et 2.2 comprenant également le concept d'organisation spatiale et de réseau récréotouristique)
- b) la gestion de l'urbanisation (section 2.3)
- c) les territoires d'intérêt particulier (section 2.4)
- d) les zones de contraintes particulières (section 2.5)
- e) le transport terrestre et maritime (section 2.6)
- f) les équipements et infrastructures (section 2.7)
- g) le document complémentaire regroupant les dispositions normatives (chapitre 3)
- h) le document d'accompagnement présentant les coûts d'infrastructures et des équipements intermunicipaux proposés (chapitre 4)
- i) le plan d'action (chapitre 5)

3.5.2.4 Les objets visés et non visés par le schéma d'aménagement

Les objets visés par le schéma d'aménagement sont ceux précisés par le présent règlement et

ces objets nécessitent l'obtention d'un avis de conformité de la MRC quant :

- aux plans d'urbanisme et à leurs amendements;
- aux programmes particuliers d'urbanisme et à leurs amendements;
- aux règlements d'urbanisme et à leurs amendements;
- à tout règlement de concordance au sens de l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- toute autre disposition réglementaire pouvant concerner la protection du territoire et des activités agricoles.

Chapitre 4

Coûts d'infrastructures et d'équipements municipaux et gouvernementaux

Conformément au premier alinéa de l'article 7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le schéma d'aménagement doit être accompagné d'un document indiquant les coûts approximatifs des divers équipements et infrastructures intermunicipaux qui sont proposés dans le schéma.

Les pages qui suivent présentent, par municipalité, les coûts de ces équipements et infrastructures. Ceux-ci sont regroupés par objet, lesquels peuvent comprendre notamment le transport collectif, le transport terrestre, la récréation, les équipements culturels et récrétouristiques, de même que les infrastructures d'aqueduc et d'égout.

4.1 Projets d'intervention à l'étude par le gouvernement du Québec

La présente section reprend les projets énoncés dans l'avis gouvernemental relatif au PSAR-I de la MRC de Marguerite-D'Youville, de même que les projets à l'étude par l'Agence métropolitaine de transport.

TABLEAU 4.I
INTERVENTIONS DU MTQ PRÉVUES À MOYEN TERME
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

Interventions prévues à moyen terme (3 à 5 ans)				
Infrastructure	Municipalité	Intervention	Longueur (km)	Coût (000 \$)
A-20	Sainte-Julie	Réfection ponceaux		40
A-30 (ouest)	Varennes	Recyclage à froid Renforcement BB	6,0	1 230
A-30 (ouest)	Sainte-Julie	Correction au BB Renforcement BB Couche d'usure	2,9	490
A-30 (est)	Varennes	Renforcement aux matières granuleuses Correction BB Couche d'usure	6,0	1 300
A-20, carrefour Fer-à-Cheval	Sainte-Julie	Modification drainage		135
A-30 (ouest)	Verchères	Renforcement au BB Recyclage à froid Couche d'usure	8,6	1 675
A-30 (ouest)	Verchères Calixa-Lavallée	Renforcement au BB Recyclage à froid Couche d'usure	4,3	800
Avenue Labonté, au-dessus du ruisseau Coderre	Calixa-Lavallée	Reconstruction du pont non fonctionnel		515
Diverses routes	Diverses municipalités	Modification / réparation feux lumineux		20
Route de la Pomme d'Or, intersection route des Aciéries et bretelle A-30 Sud	Contrecoeur	Construction feux lumineux et voie de virage		90
A-30, à 3,5 km au nord de la route 229	Varennes	Reconstruction ponceau		225
Rue Principale	Saint-Amable	Construction égout pluvial Réfection structure de chaussée	1,2	2 415
Route 229	Sainte-Julie	Construction égout pluvial	1,0	180
A-20, sortie 105	Sainte-Julie	Modification éclairage		55

4.2 Équipements et infrastructures intermunicipaux prévus au schéma d'aménagement

TABLEAU 4.2
VILLE DE CONTRECOEUR

Thème	Projet	Estimation	2001 / 2002 2003 / 2003 +
Récrétourisme	▪ Compléter lien cyclable route Marie-Victorin et centre-ville	75 000 \$	2003 +
	▪ Promenade sur le fleuve (piéton / cyclisme)	500 000 \$	2002 +
	▪ Améliorations parc nautique	150 000 \$	2003 +

TABLEAU 4.3
VILLE DE SAINTE-JULIE

Thème	Projet	Estimation	2001/2002 2003/2003 +
Transport	▪ Réaménagement sortie 102 nord	1 500 000 \$	2002-2003
	▪ Réaménagement de l'intersection de la route 229 et de la rue Principale	800 000 \$	2003 +
	▪ Infrastructures urbaines Centre de formation professionnelle	276 400 \$	2001
Culture	▪ Construction bibliothèque municipale	2 250 000 \$	2003

TABLEAU 4.4
VILLE DE VARENNES

Thème	Projet	Estimation	2001/2002 2003/2003 +
Équipements et infrastructures publics	▪ Camions-incendies	1 090 000 \$	2001-2003
	▪ Stationnement aréna	350 000 \$	2002
	▪ Réfection des rues et infrastructures – montées de la Baronne et de la Picardie	4 000 000 \$	2001
Récréation et culture	▪ Agrandissement bibliothèque	779 000 \$	2003
	▪ Aréna - 2 ^e glace	2 500 000 \$	2001
	▪ Maison des Arts et de la Culture	500 000 \$	2002
	▪ Centre communautaire – phase 2	100 000 \$	2001
	▪ Aménagement parc de la Commune (Parc aux abords du fleuve)	375 000 \$	2003

TABLEAU 4.5
MUNICIPALITÉ DE VERCHÈRES

Thème	Projet	Estimation	2001/2002 2003/2003 +
Projet annoncé :			
Transport et récrétourisme	Réfection du quai	1 M \$	1998 +
Autres projets non encore officiels mais à incidence intermunicipale			
Patrimoine récréo-tourisme	Économusée de la chaloupe parc Pionnier (agrandir)	± 200 000 \$ ± 100 000 \$	À déterminer À déterminer
Services intermunicipaux existants à poursuivre :			
Transport	CIT	À déterminer	À déterminer

Chapitre 5

.....

Plan d'action

Tel que prévu au paragraphe 1.1 de l'article 7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'action présenté ci-après se veut un guide permettant aux autorités de la MRC, aux élus municipaux et aux

autres intervenants publics et privés de mettre en œuvre les orientations qui sont présentées dans le présent schéma d'aménagement et de développement.

TABLEAU 5.1

PLAN D'ACTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2014, r.162-25, a.98

Thème	Interventions prioritaires	Actions	Intervenants	Court terme (< de 2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans +)
I. Développement urbain	I.1 Assurer une bonne gestion du milieu urbain	I.1.1 Plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme : — Structuration urbaine — Affectations détaillées et densité — Réseau de transport terrestre — Mesures du document complémentaire sur les aires d'intérêts et de contraintes	Municipalités MRC	X		
	I.2 Établir un contrat social sur l'harmonisation des espaces urbains et agricoles	I.2.1 Création d'un groupe de travail UPA/MRC/Municipalités	MRC UPA Municipalités	X		
		I.2.2 Dépôt d'un dossier régional complet à la CPTAQ pour obtenir un accord sur les zones d'expansion urbaine	MRC Municipalités UPA	X		
	I.3 Se doter d'équipements fonctionnels en matière de transport terrestre (voir thème Transport, point 5)					
	I.4 Suivi du développement des périmètres urbains. 2014, r.162-25, a.98	I.4.1 Mise en place d'un processus continu de modulation de l'urbanisation du territoire urbain de chacune des municipalités de la MRC	MRC Municipalités	X	X	X
2. Agriculture	2.1 Maintenir et renforcer les activités agricoles sur le territoire désigné à cette fin en favorisant l'accès à la propriété agricole et la remise en culture des terres en friche	2.1.1 Résoudre le problème des terres en friche : procéder à l'inventaire des terres en friche et appartenant à des non-agriculteurs et adopter un plan d'intervention municipalités-UPA s'y rattachant	MRC UPA MAPAQ Municipalités CLD			X
		2.1.2 Élaboration d'un plan de développement de la zone agricole 2014, r.162-25, a.98	MRC UPA MAPAQ CMM Municipalités CLD	X		
	2.2 Améliorer l'organisation et la performance du milieu agricole et promouvoir l'importance de l'agriculture comme fonction vitale, culturelle et économique	2.2.1 Étude de faisabilité de la mise en place d'un marché public	CLD MRC UPA	X		
		2.2.2 Mise sur pied d'un programme de promotion des produits agricoles de la région.	CLD MRC UPA	X		

Chapitre 5

Plan d'action

MRC de Marguerite-D'Youville

Thème	Interventions prioritaires	Actions	Intervenants	Court terme (- de 2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans +)
		2.2.3 Canaliser des programmes de formation et de financement pour assurer la relève agricole	CLD UPA CFP CLE			
		2.3 Favoriser la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles	CLD MRC Municipalités UPA	X		
3. Développement industriel	3.1 Favoriser le maintien et le développement des filières industrielles, notamment la plate-forme logistique de transport 2014, r.162-25, a.98	3.1.1 Confirmation du mandat du CLD comme agent régional de promotion et de développement des activités industrielles, et ce, en collaboration avec les municipalités	MRC CLD Municipalités MIC	X		
		3.1.2 Assurer aux quatre secteurs industriels majeurs une offre suffisante d'espaces industriels, notamment en vue de l'implantation de la plate-forme logistique de transport 2014, r.162-25, a.98	MRC Municipalités	X		
		3.1.3 Inscription du Port de Contrecoeur, de la zone pétrochimique de Varennes, du secteur de R&D de Varennes et de la zone d'affaires de l'Autoroute 20 comme sites préférentiels de localisation des entreprises dans la stratégie de promotion de Montréal International, du Québec, du Canada à l'étranger	CLD Montréal International	X		
		3.1.4 Convenir d'une stratégie de développement industriel visant la complémentarité inter-municipale et inter-régionale	CLD Municipalités MRC MRC adjacentes	X		
		4.1 Orienter les implantations commerciales structurantes en capitalisant sur les infrastructures majeures existantes et favoriser le développement d'un projet commercial structurant afin de réduire les fuites commerciales	4.1.1 Dans la réglementation municipale, permettre l'implantation de commerces de grande surface à Sainte-Julie dans le quadrant nord-est de la sortie 102 et de l'autoroute 20	Sainte-Julie MRC	X	
4. Développement commercial	4.2 Favoriser le développement d'une structure commerciale diversifiée afin de répondre aux besoins de la population	4.2.1 Effectuer un sondage régional sur les besoins non-comblés au niveau commercial	CLD Associations locales		X	
		5.1 Inciter la population à utiliser le transport en commun	5.1.1 Appui des projets des intervenants sectoriels visant à accroître l'utilisation du transport en commun : - Aménagement de stationnements incitatifs et de voies réservées	AMT MTQ STRSM CIT Sorel-Varennes Comité ville de Sainte-Julie MRC Municipalités	X	X
5. Transport		5.1.2 Favoriser une meilleure coordination des autorités organisatrices de transport desservant le territoire et appuyer le projet de regroupement de ces organismes	CIT OMIT	X		

Thème	Interventions prioritaires	Actions	Intervenants	Court terme (< de 2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans+)
		5.1.4 Assurer une meilleure desserte des parcs industriels de Sainte-Julie et Varennes : procéder à une analyse de la problématique et trouver des solutions.	CLE CLD MTQ AMT MRC Municipalités	X		
	5.2 Réaménager l'échangeur autoroute 30 / montée Sainte-Julie (route 229)	5.2.1 Élaboration d'une solution de réaménagement détaillée	MTQ MRC Municipalités	X		
	5.3 Élaborer les mesures d'intervention précises pour la gestion des corridors routiers et des abords des échangeurs autoroutiers	5.3.1 Mise en place, dans les plans d'urbanisme et les règlements d'urbanisme, de mesures de contrôle appropriées	Municipalités MTQ MRC	X		
6. Environnement	6.1 Assurer les mesures de protection de mise en valeur prévues au document complémentaire du schéma en ce qui concerne : - les zones sensibles - les cours d'eau - les boues et eaux usées individuelles et de réseau - les neiges usées - les dimensions minimales des lots - les carrières et sablières - les zones de niveau sonore élevé - les lieux d'enfouissement de déchets potentiellement dangereux - les terrains contaminés - les sites d'entreposage de matières résiduelles les sites de carcasses automobiles	6.1.1 Plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme municipaux	Municipalités MRC	X		
	6.2 Assurer la gestion intégrée des matières résiduelles	6.2.1 Maintenir la gestion, à l'échelle de la MRC, de la collecte, de l'enlèvement, de la disposition des matières résiduelles	MRC Municipalités	X		
		6.2.2 Participer à l'élaboration et la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la région métropolitaine	MRC Municipalités CMM	X		
	6.3 Assurer une coordination intermunicipale et interrégionale des plans de sécurité publique en cas d'urgence	6.3.1 Élaborer un schéma de couverture de risques en sécurité civile	MRC Municipalités MRC adjacentes Santé et sécurité publique	X		

Chapitre 5

Plan d'action

MRC de Marguerite-D'Youville

Thème	Interventions prioritaires	Actions	Intervenants	Court terme (- de 2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans+)
7. Espaces naturels	7.1 Assurer la préservation et l'accessibilité des sites majeurs identifiés	7.1.1 Plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme municipaux	Municipalités MRC	X		
		7.1.2 Analyse de la faisabilité de la création de parcs régionaux	MRC Municipalités Ministère de l'Environnement MAM		X	
		7.1.3 Identification et mise en place des ouvrages de rétention requis pour contrer l'érosion des berges du fleuve	Gouvernement du Canada Gouvernement du Québec		X	
		7.1.4 Élaboration d'une gestion régionale du boisé de Verchères par la mise en place d'outil régional de sensibilisation et de contrôle pour la protection du boisé	MRC Municipalités Agence forestière de la Montérégie		X	
		7.1.5 Élaboration d'un plan de conservation des milieux humides 2014, r.162-25, a.98	MRC Municipalités	X		
8. Patrimoine et culture	8.1 Assurer la préservation et la mise en valeur des sites d'intérêt	8.1.1 Plan d'urbanisme et règlements d'urbanisme municipaux	Municipalités MRC	X		
		8.2.1 Analyse de la faisabilité d'un centre régional de diffusion des arts et de la culture et de l'histoire régionale	MRC Municipalités Ministère de la Culture CLD Comité culturel de Marguerite-D'Youville		X	
		8.3.1 Étude de caractérisation des sites identifiés	MRC Ministère de la Culture Municipalités		X	
9. Récréation et tourisme	9.1 Mettre en œuvre de concept récréotouristique joint au SAR	9.1.1 Plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme municipaux	Municipalités MRC	X		
		9.1.2 Formation d'un comité régional récréotouristique visant à coordonner : - interventions et priorités - promotion - structure de financement	MRC Municipalités MTQ MAM Ministère de l'Environnement Ministère de la Culture Intervenants sectoriels privés et publics	X		
		9.1.3 Compléter la planification et voir à l'aménagement du réseau cyclable de la route 132	MRC Municipalités MTQ Comité sur la route 132 ORL – Montérégie	X		
		9.1.4 Élaboration d'un plan récréotouristique de la route 132 visant notamment la protection des percées visuelles et la protection de son potentiel patrimonial	MRC Municipalités riveraines	X		
		9.1.5 Analyser la préfaisabilité technique et financière de l'implantation d'une infrastructure d'accueil touristique reliée au personnage historique de Madeleine de Verchères et à la maison Lenoble-du-Plessis à Contrecoeur	MRC Verchères Contrecoeur ATRM CLD		X	
10. Équipements et infrastructures (voir les points 5 à 9)	10.1 Sécurité publique	10.1.1 Procéder à l'élaboration d'un schéma de couverture de risques en matière de sécurité-incendie	MRC Municipalités MSP	X		

Chapitre 6

Consultation publique

En vertu du deuxième alinéa de l'article 7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le schéma d'aménagement doit être accompagné d'un document précisant les modalités et les conclusions de la consultation, y compris les motifs d'accord et, le cas échéant de désaccord exprimés par les personnes et organismes consultés. Ce chapitre présente donc les modalités de publication de l'avis, le calendrier des assemblées, le déroulement de la consultation publique, la participation à chacune de ces assemblées et finalement les motifs d'accords et de désaccords exprimés par les personnes et organismes concernés, de même que les avis des municipalités. Il est cependant important de noter que la consultation publique portait sur le deuxième projet de schéma d'aménagement révisé (PSAR II) et que pour meilleure compréhension, le lecteur doit préalablement y référer.

6.1 Publication de l'avis

La MRC de Marguerite-D'Youville a informé la population de la tenue d'assemblées de consultation publique par l'intermédiaire du journal *La Relève* diffusé sur l'ensemble du territoire. L'avis public publié dans les délais prévus par la Loi a fait mention des lieux, de l'heure et de l'objet des assemblées.

Un résumé du deuxième projet de schéma d'aménagement révisé a également été publié.

6.2 Calendrier des assemblées

Les assemblées de consultation ont eu lieu dans les municipalités suivantes :

1. à **Boucherville**, le 12 septembre 2001 à 19 h à l'hôtel de ville;
2. à **Sainte-Julie**, le 18 septembre 2001 à 19 h à l'hôtel de ville;
3. à **Varennes**, le 19 septembre 2001 à 19 h à l'hôtel de ville;
4. à **Verchères**, le 20 septembre 2001 à 19 h à l'hôtel de ville.

6.3 Déroulement de la consultation publique

Les assemblées de consultation se sont déroulées de la façon suivante :

1. Mot de bienvenue du président d'assemblée assumé par le préfet ou le préfet suppléant;
2. Explication du déroulement de l'assemblée;
3. Présentation du PSAR II à l'aide d'un support informatique multimédia et des cartes affichées dans la salle;
4. Période de questions sur le contenu de la présentation;
5. Audition de personnes et/ou organismes désirant se faire entendre ou déposant un mémoire;
6. Explication du suivi de la consultation publique;
7. Remerciement du préfet;
8. Fin de l'assemblée de consultation.

6.4 Participation aux assemblées

Pour chacune des assemblées de consultation l'assistance se chiffrait à :

- Boucherville : 11 personnes, aucune intervention et aucun dépôt de mémoire;
- Sainte-Julie : 20 personnes, quatre interventions dont deux avec dépôts de mémoires;
- Varennes : 31 personnes, six interventions dont quatre avec dépôts de mémoire;
- Verchères : 38 personnes, une intervention avec dépôt d'un mémoire.

6.5 Motifs d'accords, de désaccords et suivi

Les conclusions de la consultation portent sur les motifs d'accords et de désaccords exprimés par les personnes et organismes présents aux assemblées. Ces motifs sont regroupés selon les thèmes abordés au schéma d'aménagement révisé.

À la suite de la consultation publique, le comité consultatif en aménagement du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville a été mandaté pour formuler des recommandations au conseil de la MRC sur les demandes qui lui avaient été présentées. Après analyse du comité consultatif en aménagement et formulation de ses recommandations le conseil de la MRC convenait des positions suivantes :

TABLEAU 6.I
CONSULTATION PUBLIQUE
RÉSUMÉ DES INTERVENTIONS

Thème abordé	Objet de la demande ou de l'intervention	Motifs invoqués	Position du conseil
Grandes orientations			
Développement industriel	En accord		Nil
Développement résidentiel	En accord		Nil
Concept d'organisation spatiale			
Commerces structurants	En désaccord avec le pôle de commerces et services structurants	- Nuirait aux commerces existants	Maintien des orientations du PSAR II
Grandes affectations			
Agricole/Résidentielle (A2)	Favorable à ajouter les lots en bordure du fleuve de la 132 devant la Dow Chemical et de la montée de la Baronne à Varennes	<ul style="list-style-type: none"> - Lots presque tous occupés par des résidences (7/8); - Aucune forme d'élevage à moins de 2 000 pieds; - Ne demande pas de construire, mais reconnaître vocation résidentielle; - Ne bénéficierait plus ainsi de droits acquis, mais d'un usage permis. 	Conseil favorable à une nouvelle désignation A2 de certains secteurs en bordure du fleuve
	Favorable à l'identification A2 des lots sur le rang de la Picardie compris entre la montée de Picardie et le lot 242 à Varennes	<ul style="list-style-type: none"> - Lots non propices aux activités agricoles par dimension et emplacement; - Lots non utilisés à des fins agricoles; - Aucun impact négatif sur agriculture; - Secteur déstructuré; - Limité par un cours d'eau. 	Maintien des orientations du PSAR II
Agricole/Industrielle (A3)	Favorable à l'agrandissement de l'aire A3 pour inclure le lot attenant à un commerce existant à Varennes	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce bien localisé dont 80 % des ventes se font à Varennes; - Impact minime sur l'agriculture; - 33 employés; - Consolidation des pôles locaux importante pour affronter les commerces de grandes surfaces; - Rétention des commerces locaux ; - Intersection de la route 229 et 132 stratégique pour le commerce. 	Maintien des orientations du PSAR II

Thème abordé	Objet de la demande ou de l'intervention	Motifs invoqués	Position du conseil
Aires d'expansion urbaine			
Aire d'expansion urbaine 4	En désaccord avec la limite de l'aire d'expansion urbaine 4 à Sainte-Julie Favorable à l'agrandissement de l'aire d'expansion	<ul style="list-style-type: none"> - Aire 4 trop restreinte; - Souhaite l'agrandissement à partir du chemin du Fer-à-Cheval jusqu'à la montée des 42. 	Maintien des orientations du PSAR II
Aire d'expansion urbaine 5	En accord avec l'identification de l'aire d'expansion urbaine 5 à Sainte-Julie		Nil
Aire d'expansion urbaine 8	En accord avec l'aire d'expansion urbaine 8 à Sainte-Julie		Nil
	En accord avec l'aire d'expansion urbaine 8 à Sainte-Julie	<ul style="list-style-type: none"> - Développement urbain non associé à de l'étalement urbain; - Projet haut de gamme intégré au golf 	Nil
	En désaccord avec l'identification de l'aire d'expansion urbaine 8 à Sainte-Julie	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un nouveau noyau urbain tel que celui créé par le domaine des Hauts-Bois 	Maintien des orientations du PSAR II
Aire d'expansion urbaine	Favorable à ajouter une aire expansion de plus de 300 mètres, délimitée par la ville de Boucherville, l'autoroute 20, le chemin du Fer-à-Cheval et la ville de Saint-Bruno à Sainte-Julie.	<ul style="list-style-type: none"> - Continuité du parc industriel Blaise Pascal; - Prolonger la trame urbaine existante; - Consolider les activités commerciales (sortie 102); - Création d'un parc et d'un golf 	Maintien des orientations du PSAR II
	En désaccord avec le projet Ypsilon à Sainte-Julie. En accord avec le maintien de la zone agricole en face de la carrière.	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances engendrées par la carrière 	Maintien des orientations du PSAR II
Aire d'expansion urbaine (industrielle)	Favorable à un élargissement de l'aire industrielle le long de la rue Nobel (entre la sortie 105 et A-30) à Sainte-Julie.		Maintien des orientations du PSAR II

Thème abordé	Objet de la demande ou de l'intervention	Motifs invoqués	Position du conseil
Sites d'intérêt			
Sites d'intérêt	Favorable à ajouter le tronçon Marie-Victorin à titre de site d'intérêt à Varennes	Élargir la notion d'intérêt; Y inclure la notion de restauration, car contribue négativement au sentiment d'appartenance; Produit plutôt un sentiment de distanciation et même de répulsion.	Conseil favorable à ajouter un objectif particulier aux grandes orientations Patrimoine et culture visant à favoriser l'adoption de programmes de revitalisation dans les municipalités notamment pour la route 132
Transport			
Projets (chapitre 2.6)	En désaccord avec la discontinuité du réseau de transport lourd à Sainte-Julie	<ul style="list-style-type: none"> - Lien plus direct 229 	Maintien des orientations du PSAR II
	Favorable à l'élargissement et au redressement du chemin du Fer-à-Cheval (Saint-Bruno, Sainte-Julie, Saint-Amable) à Sainte-Julie	<ul style="list-style-type: none"> - Tout faire d'un seul coup et non par section 	Maintien des orientations du PSAR II
	En désaccord avec le projet de nouvel accès A-20 rue Principale à Sainte-Julie	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriserait les fuites commerciales; - Cause de congestion et d'accident. 	Maintien des orientations du PSAR II
	Favorable à la création d'un réel lien routier entre la sortie 105 à Sainte-Julie et Saint-Amable		Maintien des orientations du PSAR II
	En accord avec le réaménagement de Belle-Rivière et la montée Sainte-Julie à Sainte-Julie		Nil
	En accord avec la voie de service de la A-20 à Sainte-Julie	<ul style="list-style-type: none"> - Prolongement du boul. Armand-Frappier; - Relirait la sortie 102 et la 105; - Favoriserait le rapprochement entre les deux secteurs. 	Nil

