



RÈGLEMENT N° 20-365

RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

Version en vigueur

14 décembre 2020



Philippe Meunier
Consultant en urbanisme

RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

Conseil municipal

Luc Mercier, maire
Yves Barrette, conseiller poste #1
Stéphane Vézina, conseiller poste #2
Bernard Rousselle, conseiller poste #3
Florent Raymond, conseiller poste #4
Catherine Cardinal, conseillère poste #5 (mandat 2017-2019)
Marie-Ève Denicourt, conseillère poste #5 (mandat 2019-2021)
Jean-François Berthiaume, conseiller poste #6

Comité consultatif d'urbanisme

Bernard Rousselle, président et conseiller municipal
Florent Raymond, conseiller municipal
Jean-François Berthiaume, conseiller municipal
Maxime Bourgeois, citoyen
Yvan Desjardins, citoyen
Éric Fortin, citoyen
Patrick Morin, citoyen

Administration municipale

Michèle Bertrand, directrice générale et secrétaire-trésorière (Jusqu'à juin 2020)
Daniel Leduc, directeur général et secrétaire-trésorier (Juin 2020 à Août 2020)
Denis Meunier, directeur général et secrétaire-trésorier (Août 2020 à Octobre 2020)
Marc-Antoine Lefebvre, directeur général et secrétaire-trésorier (À partir d'octobre 2020)
Louise Nadeau, directrice des travaux publics et inspectrice municipale

Coordination et rédaction

Philippe Meunier, consultant en urbanisme

LE PLAN D'URBANISME

ET SES AMENDEMENTS

Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 20-365 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALEXANDRE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	681
LA DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	681
QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ?	682
LA REGLE DE CONFORMITE.....	682
LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME	683
STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT	684
CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	685
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	685
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	685
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ	686
2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES.....	686
2.2 DÉMOGRAPHIE	687
2.2.1 UNE POPULATION CONSTANTE	687
2.2.2 LA SITUATION DES MÉNAGES.....	688
2.2.3 UNE DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE EN HAUSSE DEPUIS LES DERNIÈRES ANNÉES	688
CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE.....	689
3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL.....	690
3.1.1 BILAN DE LA SITUATION	690
3.1.1.1 ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI.....	690
3.1.1.2 NOTION DE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	691
3.1.1.3 SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	691
3.1.1.4 SECTEUR POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT	692
3.1.1.5 L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS	692
3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE.....	695
3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL	697
3.2.1 BILAN DE SITUATION.....	697
3.2.1.1 OCCUPATION COMMERCIALE.....	697
3.2.1.2 OCCUPATION INDUSTRIELLE.....	698
3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	699
3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PATRIMONIAL	700
3.3.1 BILAN DE LA SITUATION	700
3.3.1.1 ÉLÉMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE.....	700
3.3.1.2 ÉLÉMENTS D'INTERET PATRIMONIAL	701
3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE.....	704
3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE	705
3.4.1 BILAN DE LA SITUATION	705
3.4.1.1 PRÉDOMINANCE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	705
3.4.1.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET L'AGROTOURISME.....	705

3.4.1.3 LA COHABITATION HARMONIEUSE.....	706
3.4.1.4 ZONE DE CONSOLIDATION RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE	706
3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	708
3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DES SERVICES PUBLICS, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS	709
3.5.1 BILAN DE LA SITUATION	709
3.5.1.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS	709
3.5.1.2 PARCS ET ESPACES VERTS	709
3.5.1.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	709
3.5.1.4 APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	710
3.5.1.5 RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET DE TÉLÉCOMMUNICATION	710
3.5.1.6 ÉNERGIE ÉOLIENNE	710
3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA MOBILITÉ ET DES CONTRAINTES.....	713
3.6.1 BILAN DE LA SITUATION	713
3.6.1.1 LE RÉSEAU ROUTIER.....	713
3.6.1.2 TRANSPORT DES MARCHANDISES	713
3.6.1.3 TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF.....	713
3.6.1.4 TRACÉ PROJETÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION.....	714
3.6.1.5 CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES.....	714
3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	716
CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	717
4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME	717
4.2 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	717
CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION	720
5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	720
5.1.1 USAGES AUTORISÉS	720
5.1.2 DENSITÉ BRUTE	720
5.1.3 MENTION SPÉCIALE	721
5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL.....	722
5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE (A)	722
5.2.3 AFFECTATION COMMERCIALE (C).....	723
5.2.4 AFFECTATION INDUSTRIELLE (I)	724
5.2.5 AFFECTATION MIXTE (M)	725
5.2.6 AFFECTATION PUBLIQUE (P)	726
5.2.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE CONSOLIDATION (RC)	727
5.2.8 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE OPTIMALE (RO)	727
CHAPITRE 6. DISPOSITION FINALE	728
6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR	728
ANNEXE A. PLANS GRAND FORMAT	729

LISTE DES PLANS

PLAN 1 – ESPACES VOUÉS AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	694
PLAN 2 – ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PATRIMONIAL	703
PLAN 3 – LE TERRITOIRE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS	707
PLAN 4 – PARCS, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	711
PLAN 5 – MOBILITÉ ET CONTRAINTES	715
PLAN 6A – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE - GÉNÉRAL.....	719
PLAN 6B – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	719

LISTE DES PLANS GRAND FORMAT (ANNEXE A.)

FEUILLET 1 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – GÉNÉRAL
FEUILLET 2 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – PÉRIMÈTRE URBAIN

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 – PROFIL DÉMOGRAPHIQUE 2001-2016	687
TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2016-2031	687
TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2031	688
TABLEAU 4 – NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2011 ET 2015.....	688
TABLEAU 5 – ESPACES DISPONIBLES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN 2019	692
TABLEAU 6 – CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2016	693

AVANT-PROPOS

La démarche de révision du plan d'urbanisme

La situation de Saint-Alexandre a passablement évolué depuis l'entrée en vigueur du dernier plan d'urbanisme en 2006. En effet, la municipalité a réalisé plusieurs chantiers et projets qui permettent aujourd'hui de conclure que tous ces efforts ont porté fruits dans l'atteinte des objectifs qu'elle s'était fixés à l'époque.

Les récentes initiatives municipales nous permettent également de conclure que la municipalité poursuivra son évolution en s'appuyant sur les trois principaux piliers du développement durable que sont les composantes sociales, environnementales et économiques de son développement.

Ainsi, sur l'aspect social, la municipalité de Saint-Alexandre s'est notamment dotée, en 2011, d'une politique familiale qui venait placer, au cœur des préoccupations municipales, l'épanouissement et le mieux-être des familles et des différentes générations de sa population. De plus, l'avènement du projet d'implantation du Circuit de mobilité active (CMA), en mai 2017, a permis à la municipalité de pouvoir planifier au cours des prochaines années la réalisation de plusieurs actions qui permettront à terme de relier les principales destinations de la municipalité grâce à un circuit facilitant les déplacements actifs, en toute sécurité et pour toutes les générations de citoyens. Ce projet a d'ailleurs fait l'objet d'une démarche de consultation qui s'est déroulée en trois étapes au cours de l'année 2016 qui a permis de recueillir l'ensemble des préoccupations et de définir un projet à la mesure de ses citoyens.

Du point de vue environnemental maintenant, Saint-Alexandre s'est démarquée par sa proactivité en la matière. Le conseil municipal a entre autres collaboré à l'étude sur les boisés de la municipalité dirigée par l'organisme CIME Haut-Richelieu qui a permis de mettre en lumière la situation du couvert forestier en milieu agricole et ses nombreux avantages. La municipalité a également pris en main, conformément aux responsabilités qui lui sont dévolues, la mise aux normes des installations septiques de son territoire en procédant à leur caractérisation et en créant un programme afin d'encourager les propriétaires à apporter les correctifs nécessaires à leur régularisation. Les efforts quant à la réduction de la consommation d'eau potable et à la détection des fuites de son réseau d'aqueduc sont également à souligner.

En ce qui concerne les différents aspects du développement économique, la municipalité a récemment vu se combler les derniers grands espaces voués à la construction résidentielle dans le secteur de la rue Boulais et de la Chute. L'arrivée également de l'autoroute 35 a provoqué un certain engouement en matière de développement qui est toutefois limité par le fait qu'il n'existe toujours pas de sortie permettant aux utilisateurs d'accéder directement à la municipalité.

Comme vous pouvez le constater, le développement résidentiel et économique amène son lot de défis qui ont amené la municipalité à amorcer une importante réflexion sur la façon de gérer son développement au cours des prochaines années. Ayant déterminé qu'un des meilleurs outils à sa disposition pour y parvenir était la réglementation d'urbanisme, le conseil municipal s'est formellement engagé à revoir le plan d'urbanisme et les règlements, afin qu'ils reflètent davantage la vision dégagée par la communauté et qu'ils soutiennent les nombreux projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité de Saint-Alexandre, d'un exercice de réflexion et constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1)*.

Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?

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

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important d'une municipalité en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il détermine les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la municipalité ciblées par le conseil municipal.

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il encadre également les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la municipalité et les intentions derrière la réglementation et les outils discrétionnaires préconisés en urbanisme.

Le plan d'urbanisme est un outil de prise de décision essentiel à une gestion optimale du territoire. D'abord, il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels, comme l'habitation, le développement commercial, la revitalisation du noyau villageois, les transports collectifs et actifs et la protection des milieux naturels et des milieux agricoles.

Ensuite, il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc d'établir une planification appropriée, éclairée et efficiente qui répondra aux attentes municipales en matière de développement tout en guidant les intervenants municipaux dans leurs décisions.

C'est également un outil qui offre la possibilité au conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs et de divers agents de développement et qui permet à la fois de sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme. Le plan d'urbanisme constitue un contrat social entre la municipalité, la MRC, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population alexandrine et que tous doivent s'engager à respecter.

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être modifié en fonction des problématiques, des circonstances opportunes et des besoins, mais tout en se portant garant d'un processus transparent et public de discussion et de consultation. Par ailleurs, en vertu du délai quinquennal imposé par la LAU, la municipalité de Saint-Alexandre ne pourra réviser officiellement son plan d'urbanisme qu'à compter du cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur du présent document.

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la municipalité de Saint-Alexandre désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

La règle de conformité

Au Québec, le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme repose essentiellement, bien que non exclusivement, sur les prescriptions de la LAU, et ce, depuis son adoption en 1979. Cette dernière attribue aux intervenants sur l'ensemble du territoire québécois les pouvoirs relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre de différents instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Dans le cas de Saint-Alexandre, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC Le Haut-Richelieu et la municipalité. Chacun de ces trois niveaux possède des responsabilités qui lui sont propres et une autonomie qui lui est rattachée.

Étant donné que l'aménagement du territoire est une fonction partagée, la LAU introduit la règle de conformité, un mécanisme qui assure une coordination et une conciliation de leurs choix et actions. Cette règle permet notamment d'assurer la concordance des orientations, des objectifs et des projets à travers les différents outils de planification et de règlementation des municipalités régionales et locales et des orientations d'aménagement du gouvernement du Québec.

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Alexandre doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus au schéma d'aménagement de la MRC Le Haut-Richelieu, qui lui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

FIGURE 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation



Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme

La LAU précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Le contenu obligatoire comporte trois éléments :

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

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

Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité de Saint-Alexandre comporte cinq chapitres et des annexes.

Le Chapitre I fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.

Le Chapitre II dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.

Le Chapitre III présente les grandes orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.

Le Chapitre IV est constitué de la vision stratégique d'aménagement et de développement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal.

Le Chapitre V décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on y identifie notamment les fonctions dominantes et complémentaires ainsi que les intentions d'aménagement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document.

CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 20-365 concernant le Plan d'urbanisme ».

1.1.2. Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité de Saint-Alexandre.

1.1.3. Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le « Règlement du Plan d'urbanisme n° 06-170 » et tous ses amendements à ce jour.

1.1.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Code municipal du Québec*.

1.1.5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Code municipal du Québec*.

1.1.6. Documents en annexe

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Propositions d'aménagements

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des différents moyens de mise en œuvre proposés.

1.2.2 Affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations du territoire ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

1.2.3 Limites des affectations du sol

Les lignes délimitant les aires indiquées sur le plan des grandes affectations du sol correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au SAR et des parcelles agricoles en zone blanche ;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement ;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées ;

- l'axe central des voies de circulation ;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

Toutefois, les limites des aires d'affectation ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte de la LAU, c'est-à-dire suivant des règles plus précises permettant d'en adapter ultérieurement les limites ou la localisation plus précise au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité.

Seules les délimitations d'un périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente établie en vertu de la LPTAA font exception à cette règle et s'appliquent comme présentées.

CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES

La municipalité de Saint-Alexandre est située dans la MRC Le Haut-Richelieu en Montérégie. Elle est bordée au nord par les municipalités de Mont-Saint-Grégoire et de Sainte-Brigide-d'Iberville, à l'est par les municipalités de Sainte-Sabine et de Notre-Dame-de-Stanbridge, dans la MRC de Brome-Missisquoi, au sud par la municipalité de Saint-Sébastien et à l'ouest par la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et la municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois.

Le territoire municipal couvre une superficie d'environ 76 km² et fait partie des Basses-Terres du Saint-Laurent. Il présente donc les caractéristiques typiques de ce milieu : topographie peu accentuée, sols riches et fertiles propices à l'agriculture. La plaine rurale constitue d'ailleurs un élément identitaire très important pour la municipalité.

Aucun cours d'eau d'envergure ne sillonne le territoire de Saint-Alexandre à l'exception de quelques cours d'eau faisant partie des bassins versants présents sur le territoire.

Le territoire municipal est également traversé par un premier tronçon de 24,5 km du projet de prolongement de l'autoroute 35, entre Saint-Jean-sur-Richelieu et la route 133, à Saint-Sébastien, qui a été ouvert à la circulation le 17 octobre 2014. À terme, ce projet vise à terminer ce lien essentiel entre Montréal et la côte est américaine qui deviendra un véritable corridor de commerce entre le Québec et la Nouvelle-Angleterre.

En raison de son positionnement à proximité du pôle urbain régional que constitue la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu ainsi qu'à l'autoroute 35, la municipalité dispose de tous les atouts pour se démarquer et poursuivre son attrait envers les jeunes familles.

2.2 DÉMOGRAPHIE

2.2.1 Une population constante

La population alexandrine était estimée à 2 469 habitants en 2016, représentant 2,1 % de la population de la MRC. Entre 2001 et 2016, la population de la municipalité a connu une augmentation respectable compte tenu de l'attractivité qu'a exercée la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu au cours des 15 dernières années.

TABLEAU 1 – Profil démographique 2001-2016

	2001	2006	2011	2016	Variation (%) 2001-2016
Saint-Alexandre	2388	2340	2495	2469	3,4%
MRC Le Haut-Richelieu	100753	108892	114 344	117 443	16,6%
Province de Québec	7237479	7546131	7903001	8164361	12,8%

Source : Statistique Canada

En 2016, la population de la municipalité était plus jeune que celle de la MRC et du reste du Québec, l'âge médian étant de 36,3 ans contre respectivement 43,1 et 42,5 ans. Cette situation s'explique par l'attractivité de la municipalité pour les familles, ce qui aide à maintenir une proportion au-dessus de 20 % de jeunes de moins de 15 ans, soit 22,3%. Les effets du vieillissement de la population se font donc moins sentir à Saint-Alexandre.

À cet égard, la proportion des 65 ans et plus a augmenté de 2,3 %, passant de 210 à 265 personnes entre 2011 et 2016, pour se situer à 10,7 %. Cette croissance est toutefois inférieure à celle de la MRC, qui a vu son taux de personnes âgées croître de 3,4 % durant la même période.

Quant à la part relative des 15 à 64 ans, celle-ci comptait 1 655 personnes en 2016, soit une proportion de 67 % de la population. Ce pourcentage est supérieur à celui de la MRC, dont les personnes de 15 à 64 ans représentaient 65 % de la population pour la même année.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population de la municipalité devrait être de 2 855 personnes d'ici 2031, soit une augmentation de 11,52 % par rapport à 2016, lui conférant ainsi le quatrième (4^e) rang parmi les municipalités de la MRC.

TABLEAU 2 – Perspective démographique 2016-2031

	Population totale		Variation en % 2016-2031
	2016	2031*	
Saint-Alexandre	2 560	2 855	11,52 %
MRC Le Haut-Richelieu	118 950	130 305	9,55 %

Source : ISQ, scénario A, 2015

Enfin, notons que cette prévision optimiste contient son lot de défis compte tenu que les derniers grands espaces disponibles à la construction résidentielle ont été comblés au cours des dernières. La municipalité devra faire preuve de créativité afin d'atteindre la cible fixée considérant le resserrement annoncé par le gouvernemental en ce qui a trait aux demandes d'exclusion de la zone agricole.

2.2.2 La situation des ménages

En 2016, la municipalité comptait 915 ménages, soit 105 ménages de plus qu'en 2001, représentant une hausse de 13 %. Cette proportion est inférieure à la situation moyenne de la MRC (24,1 %) et du Québec (18,6 %). Par ailleurs, la taille des ménages est supérieure à celle de la MRC, un ménage comptant 2,7 contre 2,35 personnes.

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la municipalité de Saint-Alexandre connaîtra une bonne augmentation de 17,5 % du nombre de ménages d'ici 2031, soit 167 ménages de plus qu'en 2016.

TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2031

	2016	2031	Écart 2011-2031	Variation (%) 2011-2031
Saint-Alexandre	954	1121	167	17,5 %
MRC Le Haut-Richelieu	50 994	57 067	6 073	11,9 %

Source : ISQ, scénario A, 2015

2.2.3 Une dynamique immobilière en hausse depuis les dernières années

La construction résidentielle a connu un bond important à partir de 2015 avec l'ouverture de la rue Boulais et le prolongement de la rue de la Chute au sud du parc municipal. Cette situation est venue stabiliser l'offre résidentielle qui avait perdu de la vigueur durant les premières années de la présente décennie. Ce rythme témoigne de l'intérêt porté envers la municipalité mais sera appelé à diminuer étant donné qu'il ne reste presque plus d'espaces pour accueillir de nouveaux logements.

TABLEAU 4 – Nombre de logements entre 2011 et 2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne annuelle de Logements (2011-2015)
Municipalité	9	13	4	4	24	54	11
MRC	505	863	550	418	366	2 702	540

Source : MRC, Compilation 2015

Selon le recensement de Statistique Canada de 2016, la résidence unifamiliale isolée domine avec 92,3 % du parc immobilier de Saint-Alexandre, alors que la maison jumelée, le duplex et l'habitation multifamiliale figurent parmi les typologies les plus marginales avec des pourcentages respectifs de 2,7 %, 1,7 % et 3,9 %.

Enfin, en 2016, on évaluait le coût moyen d'un logement à 240 367 \$, une hausse de plus de 47,7 % depuis 2006.

CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN OEUVRE

Les orientations d'aménagement et de développement correspondent aux lignes directrices ou au cadre de référence que s'est engagée à respecter la municipalité de Saint-Alexandre au cours des prochaines années. Elles établissent un consensus politique sur le rôle qu'entend jouer la municipalité et sur son niveau d'engagement, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de développement se veulent une réponse au portrait du territoire rédigé par la MRC au chapitre 2 et aux différents constats établis dans les bilans de situation dressés pour chacune des thématiques du présent chapitre. Elles modélisent directement la vision d'aménagement et de développement de la municipalité qui sera dévoilée au chapitre 4.

Ces orientations constituent un outil efficace de diffusion et de promotion du plan d'urbanisme, car elles synthétisent ses éléments essentiels en quelques idées maitresses faciles à comprendre et à expliquer.

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

La formulation d'une orientation comporte deux grands volets :

- I. Un bilan de la situation ;
- II. L'identification des orientations et des objectifs d'aménagement ainsi que leurs moyens de mise en œuvre ;

Les onze (11) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des six (6) thématiques suivantes :

Le développement résidentiel

1. Assurer un développement résidentiel durable dans un perspective d'optimisation de l'espace
2. Préserver et mettre en valeur la qualité des milieux bâties existants

Le développement commercial et industriel

3. Assurer la vitalité commerciale et de services du noyau villageois
4. Encadrer l'occupation industrielle tout en respectant le milieu environnant

Les éléments d'intérêt naturel et patrimonial

5. Protéger et mettre en valeur la qualité des milieux naturels dans une optique de valorisation de la biodiversité
6. Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt patrimonial

La protection et la mise en valeur du territoire agricole

7. Protéger et mettre en valeur le territoire et les activités agricoles

Le développement des services publics, des infrastructures et des équipements

8. Planifier et encadrer l'implantation et le transport des ressources énergétiques
9. Maintenir et améliorer la qualité des services à la population

La mobilité et le transport

10. Assurer une desserte adéquate du transport collectif et actif adapté au milieu rural
11. Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les milieux sensibles

3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION

3.1.1.1 Évolution du cadre bâti

La municipalité de Paroisse de Saint-Alexandre fut fondée le 1er juillet 1855 en vertu de l'Acte des municipalités et des chemins du Bas-Canada de la même année. Son territoire est issu de celui de trois seigneuries : la seigneurie de Bleury, de Sabrevois et celle de Monnoir. Cette consécration avait été devancée par la canonisation de la paroisse en 1850.

Déjà, en 1851, la municipalité jouit d'une population d'environ 2200 habitants et compte plusieurs maisons. Les activités économiques se sont par la suite formées autour de deux centres : la montée de la Station grâce à la construction de la gare qui a suivi l'arrivée du chemin de fer en 1864 ainsi que le Dieppe, pôle rural, qui comptait sur la présence de plusieurs commerces dont un magasin général, une fromagerie ainsi qu'une boutique de forge.



La gare de "St-Alexander Station" en 1896.

La nouvelle infrastructure ferroviaire consolide le développement du pôle du village et de la rue Principale (Saint-Denis), mettant ainsi la table à la création de la Municipalité du village de Saint-Alexandre, le 16 septembre 1915. La paroisse et le village formeront ainsi deux entités indépendantes. Le chemin de fer cessa ses activités en 1953.



Au début des années 1900, la rue Principale, aujourd'hui rue Saint-Denis.

Cette situation n'empêcha toutefois pas le village de poursuivre son développement, d'attirer de nouvelles familles et de mettre en place de nouvelles infrastructures au cours des années 60 et 70, dont notamment une école, une caserne de pompiers ainsi qu'une salle du conseil. De plus, la création du Domaine Joyeux de Saint-Alexandre, domaine privé à caractère estival, en 1965,

marqua l'arrivée de plusieurs nouveaux habitants et amena la Municipalité de la Paroisse de Saint-Alexandre à faire l'acquisition des rues en 1983.

Le 17 septembre 1988 marqua le début d'une nouvelle ère pour Saint-Alexandre avec la fusion du village et de la paroisse. Ce regroupement favorisa la mise en place des infrastructures d'aqueduc et d'égouts pour la nouvelle municipalité en 1990. Ces services furent bénéfiques pour son développement et permirent la densification du Domaine Joyeux (le secteur des rues du Repos et du Bonheur) et la construction de nouveaux logements dans le périmètre urbain.

Enfin, le développement résidentiel a culminé au cours des dernières années par la réalisation des projets de la rue Matis et du Domaine de la Chute qui amenèrent plusieurs nouveaux contribuables mais également une plus grande diversification de la typologie des logements dans une perspective de rentabilisation des infrastructures en place et de l'espace urbain.

3.1.1.2 Notion de périmètre d'urbanisation

Le décret de la zone agricole pour les Basses-Terres du Saint-Laurent, le 9 novembre 1978, a été mis en place afin de mettre un terme à l'urbanisation diffuse en milieu agricole par la création des périmètres urbains qui constituent des territoires où se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils déparent ainsi les territoires urbanisés de la zone agricole permanente.

Le périmètre urbain de la municipalité s'étale principalement le long de la rue Saint-Denis et se poursuit vers le sud jusqu'à la rue de la Chute tout en se connectant à la Montée de la Station par l'ensemble du Domaine Joyeux. Il est complété par les propriétés localisées de part et d'autre de la rue Saint-Gérard au nord. Nous y retrouvons évidemment l'ensemble des services de la municipalité.

3.1.1.3 Secteurs de développement résidentiel

Alors que la municipalité a récemment maintenu une croissance soutenue qui lui a permis de combler en bonne partie le dernier grand espace disponible sur son territoire, la révision du plan d'urbanisme lui permettra de planifier son développement résidentiel malgré un contexte évident de pénurie d'espaces voués à l'urbanisation.

Cette planification sera principalement basée sur les récentes attentes régionales et gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation qui préconisent une hausse des efforts au niveau de la densification et qui favorisent la réutilisation de l'espace de manière à réduire la pression exercée sur la zone agricole.

À cet égard, la MRC du Haut-Richelieu a complété, en 2017, un exercice de compilation des espaces vacants et à redévelopper sur l'ensemble de son territoire qui a permis de jeter les bases d'une stratégie régionale en matière de gestion de l'urbanisation, notamment en ce qui concerne le développement résidentiel. Bien qu'elle ne soit toujours pas approuvée par le Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH), celle-ci a su guider la municipalité dans l'élaboration du présent plan d'urbanisme.

Conformément à cet exercice régional, la municipalité disposerait d'environ 2,65 hectares d'espaces disponibles à des fins résidentielles. Ce total comprend toutefois les lots vacants restants dans le domaine de la Chute et sur la rue Saint-Gérard qui pourront davantage servir à consolider les secteurs concernés. En fait, le seul véritable espace qui permettrait à la municipalité d'accueillir un petit projet domiciliaire est celui localisé au nord de la rue Saint-Denis entre les rues Déodet et Matis.

Enfin, on peut dénoter une volonté municipale d'encadrer et d'encourager la construction d'habitations écoresponsables. En ce sens, la municipalité veillera à mettre en place des dispositions normatives le permettant et continuera à sensibiliser les propriétaires aux nombreux avantages à construire ou à rénover en respectant les techniques en la matière.

3.1.1.4 Secteur potentiel de redéveloppement

Considérant la superficie restreinte des secteurs à développer identifiés précédemment, la municipalité étudiera les projets de redéveloppement qui se présenteront au cours des prochaines années. Bien entendu, il n'est pas possible pour le moment d'identifier les secteurs qui feront l'objet de redéveloppement.

Afin de mieux orienter le calcul des besoins en espaces résidentiels, un inventaire des espaces disponibles est présenté au tableau suivant :

TABLEAU 5 – Espaces disponibles à des fins de développement résidentiel en 2019

Type de secteurs	Secteurs identifiés	Superficie (Ha)		
		Espaces à développer (ha)	Espaces à redévelopper (ha)	Espace disponible (ha)
Secteurs à développer	1. Site du 521 rue Saint-Denis	0,91	-	0,91
Total des espaces				0,91

Source : Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles au mois décembre 2019. Les superficies représentées dans ce tableau reflètent les données des espaces à développer et à redévelopper validés en octobre 2018 par la municipalité. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.

3.1.1.5 L'évaluation des besoins en espaces résidentiels

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et comme le démontre le Tableau 5, la municipalité compte un seul secteur ayant un potentiel de développement résidentiel. Afin d'évaluer les besoins de la municipalité en espaces résidentiels, on retient d'abord le nombre de ménages projetés d'ici 2031 afin d'établir une cible potentielle de la demande en logements. Selon les projections de l'ISQ identifiées dans la stratégie régionale, la municipalité devrait accueillir un nombre total de 167 nouveaux ménages ce qui nous laisse croire qu'un nombre équivalent de nouvelles unités d'habitation sera requis.

La superficie requise pour la construction de ces nouveaux logements dépendra de la cible de densité applicable aux secteurs vacants et à redévelopper qui est préconisée par la MRC. Ainsi, si l'on se base sur le règlement 532 de la MRC du Haut-Richelieu, celui-ci n'étant toutefois pas en vigueur, le seuil minimal de densité à respecter pour Saint-Alexandre sera progressif par tranche de 5 ans. Il débutera à 15 logements à l'hectare pour la période 2016-2020 pour atteindre 17 logements à l'hectare pour la période 2026 à 2031.

Considérant le temps nécessaire à la mise en place de projets domiciliaires et pour faciliter la reddition de compte envers la MRC, la municipalité a décidé qu'il serait plus approprié et plus simple d'adopter un seuil minimal de 17 logements à l'hectare dès maintenant.

En fonction de la projection décrite plus tôt 2016-2031 (une augmentation de l'ordre de 167 nouveaux ménages d'ici 2031) et de la capacité de nouveaux logements inscrite au Tableau 6, les besoins en espaces résidentiels de Saint-Alexandre d'ici 2031 ne pourront être comblés puisque le secteur propice au développement résidentiel de la municipalité permettrait actuellement d'accueillir seulement 16 nouveaux logements.

TABLEAU 6 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2016

Type de secteurs	Secteurs identifiés	Superficie brute en hectares (ha)	Seuil minimal de densité (log. / ha)	Capacité d'accueil en nouveaux logements
Secteurs à développer	1. Site du 521 rue Saint-Denis	0,91	17	16
Total				16

Ainsi, de manière théorique, si la municipalité désire permettre l'établissement des 151 logements d'ici 2031, elle sera dans l'obligation d'analyser sérieusement la possibilité de demander l'exclusion de la zone agricole d'une superficie équivalente à 8,88 hectares.

Toutefois, la stratégie régionale est venue préciser la répartition de la croissance anticipée pour chacune des municipalités du territoire de la MRC. Celle-ci est établie en fonction de la caractérisation des pôles en vue de rentabiliser les services offerts et a déterminé que la municipalité de Saint-Alexandre pourrait accueillir 1,5 % de l'ensemble des ménages projetés d'ici 2031 dans la MRC. Cela se traduit par une diminution importante des besoins en espaces calculés à l'alinéa précédent. Ainsi, au lieu des 167 nouveaux ménages prévus d'ici 2031, ce nombre a été réduit à 91, portant ainsi les besoins en espaces à 4,41 hectares pour recevoir les 75 logements supplémentaires.

En conséquence, la municipalité a procédé à l'analyse de différents secteurs contigus au périmètre urbain pouvant potentiellement faire l'objet d'une exclusion de la zone agricole permanente et répondant à différents critères tels que l'accessibilité, la proximité des réseaux existants et la proximité des différents équipements institutionnels de la municipalité. Il en est ressorti un site situé au sud de la rue de la Chute où pourrait se prolonger la rue Boulais.

L'espace à développer, ainsi que le secteur ciblé pour une éventuelle exclusion de la zone agricole pour répondre aux besoins d'ici 2031, sont illustrés au Plan 1 du présent document.

PLAN 1 – Espaces voués au développement résidentiel

[Voir document PDF associé](#)

3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1	
Assurer un développement résidentiel durable dans une perspective d'optimisation de l'espace et de rentabilisation des infrastructures publiques	
OBJECTIF 1	
Optimiser l'utilisation de l'espace dans le secteur potentiel de développement	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Procéder, à même le périmètre d'urbanisation, à l'inventaire des espaces à développer et à redévelopper et les intégrer dans une seule affectation qui permettra une optimisation de l'utilisation du sol; • Appliquer un seuil minimal de densité conforme aux attentes régionales aux espaces à développer et à redévelopper; • Réviser et mettre en application les dispositions inscrites aux règlements de zonage et de lotissement afin de permettre ou de favoriser la densification des secteurs ciblés; • Rencontrer les propriétaires afin de sonder leur intérêt à développer ou à redévelopper le site identifié. 	
OBJECTIF 2	
Consolider le périmètre urbain et favoriser une densification adaptée au milieu d'insertion dans les secteurs existants	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Consolider le développement des secteurs résidentiels existants tout en variant la typologie de logements de manière à permettre une densification douce du territoire ; • Analyser la possibilité d'implanter des unités d'habitation accessoires (UHA) sur les lots de grande superficie; • Délimiter un secteur potentiel d'exclusion de la zone agricole et, le cas échéant, préparer une demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation en conformité avec les critères et attentes inscrits dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC. 	
OBJECTIF 3	
Assurer une offre résidentielle complète et variée favorisant la mixité sociale	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • S'assurer d'une bonne répartition de la typologie des logements sur l'ensemble du périmètre urbain ; • Permettre les logements intergénérationnels et les logements supplémentaires à certaines conditions et sous diverses formes. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2	
Préserver et mettre en valeur la qualité des milieux bâtis existants	
OBJECTIF 1	
Préserver l'intégrité des zones résidentielles existantes en veillant à conserver leur identité propre	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser une densification douce (dispositions à moduler selon les zones) sous différentes formes ; Adopter un règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au secteur de la rue Saint-Denis sur certaines catégories de projets afin d'assurer le respect du milieu naturel environnant des nouvelles insertions résidentielles mais également des agrandissements ou rénovations prévus des bâtiments existants. 	
OBJECTIF 2	
Encourager la rénovation résidentielle dans les secteurs plus anciens	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Identifier éventuellement les zones à rénover à l'intérieur du plan d'urbanisme; Évaluer la possibilité de mettre en œuvre un programme d'aide à la rénovation résidentielle et de crédit de taxe afin d'accroître la qualité des logements dans les zones à rénover qui seront identifiées au plan d'urbanisme, conformément aux dispositions de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> ; Développer et mettre en œuvre un programme incitatif et/ou de reconnaissance et/ou de sensibilisation pour la rénovation résidentielle. 	
OBJECTIF 3	
Encourager la construction et la rénovation écoresponsable	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Exiger l'implantation d'équipements sanitaires à faible débit (toilette, douche, etc.) ; Permettre les aménagements et constructions écologiques certifiés; (construction LEED, toits verts, etc.) ; Sensibiliser les citoyens aux avantages liés aux techniques de construction écoresponsables ; Favoriser les aménagements permettant la récupération des eaux de pluie. 	

3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

3.2.1 *Bilan de situation*

L'offre commerciale et industrielle de Saint-Alexandre repose essentiellement sur des commerces et industries spécialisés. Plusieurs commerces et services à desserte locale sont dénombrés à l'intérieur du périmètre urbain ainsi que quelques entreprises concentrées principalement dans le parc industriel. De plus, on dénombre quelques commerces et industries œuvrant en zone agricole conformément aux droits acquis maintenus et reconnus par la LPTAA.

De ce fait, la majorité des Alexandrins dépend du principal pôle commercial de la région, la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, qui dispose d'une grande variété de commerces et de services. Les routes régionales 133 et 227 combinées à l'autoroute 35 permettent à la population d'accéder plus facilement à d'autres concentrations commerciales d'envergure dans la région.

3.2.1.1 Occupation commerciale

Les établissements commerciaux de Saint-Alexandre se déploient principalement le long de la rue Saint-Denis. Celle-ci constitue la « vitrine » de la municipalité et est caractérisée par un tissu commercial non continu dominé par des commerces spécialisés qui se situent essentiellement au pourtour du noyau institutionnel de l'hôtel de ville. On y retrouve toutefois un bureau de poste, des restaurants, une petite quincaillerie, un dépanneur ainsi qu'une station-service. L'effet de « barrière » engendré par la forte circulation constitue également une contrainte importante.

Cependant peu de services répondant aux besoins des résidents en matière de services professionnels et de santé sont présents dans le noyau villageois. La municipalité a d'ailleurs tenté dernièrement d'analyser la mise sur pied d'une coopérative de santé qui aurait permis à sa population de bénéficier de soins de santé de proximité et du soutien de différents professionnels dans le domaine. Cette initiative, pilotée par un comité spécifique, n'a toutefois pas donné les résultats escomptés étant donné l'adhésion mitigée au projet exprimée à travers un sondage. Il n'est pas exclu de revenir avec une telle démarche si une opportunité se présentait.

Il n'existe toutefois plus de grands espaces permettant l'établissement de nouvelles opportunités d'affaires, obligeant ainsi la municipalité à compter sur le redéveloppement de site existants et ne pouvant être identifiés formellement compte tenu de la volatilité de l'offre commerciale.

Compte tenu du déclin des activités commerciales traditionnelles, notamment en matière de vente au détail, la municipalité devra procéder à une analyse plus fine des besoins de sa population afin de répondre aux attentes et se doter de pistes de solutions qui permettront de bien cibler les interventions qui aideront le village à renforcer son attractivité.

Le maintien de la vitalité commerciale de la municipalité passe inévitablement par une densification du milieu de vie, par une plus grande offre de services professionnels et par la qualité des aménagements présents le long de la rue Saint-Denis et ce, dans un souci de respect des caractéristiques architecturales présentes dans le noyau villageois. Ainsi, la mixité des fonctions commerciales et résidentielles, combinée à une plus grande gamme de typologie de logements sera à privilégier le long du principal axe commercial de la municipalité.

Ainsi, une attention particulière devra être apportée à la qualité des aménagements des terrains et des constructions tout comme un resserrement des normes au niveau des enseignes et l'aménagement de traverse sécuritaire contribueront au renforcement de la fonction commerciale et de services.

Enfin, la municipalité s'engage également à poursuivre les efforts afin d'attirer des entreprises de services destinés à sa population qui contribueront à redynamiser la fonction commerciale.

3.2.1.2 Occupation industrielle

La municipalité de Saint-Alexandre peut compter sur un petit parc industriel localisé au sud du périmètre urbain, le long de la Montée Lacroix. Ce parc fait actuellement l'objet d'une reconnaissance particulière à l'intérieur du schéma d'aménagement qui conditionne les usages qui y sont permis.

Les activités industrielles de la municipalité y sont principalement concentrées et on y trouve des entreprises industrielles ou commerciales nécessitant de grands espaces telles qu'un atelier de mécanique et de soudure, une entreprise d'entreposage ainsi qu'une entreprise de services électriques et de géothermie. Un projet est actuellement en cours afin de permettre l'implantation d'établissements d'entreposage intérieur, ce qui fera en sorte qu'il ne restera qu'un seul lot disponible à l'intérieur de secteur industriel. Ces activités générant des inconvénients pour les résidences à proximité, la municipalité s'assurera de mettre en place des mesures d'atténuation venant les limiter.

Étant donné sa contiguïté à la zone agricole et à un secteur résidentiel occupant le reste de l'espace à proximité, aucun agrandissement du parc industriel n'est envisageable actuellement. De plus, la priorité régionale annoncée d'établir un nouveau pôle d'affaires et d'innovation à même la zone agricole à proximité de l'autoroute 35 à Saint-Jean-sur-Richelieu vient amenuiser les chances de la municipalité de pouvoir aller de l'avant dans la quête de nouveaux espaces.

Toutefois, considérant la construction potentielle d'un échangeur à la hauteur de Saint-Alexandre sur l'autoroute 35, une nouvelle analyse d'opportunité pourra être réalisée par la municipalité afin de connaître les retombées possibles sur son territoire au niveau industriel et commercial. Une vigie sera donc effectuée par la municipalité sur ce dossier.

La zone agricole compte également quelques entreprises œuvrant dans le domaine industriel spécialisé et du commerce lourd et bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA. Étant donné leur localisation dans la zone agricole, toute modification ou expansion de leur usage nécessite un contrôle de la CPTAQ en vertu de la LPTAA.

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3	
Assurer la vitalité commerciale et de services du noyau villageois	
OBJECTIF 1	
Redéfinir le rôle spécifique du noyau villageois	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir sur la rue Saint-Denis une mixité des usages (logements, commerces, services et bureaux) de manière à soutenir l'animation des lieux et les activités de socialisation à proximité des services institutionnels ; Réaliser une étude de potentiel commercial pour le noyau villageois afin d'en dégager les principaux atouts et les principales vocations commerciales à y privilégier; Élaborer des stratégies de signalisation directionnelle efficaces et originales afin d'attirer les citoyens et les visiteurs vers les services et commerces du noyau villageois; Définir une affectation commerciale pour le secteur de l'entrée sud-ouest de la rue Saint-Denis. 	
OBJECTIF 2	
Offrir des lieux et des services de qualité dans une optique de renforcement de l'identité alexandrine	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Encadrer, de façon réglementaire, les aménagements effectués en cour avant le long de la rue Saint-Denis; Adopter des normes d'affichage évitant la surenchère des messages visuels et permettant une harmonisation adaptée aux caractéristiques du milieu dans lequel les enseignes sont implantées; Régir l'implantation et l'intégration architecturale des nouvelles insertions de bâtiments et des travaux de rénovation et d'agrandissement des bâtiments existants à proximité des propriétés à valeur patrimoniale le long de la rue Saint-Denis ainsi que les projets d'affichage afin d'en assurer une certaine harmonisation; Poursuivre l'aménagement de traverses sécuritaires pour les piétons et cyclistes. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4	
Encadrer l'occupation industrielle tout en respectant le milieu environnant	
OBJECTIF 1	
Maintenir la vocation du parc industriel et en assurer sa pérennité	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Reconnaitre la vocation et la délimitation du parc industriel conformément aux attentes régionales; Concentrer, dans ce parc industriel, les activités industrielles et certaines activités commerciales requérant de grands espaces (ex. commerces de gros ou d'entreposage) ou présentant des contraintes environnementales; Assurer, dans la mesure du possible, la réutilisation des terrains et bâtiments industriels existants en y reconnaissant des droits acquis et en y privilégiant des activités compatibles avec le milieu. 	
OBJECTIF 2	
Atténuer les impacts liés aux difficultés de cohabitation d'usages à l'intérieur du périmètre urbain	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, dans la réglementation, des mesures visant à encadrer l'expansion des activités industrielles localisées à proximité d'usages résidentiels ou communautaires : distances séparatrices, aménagement d'écrans visuels, etc. 	

3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PATRIMONIAL

3.3.1 BILAN DE LA SITUATION

L'immense plaine agricole, le vaste réseau hydrographique et les boisés sont autant d'éléments du patrimoine naturel alexandrin qui contribuent, par le maintien de la diversité biologique et la viabilité des écosystèmes, à la qualité de l'environnement. Il est opportun de mettre en place une réglementation et des mesures qui assurent un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire.

Du point de vue patrimonial et historique, l'évolution du développement de Saint-Alexandre a su laisser plusieurs traces de son passé. Les bâtiments anciens, l'ensemble paroissial, le paysage rural et plusieurs autres vestiges font partie des éléments identitaires qui contribuèrent à forger l'identité de la municipalité. Leur reconnaissance municipale ainsi que la détermination de moyens qui permettront leur mise en valeur constituent des préoccupations auxquelles la présente planification tentera de répondre.

3.3.1.1 Éléments d'intérêt écologique

Le territoire de Saint-Alexandre contient un réseau de cours d'eau desservant majoritairement le milieu rural qui entraîne son lot de préoccupations quant à l'impact des activités agricoles sur la qualité de l'eau. La municipalité doit assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment la réglementation en vigueur sur la protection des rives, du littoral et de la plaine inondable. La préservation et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité. Le respect des bandes riveraines demeure un enjeu déterminant dans la quête de solutions durables.

La municipalité de Saint-Alexandre compte également plusieurs boisés d'intérêt sur son territoire. En effet, Le Centre d'interprétation du milieu écologique du Haut-Richelieu (CIME) a réalisé, en 2016, des inventaires botaniques dans dix boisés de la municipalité de Saint-Alexandre dans le but de dresser un portrait des forêts.

Cette étude a permis de déterminer que les forêts occupent moins de 7 % de la superficie du territoire et qu'elles sont majoritairement composées d'érablières à érable rouge (47 %), le peuplement le plus commun en Montérégie, et d'érablières à érable à sucre (29 %). Les autres peuplements les plus fréquents sont les peupleraies (7 %) et les bétulaies (6 %). Globalement, les forêts sont assez jeunes, avec 62 % de la superficie occupée par des peuplements de moins de 50 ans. La municipalité compte tout de même quelques peuplements âgés de plus de 100 ans (5 %). Le couvert forestier de la municipalité est très fragmenté, puisque les boisés résiduels sont généralement de petite taille et éloignés les uns des autres et sans lien écologique entre eux.

Au niveau de la flore, cette étude a également permis de répertorier une dizaine d'espèces susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables dont le caryer ovale et quelques espèces de carex. On retrouve aussi sur le territoire les seules populations connues au Québec de jonc à tépales acuminés, une espèce désignée menacée.

Les milieux humides occupent près du quart de la superficie des boisés inventoriés. Il s'agit essentiellement de marécages forestiers, des habitats qui sont fort probablement utilisés par les amphibiens pour s'alimenter et se reproduire. Un seul milieu a fait l'objet d'une reconnaissance au niveau régional à titre de territoire d'intérêt écologique : la tourbière localisée à proximité du rang Sainte-Marie.

À la lumière de ces informations, la municipalité juge que la qualité de certains milieux naturels, peuplements rares, âgés ou abritant des espèces à statut précaire, mériterait d'être davantage reconnue à l'intérieur du schéma d'aménagement révisé. C'est pourquoi elle a pris l'initiative

d'aller de l'avant avec la rédaction d'un *Plan pour la conservation des milieux naturels et de la biodiversité* à l'aide de Cime Haut-Richelieu qui, par son plan d'actions, permet de définir les différentes opportunités pour mieux protéger les espaces boisés et de déterminer les meilleures mesures pour y parvenir (réglementaires ou autres). Ce plan identifie notamment de nouveaux territoires d'intérêt écologique qui feront l'objet de mesures de préservation de leur intégrité et qui sont identifiés au plan 2 du présent document.

Bref, la préservation de la biodiversité des milieux naturels ne peut se faire sans la mise en place d'actions particulières. Entre autres, des mesures visant le reboisement, la végétalisation des bandes riveraines ainsi que la préservation des arbres en milieu urbanisé sont encouragées par la municipalité. De plus, la participation citoyenne étant fondamentale dans le processus, la municipalité doit poursuivre la sensibilisation auprès de la population lors de l'émission de permis.

3.3.1.2 Éléments d'intérêt patrimonial

Le noyau villageois de Saint-Alexandre présente une forte concentration de bâtiments patrimoniaux témoignant du riche passé de la municipalité. On y retrouve l'ensemble paroissial formé de l'église, du presbytère et du cimetière, lesquels possèdent une valeur patrimoniale et identitaire importante, ainsi que plusieurs bâtiments résidentiels possédant des caractéristiques architecturales d'origine.

Quant au milieu rural, on peut également y dénoter plusieurs bâtiments d'intérêt qui témoignent de l'importance de l'occupation du territoire agricole, encore aujourd'hui, dans le développement dans la municipalité.

Malheureusement, aucun inventaire exhaustif n'a été réalisé à l'échelle de la municipalité afin de connaître la valeur patrimoniale de ces bâtiments et il serait opportun d'envisager le faire. Cette volonté devra être adressée à la MRC qui pourra par la suite regarder du côté d'une entente de développement culturel pour y parvenir. Cette étude permettrait de mieux cibler les mesures réglementaires à adopter et de développer de nouveaux outils de sensibilisation adaptés à la réalité de Saint-Alexandre qui pourra ainsi préserver les valeurs esthétiques et historiques du milieu.

Au niveau régional, seules les croix de chemin présentes sur le territoire de Saint-Alexandre ont été répertoriées dans le schéma d'aménagement. Elles sont au nombre de trois (3) et se localisent sur le rang Sainte-Marie, au croisement du rang Kempt et de la rue Saint-Gérard ainsi que sur le chemin de la Grande-Ligne. Cette dernière a par ailleurs fait l'objet d'un règlement de citation par la municipalité en 2013, pouvoir octroyé par le gouvernement en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* qui donne aux municipalités la possibilité de citer un bien dont elle reconnaît la valeur patrimoniale et pour lequel la protection présente un intérêt public.

De plus, considérant le déclin des activités religieuses, la municipalité devra aussi poursuivre son positionnement face à la vocation future de ses institutions religieuses. Des réflexions devront être faites afin de déterminer le potentiel de reconversion ou de réutilisation de ces bâtiments. À cet effet, la municipalité devra également concevoir des critères d'évaluation portant sur la qualité des projets proposés. La révision de la réglementation d'urbanisme à cet effet permettra d'assurer la requalification éventuelle des bâtiments à caractère religieux tout en respectant leur valeur patrimoniale.

Du point de vue esthétique, les activités agricoles dominent le paysage sur la presque totalité du territoire. Caractérisé par des sols d'une grande fertilité ayant favorisé l'implantation de nombreuses entreprises agricoles, le paysage agraire représente un témoin historique de l'agriculture axée sur les productions végétales et animales. Ayant marqué l'organisation des terres, les rangs et les routes régionales qui sillonnent le territoire de la municipalité constituent des emblèmes du paysage rural, tant pour la qualité du cadre bâti ancien qu'on y retrouve que pour les vues splendides qu'ils offrent sur le panorama agricole. En identifiant les composantes

du patrimoine agricole, la municipalité reconnaît le rôle important de ces éléments dans l'évolution du territoire et contribue à renforcer le sentiment d'appartenance de la communauté.

L'identification des éléments d'intérêt patrimonial et esthétique sur l'ensemble du territoire vise la reconnaissance de leur valeur identitaire ainsi qu'une plus grande appréciation de l'histoire locale et régionale. En sensibilisant la population à l'importance de conserver ces éléments, la municipalité favorise la protection et la mise en valeur de son patrimoine construit et naturel. Les principaux éléments d'intérêt naturel et patrimonial sont identifiés au Plan 2 du présent règlement.

PLAN 2 – Éléments d'intérêt écologique et patrimonial

[Voir document PDF associé](#)

3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5	
Protéger et mettre en valeur la qualité des milieux naturels dans une optique de valorisation de la biodiversité	
OBJECTIF 1	
Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Identifier les territoires d'intérêt écologique présent près du rang Sainte-Marie ainsi que ceux identifiés au Plan pour la conservation des milieux naturels et de la biodiversité de la municipalité de Saint-Alexandre ; Permettre uniquement, à l'intérieur des territoires d'intérêt écologique, les travaux, ouvrages ou usages ne mettant pas en péril la protection des populations d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles de l'être et assurant la mise en valeur et la préservation de sa biodiversité. 	
OBJECTIF 2	
Assurer la protection des boisés et l'intégrité des écosystèmes	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Resserrer la réglementation sur l'abattage des arbres dans l'ensemble des peuplements forestiers du territoire ; Limiter la progression des espèces exotiques envahissantes par la mise en œuvre d'activités de sensibilisation et d'information ; Mettre en œuvre les actions prévues au <i>Plan pour la conservation des milieux naturels et de la biodiversité</i> ; Intégrer les dispositions spécifiques de conservation du couvert forestier comme écran visuel en bordure de l'autoroute 35. 	
OBJECTIF 3	
Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer des normes relatives à l'abattage, au remplacement et à la plantation d'arbres en périmètre urbain ; Assurer une vigie quant à la progression de l'agrile du frêne dans la région et mettre en place des outils de contrôle ; Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics. 	
OBJECTIF 4	
Protéger les rives et le littoral des cours d'eau	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions de la politique provinciale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables et en assurer une mise à jour ; Encadrer davantage le respect des bandes riveraines sur l'ensemble du territoire à l'aide d'activités et d'outils de sensibilisation. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6	
Assurer la protection et la mise en valeur des éléments du territoire représentant un intérêt patrimonial	
OBJECTIF 1	
Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale	
Moyens de mise en œuvre	

- Procéder à un inventaire complet des principaux éléments d'intérêts d'ordre historique et culturel et réglementer localement afin d'en assurer leur protection et leur préservation ;
- Développer des fiches-conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la municipalité ;
- Évaluer le potentiel de reconnaissance de certains éléments à valeur patrimoniale élevée en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
- Sensibiliser la population locale aux éléments d'intérêt culturel et patrimonial du territoire;
- Offrir des formations sur le patrimoine bâti aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE

3.4.1 BILAN DE LA SITUATION¹

3.4.1.1 Prédominance de l'activité agricole

Le territoire de Saint-Alexandre couvre une vaste étendue de terres sur laquelle se dessine une agriculture diversifiée soucieuse de l'environnement. Sa zone agricole protégée occupe 7 476 ha, soit 98,6 % d'occupation totale du territoire municipal qui lui confère le 6^e rang parmi les municipalités de la MRC, et représente environ 8,8 % de la zone agricole régionale.

Entre 2010, le nombre d'exploitations agricoles enregistrées était de 69 pour une moyenne de superficie évaluée à l'époque à 98 hectares. Cette superficie est en hausse de 9 % depuis 2004 confirmant ainsi le phénomène de consolidation des exploitations agricoles sur le territoire. Enfin, les exploitations agricoles cultivent sur une portion de 82 % du territoire agricole de Saint-Alexandre.

3.4.1.2 Les exploitations agricoles et l'agrotourisme

L'établissement d'entreprises familiales agricoles florissantes sur le territoire de la municipalité démontre tout le savoir-faire des agriculteurs actuels et l'héritage des anciennes générations. Les revenus fonciers provenant des exploitations agricoles sont générés par des productions végétales et animales. Sur le territoire de Saint-Alexandre, les productions végétales sont dominées par les céréales et les protéagineux, représentant 84 % des superficies cultivées sur l'ensemble du territoire. On retrouvait également en 2010 une superficie de 20 hectares dédiés à la production de fruits.

Quant aux fourrages, la MRC souligne l'importance de cette production à Saint-Alexandre sans toutefois avancer de chiffres à cet égard. Elle est principalement dédiée à l'alimentation du cheptel animal et ne génère qu'un pour cent des revenus attribuables à l'ensemble des productions végétales.

En ce qui concerne les activités acéricoles, le territoire alexandrin compte une superficie d'environ 190 hectares dont seulement 6,4 % présente un potentiel acéricole, limitant ainsi les possibilités d'exploitation.

Au niveau des productions animales, bien que la production laitière constitue la principale source de revenus des entreprises agricoles sur le territoire de la municipalité, les fermes d'élevage porcin représentent près de la moitié des unités animales, suivi de près par les bovins laitiers. Les productions bovines (boucherie), ovine et de volailles demeurent minoritaires sur le territoire.

Bien que l'agriculture occupe une place importante au sein de la municipalité, les activités associées à l'agrotourisme et de transformation agroalimentaire demeurent toutefois peu présentes sur le territoire de la municipalité. Le dynamisme de l'agriculture sur le territoire semble

¹ Les données utilisées à cette section proviennent du PDZA de la MRC Le Haut-Richelieu

faire en sorte que les producteurs agricoles démontrent peu d'intérêt pour une diversification de leurs activités.

De plus, et dans un contexte de mise en valeur de la zone agricole favorisant le développement durable des activités agricoles, la MRC Le Haut-Richelieu a adopté, en 2017, un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de son territoire. Ce document de planification stratégique le dispose d'un plan d'action qui propose 3 axes d'interventions, 6 grandes orientations, 12 objectifs et 20 actions. Il représente un outil précieux pour l'agriculture de demain, particulièrement pour les municipalités rurales comme Saint-Alexandre qui entend donc appuyer la vision du PDZA régional.

3.4.1.3 La cohabitation harmonieuse

La cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles constitue un enjeu majeur à l'échelle des municipalités. C'est pourquoi les MRC se sont assurées de venir encadrer cet aspect important de la réalité rurale en venant intégrer, dans leur schéma d'aménagement, différentes mesures pour y arriver.

À cet égard, la MRC Le Haut-Richelieu a notamment introduit le principe d'application de distances séparatrices qui sont exigées pour tout nouvel établissement de production animale ou pour tout agrandissement d'un tel établissement ainsi que l'imposition de zones tampons agricoles venant interdire l'implantation d'installations d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à un (1) au pourtour des périmètres urbains et des zones de consolidation résidentielle en zone agricole.

La municipalité veillera donc à reconduire ces dispositions à l'intérieur de sa réglementation d'urbanisme.

3.4.1.4 Zone de consolidation résidentielle en zone agricole

Le schéma d'aménagement identifie une seule zone de consolidation résidentielle sur le territoire de la municipalité. Il s'agit du secteur des rues L'Homme et Saint-Jean. La reconnaissance de ce milieu déstructuré ne l'exclut pas de la zone agricole, mais confirme l'intention de la municipalité d'y autoriser, sur une partie ou la totalité de cet espace, des usages non agricoles appropriés, de manière à favoriser sa consolidation par l'utilisation des immeubles inoccupés par l'amélioration des constructions et par le développement d'occupations du sol existantes.

La municipalité envisage de procéder à la délimitation d'autres secteurs représentant un potentiel d'accueil de nouvelles résidences et regardera les opportunités de manière concertée avec la MRC.

PLAN 3 – Le territoire agricole et ses particularités

Voir document PDF associé

3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7	
Protéger et mettre en valeur le territoire et les activités agricoles	
OBJECTIF 1	
Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole protégée	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Déterminer au plan d'urbanisme une affectation « agricole » sur la totalité de la zone agricole telle que décrétée par la CPTAQ et y inscrire les usages permis conformément au schéma d'aménagement révisé de la MRC Le Haut-Richelieu; Prévoir au règlement de zonage les usages compatibles à cette affectation « agricole » conformément aux attentes régionales. 	
OBJECTIF 2	
Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Reconduire des dispositions relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles (distances séparatrices, localisation en fonction des vents dominants, etc.) Reconduire les dispositions relatives à l'implantation de nouvelles unités d'élevages générant de fortes charges d'odeurs (zones tampons agricoles). 	
OBJECTIF 3	
Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles à l'intérieur de la zone agricole	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Reconnaitre les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA ; Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA à l'exception de la zone de consolidation résidentielle ; Circonscrire localement, au moyen d'une affectation, la zone de consolidation résidentielle formée des rues L'Homme et Saint-Jean et y permettre les usages autorisés conformément au schéma d'aménagement révisé de la MRC Le Haut-Richelieu; Délimiter de nouvelles zones permettant de consolider la vocation résidentielle à même l'affectation agricole. Le tout en respectant les critères d'aménagement régionaux concernant la délimitation des territoires de consolidation. 	
OBJECTIF 4	
Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC; Sensibiliser les citoyens à la réalité agricole et promouvoir la saine cohabitation entre le milieu agricole et urbain; Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole. 	

3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DES SERVICES PUBLICS, INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

3.5.1 BILAN DE LA SITUATION

3.5.1.1 Équipements publics

Situé au cœur du noyau villageois et principalement au nord de la rue Saint-Denis, le pôle institutionnel de la municipalité s'articule essentiellement autour de l'église avec la présence de l'hôtel de ville, qui comprend également la caserne du service de sécurité incendie, ainsi que le bureau de poste. Notons également la présence de l'école primaire qui abrite aussi la bibliothèque municipale. Afin de renforcer les services à la population de la municipalité, tout en contribuant à répondre aux besoins grandissement de ses citoyens, la municipalité a procédé, en 2014, à une réfection majeure des locaux de l'hôtel de ville.

Le regroupement en un seul lieu d'une diversité d'équipements publics contribue assurément à renforcer la vocation communautaire du pôle institutionnel et favorise par le fait même l'implantation d'autres usages compatibles avec le noyau villageois. En ce qui concerne l'église, elle poursuit ses activités religieuses et la municipalité analyse actuellement les différentes possibilités de requalification du site ou du bâtiment.

3.5.1.2 Parcs et espaces verts

Par sa position stratégique au cœur du périmètre urbain, le parc Marie-Jeanne-Frégeau, combiné aux terrains des loisirs, constitue un vaste espace vert agrémenté par la présence de mobilier urbain et d'importants équipements sportifs qui en font un lieu de rassemblement favorable aux échanges. On y retrouve d'ailleurs le centre communautaire municipal, communément appelé le Pavillon des loisirs, qui sert de lieu d'accueil des différents cours, activités et événements municipaux. La municipalité compte d'ailleurs considérer un projet d'agrandissement de cet équipement afin de mieux répondre aux besoins. En favorisant la vitalité et la mise en valeur de cet espace, la municipalité participe au renforcement du sentiment d'appartenance de la collectivité.

Afin de compléter l'offre de la municipalité en matière d'espaces verts, nous retrouvons au coin des rues Saint-Denis et Matis, le parc de la Riveraine qui met notamment en valeur la préservation de la diversité floristique et faunique tout en sensibilisant la population sur les bienfaits de la biodiversité et de l'aménagement des bandes riveraines. Un parc canin a également été aménagé récemment au sud du terrain des loisirs et est accessible via la rue de la Chute.

La municipalité s'engage à poursuivre l'amélioration de l'aménagement des parcs et des espaces publics afin d'améliorer la qualité de vie de quartier et de répondre davantage aux besoins de la collectivité.

3.5.1.3 Assainissement des eaux usées

En ce qui concerne l'assainissement de ses eaux usées, la municipalité bénéficie d'une usine traitement des eaux usées localisée au sud du périmètre urbain aux abords de l'autoroute 35. Il s'agit station de type « étang aéré » qui préconise une oxygénéation de l'eau combinée au travail des bactéries et du traitement à l'alun.

Le débit de l'usine en 2014 était d'environ 450 m³ par jour à travers quatre bassins de décantation qui produisent au final une eau de qualité qui est par la suite retournée dans le cours d'eau à proximité, soit la branche A-35-4 de la Rivière du Sud. Plusieurs améliorations y ont été apportées en 2012 afin de pouvoir maintenir une capacité de traitement appropriée et répondant aux besoins en matière d'accueil de nouvelles résidences sur le territoire. Ce réseau dessert l'ensemble du périmètre urbain de la municipalité.

Quant aux résidences situées en zone agricole permanente, celles-ci doivent requérir à des installations septiques conformément aux normes provinciales en vigueur. Dans un souci environnement, la municipalité de Saint-Alexandre a procédé, entre 2012 et 2016, à l'inventaire des installations septiques de son territoire pour les propriétés n'ayant pas eu de permis pour une nouvelle installation depuis 1985 et pour celles ayant eu un permis avant l'an 2000. Des correctifs ont alors été demandés aux propriétaires dont les installations présentaient une ou plusieurs défaillances. Elle a par la suite mis sur pied un programme d'aide qui est venu soutenir les propriétaires dans la mise aux normes de leurs installations.

3.5.1.4 Approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine est assuré par un réseau alimenté par trois puits artésiens reliés à la même nappe phréatique. Deux de ces puits se trouvent le long du chemin de la Grande-Ligne, aux cotés desquels se localisent le réservoir et l'usine de filtration, et le troisième est situé sur le rang Sainte-Marie. Les trois puits sont utilisés simultanément pour fournir l'eau à tous les citoyens. Des travaux de mise aux normes ont été effectués entre 2012 et 2014 et des initiatives visant à réduire la consommation d'eau et à identifier les fuites ont également été mis en place au cours des dernières années.

Afin de pallier aux différentes pointes de consommation en eau, la municipalité envisage l'implantation d'un réservoir supplémentaire qui permettrait également d'augmenter la disponibilité et la capacité d'accueil pour de nouvelles résidences qui est présentement évaluée à 50 nouveaux logements.

Le reste du territoire doit compter sur l'installation de puits artésiens.

3.5.1.5 Réseaux de distribution et de télécommunication

La municipalité est traversée par un gazoduc opéré par TransCanada Pipelines qui se dirige vers la municipalité de Farnham. Celui-ci longe l'autoroute 35 pour ensuite bifurquer vers le nord après le périmètre urbain. Aucun réseau d'approvisionnement ne se trouve à l'intérieur du périmètre urbain. Nous retrouvons également, longeant la limite ouest de la municipalité, une ligne électrique de haute tension traversant que partiellement son territoire.

En matière de télécommunications, la municipalité considère être bien desservie. On y dénote l'accessibilité à des services Internet haute vitesse ainsi que des services de téléphonie et de télévision de qualité.

3.5.1.6 Énergie éolienne

L'avènement de l'énergie éolienne sur le territoire de la province, à la fin des années 2000, a forcé les instances gouvernementales à revoir leurs orientations et à mettre en place différents mécanismes venant encadrer l'implantation des éoliennes de manière à atténuer les impacts découlant de cette situation. Le schéma d'aménagement de la MRC Haut-Richelieu vient donc guider les municipalités dans le contrôle du développement éolien sur son territoire.

La municipalité de Saint-Alexandre prévoit donc reconduire les dispositions régionales à ce sujet dans sa réglementation d'urbanisme.

En 2018, Saint-Alexandre ne comptait aucune éolienne commerciale sur son territoire.

PLAN 4 – Parcs, équipements et infrastructures

Voir document PDF associé

3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8	
Planifier et encadrer l'implantation et le transport des ressources énergétiques	
OBJECTIF 1	
Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Insérer dans la règlementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant l'implantation d'éoliennes commerciales. 	
OBJECTIF 2	
S'assurer que les nouvelles infrastructures de transport de l'énergie s'implantent de manière respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie de la population	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, établir des normes d'encadrement de l'implantation des infrastructures de transport de l'énergie ; Établir des partenariats avec les compagnies et sociétés concernées lors des projets d'implantation de nouvelles infrastructures ; Sensibiliser la population aux divers projets et infrastructures en place sur le territoire de la municipalité. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9	
Maintenir et améliorer la qualité des services à la population	
OBJECTIF 1	
Améliorer et diversifier l'offre en équipements communautaires et de loisirs	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Envisager le réaménagement des terrains de soccer afin de libérer de l'espace pour l'implantation de nouveaux équipements Adapter les aires de jeux présentes sur le territoire de manière à favoriser les échanges intergénérationnels ; Tenir compte des tendances en matière de loisirs et d'activités récréatives lors de la planification de nouveaux espaces destinés aux saines habitudes de vie ; Favoriser le partage des équipements et des services communautaires avec les municipalités voisines; Sondier les besoins de la population en matière d'équipements sportifs pouvant faire l'objet d'ententes intermunicipales, dont notamment une piscine intérieure. Étudier la possibilité d agrandir le Pavillon des Loisirs. 	
OBJECTIF 2	
Assurer une gestion efficace et équitable de l'assainissement et du traitement des eaux usées	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir à niveau les installations et équipements de production de traitement des eaux usées ; Assurer la desserte en égouts de tout nouveau secteur de développement ; Assurer la protection accordée aux prélèvements d'eau effectués à des fins de consommation humaine ou de transformation alimentaire; Poursuivre l'accompagnement des propriétaires pour le maintien la conformité de leurs installations septiques. 	

3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA MOBILITÉ ET DES CONTRAINTES

3.6.1 BILAN DE LA SITUATION

3.6.1.1 Le réseau routier

En octobre 2014, l'ouverture d'un premier tronçon du projet de parachèvement de l'autoroute 35, entre la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et la municipalité de Saint-Sébastien a permis à la municipalité d'avoir potentiellement accès à un réseau supérieur important qui lui permet de rejoindre rapidement le reste de la Montérégie et le Grand Montréal. Accessible à quelques kilomètres du noyau villageois, par le chemin de la Grande-Ligne, l'autoroute 35 permet d'entrevoir l'avenir de la municipalité avec optimisme, notamment aux niveaux économique et démographique, dans la mesure où les initiatives entamées depuis quelques années visant à permettre la construction d'un échangeur au sud du périmètre urbain se concrétisent. La municipalité suivra attentivement le dossier.

Le **réseau collecteur** est, quant à lui, composé du chemin de la Grande-Ligne, qui permet de relier la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu à la MRC de Brome-Missisquoi, et de la route 227 qui relie certaines municipalités de la MRC dans un axe nord-sud.

S'ajoute à ces réseaux le **réseau local** de la municipalité, dont les rues sont essentiellement concentrées à l'intérieur du périmètre urbain. En général, le réseau local permet des déplacements faciles et sécuritaires.

3.6.1.2 Transport des marchandises

Afin de planifier et gérer de façon optimale la circulation des véhicules lourds pour l'ensemble de la province, le Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDT) a décrété un réseau de camionnage lourd qui compte trois classes de routes : les routes de transit, les routes restreintes et les routes interdites. Sur le territoire de Saint-Alexandre, on dénombre deux classes. D'abord, on retrouve un seule route de transit, soit l'autoroute 35, dont l'accès est autorisé à tout véhicule lourd et comporte un minimum de restrictions à la circulation des véhicules lourds. Ensuite, on retrouve deux routes restreintes, soit le chemin de la Grande-Ligne et la route 227, dont l'accès est autorisé à tout véhicule lourd, mais avec quelques restrictions.

3.6.1.3 Transport collectif et actif

En ce qui concerne le transport collectif, la municipalité n'est pas directement desservie par ce type de service. Les résidents doivent se rendre à Saint-Jean-sur-Richelieu afin de pouvoir bénéficier de ce mode de transport qui permet d'avoir accès à différents secteurs de la ville mais également à la région métropolitaine de Montréal.

Afin de pouvoir offrir une possibilité de déplacement abordable pour ses citoyens vers les principaux secteurs commerciaux et pôles d'emploi à proximité, la municipalité pourrait regarder les opportunités de bonifier l'offre du service « Taxibus » de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et d'obtenir une entente spécifique à cet égard.

En matière de déplacements actifs, la MRC identifie depuis plusieurs années un réseau cyclable régional qui permettrait un inter connectivité entre les municipalités du territoire. Un tronçon en provenance de la municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois est prévu via le rang Saint-Anne et la route 227 afin de permettre un accès au village par la Montée de la Station et qui se connecterait à la municipalité de Sainte-Brigide-d'Iberville grâce au 8^e rang. Toutefois aucune action concrète n'a encore été réalisée.

Par ailleurs, il est intéressant de mentionner qu'une étude de Vélo-Québec, réalisée à la fin de 2018 en lien avec le réseau régional identifié au schéma d'aménagement, propose quelques modifications au tracé et guidera les municipalités dans le cadre de leurs interventions.

Cependant, par l'entremise de son projet de circuit de mobilité active (CMA), la municipalité entend développer un circuit facilitant les déplacements actifs, en toute sécurité et pour toutes les générations de citoyens. Celui-ci permettra, à terme, de relier les principales destinations de la municipalité et de converger les tracés proposés vers une place intergénérationnelle située dans le parc Marie-Jeanne-Frégeau. Un plan d'actions a d'ailleurs été adopté le 15 mai 2017 suite à plusieurs activités de consultation auprès de sa population.

3.6.1.4 Tracé projeté des principales voies de circulation

Cette section concerne uniquement le réseau routier et la municipalité entend s'assurer que les secteurs de développement soient soumis à l'obligation de respecter le tracé projeté. Ces ramifications de futures voies de circulation sont représentées au Plan 5 Mobilité et contraintes joint au présent plan d'urbanisme.

3.6.1.5 Contraintes naturelles et anthropiques

Aucune contrainte naturelle (zone inondable, zone d'érosion, etc.) n'a formellement été identifiée sur le territoire de la municipalité.

Toutefois certaines contraintes d'origine anthropique sont présentes sur le territoire de Saint-Alexandre. Elles correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité, de santé publique ou de bien-être général des citoyens.

Les deux éléments identifiés comme contraintes anthropiques à l'intérieur du schéma d'aménagement de la MRC sont le gazoduc décrit un peu plus tôt dans le document ainsi que l'ancien site d'élimination des déchets présent à proximité de l'autoroute 35 pour lequel la municipalité établira une aire de protection couvrant un rayon de 200 mètres afin d'y interdire toute habitation.

L'identification des sources de contraintes permet d'évaluer l'étendue et l'intensité des risques auxquels les secteurs environnants sont soumis et d'éviter le rapprochement d'usages incompatibles. Ainsi, en présence d'un risque connu, la municipalité peut mettre en place des mesures correctrices et préventives visant à limiter les incidences sur les personnes, les biens et l'environnement.

PLAN 5 – Mobilité et contraintes

[Voir document PDF associé](#)

3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 10	
Assurer une desserte adéquate du transport collectif et actif adapté au milieu rural	
OBJECTIF 1	
Favoriser la mobilité active et collective	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Étudier la possibilité d'offrir un service de transport collectif, via le service « Taxibus » de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, adapté au caractère rural de la municipalité ; • En lien avec le circuit de mobilité active de la municipalité, développer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes ; • Mettre les autres actions découlant de la mise en œuvre du projet de CMA; • Réviser les dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser l'aménagement, en fonction du type de voies de circulation et des quartiers, d'infrastructures permettant et encourageant les modes de transport actifs; • Assurer une vigie quant au développement du projet d'implantation d'une piste cyclable régionale. 	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 11	
Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les milieux sensibles	
OBJECTIF 1	
Intégrer certaines dispositions pour minimiser les inconvénients et les risques pour la population	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les contraintes anthropiques ; • Contrôler les usages à proximité de ces sites ; • Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques dont notamment l'ancien site d'élimination des déchets présent sur le territoire. 	

CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME

La vision s'articule autour de trois énoncés qui ont pour objectif de confirmer les positions stratégiques que la municipalité entend mettre au premier plan, auquel tous les Alexandrins et Alexandrines pourront se rallier, dans une perspective d'optimisation des conditions favorables à son développement d'ici les 15 prochaines années.

1. Une municipalité axée sur des milieux de vie durables répondant aux différents besoins de sa population

- Une densification optimale et adaptée au milieu d'insertion des nouveaux ensembles résidentiels ;
- Un noyau villageois vivant et accueillant doté de plusieurs services et infrastructures favorisant les interactions intergénérationnelles ;
- Un cadre bâti historique protégé et reconnu pour sa valeur patrimoniale ;
- Une rue Saint-Denis redynamisée et répondant aux besoins de la population;
- Des installations communautaires, sportives et de loisirs accessibles et adaptées.

2. Une municipalité dotée d'un environnement naturel et historique distinctif et judicieusement intégré

- Une zone agricole vaste et fertile, un patrimoine collectif à protéger ;
- Une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles ;
- Des milieux naturels protégés et mis en valeur.

3. Une municipalité axée sur le développement de l'espace public et des saines habitudes de vie

- Un circuit de mobilité active à maturité ;
- Une desserte adéquate et interconnectée entre les parcs, les équipements de loisirs ainsi que les espaces verts de la municipalité ;
- Une cohabitation harmonieuse et sécuritaire entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes qui se partagent la route.

4.2 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le plan d'urbanisme comprend un concept d'organisation spatiale représentant de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant en matière d'aménagement en réponse aux enjeux, orientations et objectifs de développement et d'aménagement et aux interrelations entre ceux-ci :

- a. La consolidation des futurs ensembles résidentiels doit se faire essentiellement à même le périmètre urbain dans le site potentiel de développement identifié à cette fin ;
- b. La redynamisation de la structure commerciale de la rue Saint-Denis est primordiale afin de pouvoir offrir un éventail intéressant de services et de commerces locaux à ses citoyens et répondant aux nouvelles tendances et réalités en milieu rural;
- c. La diversification des fonctions économiques près de l'autoroute 35 sont tributaires de la construction de l'échangeur projeté à Saint-Alexandre;
- d. La vitrine patrimoniale du noyau villageois et les éléments identitaires de la municipalité doivent davantage être mis en valeur;
- e. Les activités agricoles constituent un moteur économique important pour la municipalité et doivent être priorisées en zone agricole ;

- f. La protection des milieux naturels doit être mis à l'avant-plan afin de préserver une certaine biodiversité sur le territoire;
- g. Les parcs et espaces verts de la municipalité ainsi que les équipements publics et communautaires doivent répondre aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuer à un renforcement du sentiment d'appartenance tout en privilégiant les échanges intergénérationnels ;
- h. Le développement d'un service de transport collectif adapté à la ruralité doit être étudié;
- i. La poursuite du projet de circuit de mobilité active est essentielle au développement des saines habitudes de vie;
- j. La prise en considération des contraintes anthropiques dans la planification du territoire favorise la création d'un milieu de vie sain et sécuritaire.

Les principaux éléments énumérés précédemment sont illustrés aux plans 6A et 6B du présent règlement.

PLAN 6A – Concept d'organisation spatiale - Général

[Voir document PDF associé](#)

PLAN 6B – Concept d'organisation spatiale – Périmètre d'urbanisation

[Voir document PDF associé](#)

CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol font référence à l'attribution à une partie du territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elles déterminent donc, par le fait même, les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés. Quant aux activités et aux usages complémentaires, ils ne relèvent que du règlement de zonage.

Les grandes affectations du sol :

- indiquent de quelle manière la municipalité entend utiliser les parties de son territoire ;
- permettent de bien harmoniser et d'agencer les utilisations les unes avec les autres, et ce, de manière ordonnée ;
- prennent en considération les acquis de certains milieux déjà bâtis et les contraintes de développement et de conservation préconisées par la municipalité.
- répondent à la vision stratégique, aux orientations d'aménagement et de développement et au concept d'organisation spatiale

Source : MAMROT, 2012

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur les plans des grandes affectations du sol joints en Annexe A et faisant partie intégrante du présent règlement. Ces limites coïncident avec une ligne de lot existante ou projetée, l'axe central d'une voie de circulation existante ou projetée, la limite d'un boisé, la rive d'un cours d'eau, la limite d'un périmètre d'urbanisation, les limites de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou les limites de la municipalité.

Huit (8) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

A	Agricole
AD	Agricole déstructurée
C	Commerciale
I	Industrielle
M	Mixte
P	Publique
RC	Résidentielle de consolidation
RO	Résidentielle optimale

5.1.1 Usages autorisés

La fiche de l'affectation désignée identifie, parmi les principaux groupes d'usages, les fonctions dominantes et complémentaires autorisées à l'intérieur de l'affectation. Le règlement de zonage doit respecter cette classification des usages ainsi que les usages autorisés. Il est important de noter que pour certains groupes d'usages des spécifications ont été apportées.

5.1.2 Densité brute

La densité inscrite à la fiche correspond à une densité exprimée en nombre de logements maximal par hectare. Dans certains cas, un minimum est parfois indiqué. Cette densité sera précisée au règlement de zonage. Dans le cas d'affectation dont le développement est complété, la densité inscrite à la fiche peut correspondre à la réalité constatée ou souhaitée.

5.1.3 Mention spéciale

Une mention spéciale peut être indiquée. Cette mention a pour objectif de préciser certains paramètres contenus dans la fiche de l'affectation qui méritent une attention particulière ou qui font l'objet d'une précision normative.

5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL

5.2.1 Affectation agricole (A)

A- Description
<p>Cette affectation correspond à la portion du territoire de la municipalité incluse dans la zone agricole protégée. Cette désignation sur le territoire permet d'assurer et de protéger le caractère agricole et les activités qui s'y déroulent. Ces activités se doivent d'être respectueuses des milieux naturels et des milieux habités localisés à proximité.</p> <p>L'objectif principal est d'assurer la pérennité de ces activités à long terme. Cette partie de la municipalité doit être conforme à la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (LPTAA). Elle regroupe les usages dont l'utilisation est reliée à l'agriculture. Elle comprend la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale et de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage d'animaux et à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments.</p> <p>Il est à noter que des utilisations commerciales et industrielles ayant un lien direct avec l'agriculture (vente de produits agricoles, réparation de machinerie agricole, vétérinaire, industrie de transformation des matières agricoles, etc.) sont également permises. Toutefois, certaines entreprises, à vocation autre qu'agricole, déjà implantées participent au développement économique de la municipalité en matière de production de biens, de services et d'emplois. La municipalité se réserve donc le droit de reconnaître ces bâtiments et usages afin de permettre une gestion autrement que par droits acquis.</p> <p>La règlementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.</p>
B- Usages autorisés
<p>Fonctions dominantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agriculture avec ou sans élevage et les constructions s'y rattachant <p>Fonctions complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitations (faible densité) limitées à celles bénéficiant de droits et priviléges prévus à la LPTAA : <ul style="list-style-type: none"> - implantation d'une résidence pour l'exploitant agricole, son enfant, son employé (art. 40 LPTAA); - reconstruction d'une résidence implantée en vertu de l'article 31 de cette loi; - implantation d'une résidence sur une propriété de 100 ha ou plus (art. 31.1 LPTAA); - implantation d'une résidence sur un terrain bénéficiant de droits acquis (art. 101 et 103 LPTAA). • Commerces et services associés à l'agriculture : <ul style="list-style-type: none"> - Les usages et activités complémentaires à caractère commercial, industriel et récréatif reliés à l'usage agricole existant sur un terrain ainsi que le traitement, la commercialisation de façon complémentaire des différents produits agricoles; - Les services d'élevage, d'horticulture, de pisciculture et le service vétérinaire; - Les activités agro-touristiques tel : Gîte du passant, table champêtre, « Bed and Breakfast », etc.); - Pépinière de production; - L'exploitation d'une sablière ou d'une carrière sur les sites existants; - Les maisons mobiles et roulettes comme résidences rattachées à l'exploitation de la ferme; - Prise d'eau pour l'alimentation d'usine d'embouteillage d'eau, de fabrique de glace commerciale de distributrice, etc., n'impliquant pas de traitement, d'embouteillage et d'entreposage sur les lieux et soumis à l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat des ministères concernés avant l'émission des autorisations municipales; - Les musées ou les commerces de vente d'antiquité comme usage complémentaire à un usage résidentiel; - Les interventions, ouvrages, équipements et infrastructures à caractère municipal, gouvernemental ou de leur mandataire.
C- Densité brute
<p>Minimale : S.O.</p> <p>Maximale : S.O.</p>
D- Mention spéciale
Aucune

5.2.2 Affectation agricole déstructurée (AD)

A-Description
<p>La zone agricole de la MRC est considérée comme un milieu agricole fort dynamique. Toutefois, Par définition, ces milieux sont, tout compte fait, perdus pour l'agriculture même si quelques parcelles restantes peuvent être constituées de sols de bonne qualité. La priorité devrait y être donnée à des usages non agricoles, afin de combler les espaces inoccupés. Aussi, ces milieux déstructurés font l'objet d'une délimitation et d'un zonage appropriés afin de circonscrire leur extension et permettre leur consolidation.</p> <p>Cette affectation correspond au secteur des rues L'Homme et Saint-Jean dont le lotissement s'est réalisé avant l'entrée en vigueur de la LPTAA. Faisant encore partie intégrante de la zone agricole, ce regroupement de lots est occupé par des habitations résidentielles. Il est reconnu au schéma d'aménagement de la MRC.</p>
B-Usages autorisés
<p>Fonctions dominantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agriculture sans bâtiments ; • Habitation unifamiliale isolée. <p>Fonctions complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les usages complémentaires à l'habitation sont permis.
C- Densité brute
<p><i>Estimée :</i> 3 logements à l'hectare</p> <p><i>Emprise au sol maximale suggérée :</i> À déterminer</p>
D- Mention spéciale
Aucune

5.2.3 Affectation commerciale (C)

A-Description
L'affectation « Commerciale » est attribuée au secteur situé à l'entrée ouest du village, le long de la rue Saint-Denis. Cette affectation désigne l'emplacement tout indiqué pour accueillir une concentration commerciale et des points de services nécessitant de plus grandes surfaces et des places de stationnement plus importantes. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur, ainsi que les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver.
B- Usages autorisés
<p>Fonctions dominantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les fonctions commerciales de proximité et offrant des services professionnels constituent les usages commerciaux dominants. <p>Fonctions complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.
C- Densité brute
<p><i>Minimale :</i> S.O.</p> <p><i>Maximale :</i> S.O.</p>
D- Mention spéciale
Aucune

5.2.4 Affectation industrielle (I)

A-Description
L'affectation « Industrielle » désigne le parc industriel de Saint-Alexandre localisé au sud du périmètre urbain en bordure de la montée Lacroix. Elle correspond également à l'affectation industrielle identifiée au schéma d'aménagement de la MRC.
B- Usages autorisés
<p>Fonctions dominantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie générale • Activité de haute technologie, de recherche et de développement <p>Fonctions complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités para-industrielles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Entreprises liées au domaine industriel comme le transport, les entrepôts et les bâtiments industriels polyvalents; ◦ Entreprises non industrielles mais dont les activités, les besoins et les inconvénients qu'ils causent au voisinage se rapprochent de ceux du domaine industriel, non pas du point de vue économique, mais plutôt de celui de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement (ex : commerce de gros, atelier de réparation, certaines entreprises de construction). • Bureau, commerce et service de soutien aux fonctions autorisées. L'usage vise prioritairement la desserte des travailleurs et des entreprises des fonctions dominantes autorisées. • Agriculture transitoire. Les usages agricoles sont permis, sauf l'élevage, en attente du développement de sites, pourvu qu'aucun bâtiment agricole ne soit construit. <p>Fonctions interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les exploitations ou activités agricoles permanentes ; Les pépinières commerciales ou publiques ; • Les carrières, sablières ou gravières ; • Les centres commerciaux et les commerces de détail en général ; les activités de récréation commerciale (ex: ciné-parcs, arénas, centres sportifs, hippodromes, stades, foires, golfs, pistes de course, campings, etc.) ; • Les institutions financières, les sociétés d'assurances ou immobilières et toute autre activité qui prend place normalement dans des édifices à bureaux ou des zones commerciales ; • Les services socioculturels, commerciaux et personnels tels que maisons d'enseignement hôpitaux et autres services médicaux, bureaux-conseils, services divers, etc. ; • Les hôtels et les motels ; • Les foyers d'hébergement et tous les genres de résidences ; • Les prisons, les manèges militaires.
C- Densité brute
<i>Minimale :</i> S.O.
<i>Maximale :</i> S.O.
D- Mention spéciale
Aucune

5.2.5 Affectation mixte (M)

A- Description

L'affectation « mixte » vise à encourager la consolidation et la diversité des usages implantés dans le noyau villageois, le long de la rue Saint-Denis, et d'y faire toute l'année une destination animée, agréable, sécuritaire et accessible pour les citoyens et les visiteurs. En raison de son caractère patrimonial et de son potentiel de revitalisation, la municipalité attribue une attention particulière au contrôle des interventions portées aux bâtiments existants, à l'intégration des nouveaux bâtiments ainsi qu'à l'affichage commercial.

L'aire d'affectation « mixte » est considérée comme la concentration première des services à la population comme des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces de vente au détail et des activités de restauration.

Par ailleurs, la fonction, qu'elle soit institutionnelle, récréative, touristique et culturelle ainsi que les usages et activités reliés à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.

B- Usages autorisés

Fonctions dominantes

- Habitation ;
- Services et commerces ;
- Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s).

Fonctions complémentaires

- Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ;
- Récréation ;
- Équipements publics, institutionnels et communautaires ;
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

C- Densité brute

Estimée : 12 logements à l'hectare

Emprise au sol maximale suggérée : 50 %

D- Mention spéciale

Aucune

5.2.6 Affectation publique (P)

A- Description

L'affectation « Publique » renferme dans ses fonctions le noyau institutionnel, situé de part et d'autre de la rue Principale, formé de l'église, de l'ancien presbytère et l'Hôtel-de-ville. L'école primaire ainsi que l'ensemble constitué du parc Marie-Jeanne-Frégeau et des terrains des loisirs bénéficieront également de cette affectation.

Le plan d'urbanisme ne fixe pas de densité maximale dans cette affectation du sol. Toutefois, à la réglementation d'urbanisme, elle doit être adaptée à la réalité des différents milieux d'insertion de cette affectation du sol.

B- Usages autorisés

Fonctions dominantes

- Équipements institutionnels et communautaires.

Fonctions complémentaires

- Services professionnels et de santé ;
- Activités récréatives intensives ;
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

C- Densité brute

Minimale : S.O.

Maximale : S.O.

D- Mention spéciale

Aucune

5.2.7 Affectation résidentielle de consolidation (RC)

A- Description
L'affectation « Résidentielle de consolidation » désigne les secteurs existants du périmètre urbain où prédomine la fonction résidentielle. L'affectation prévoit toujours une dominance de la fonction résidentielle mais ne sera pas assujettie au seuil minimal de densité imposé et pourra prévoir l'insertion de nouvelles constructions sur les lots vacants qui respecteront l'environnement immédiat.
Par ailleurs, les fonctions commerciales et de services intégrés à l'habitation en usage complémentaire ainsi que les usages et activités reliées à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.
B- Usages autorisés
Fonctions dominantes <ul style="list-style-type: none"> . Habitation Fonctions complémentaires <ul style="list-style-type: none"> . Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ; . Récréation ; . Équipements publics, institutionnels et communautaires ; . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.
C- Densité brute (Périmètre urbain – Secteur village)
<i>Estimée :</i> 12 logements à l'hectare <i>Emprise au sol maximale suggérée :</i> 40 %
E- Mention spéciale
Aucune

5.2.8 Affectation résidentielle optimale (RO)

A- Description
L'affectation « Résidentielle optimale » désigne les secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire les espaces à développer et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels. La fonction résidentielle sera évidemment dominante mais devra respecter les attentes régionales en matière de densité, soit une moyenne de 17 logements à l'hectare. Elle offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements.
Les fonctions commerciales et de services intégrés à l'habitation en usage complémentaire ainsi que les usages et activités reliées à la récréation, aux institutions, aux équipements communautaires ainsi qu'aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.
B- Usages autorisés
Fonctions dominantes <ul style="list-style-type: none"> . Habitation Fonctions complémentaires <ul style="list-style-type: none"> . Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ; . Récréation ; . Équipements publics, institutionnels et communautaires ; . Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.
C- Densité brute (Périmètre urbain – Secteur village)
<i>Estimée :</i> 17 logements à l'hectare <i>Emprise au sol maximale suggérée :</i> 40 %
E- Mention spéciale
Aucune

CHAPITRE 6. DISPOSITION FINALE

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

Luc Mercier, maire

Denis Meunier

Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion	4 mai 2020
Adoption du projet	3 août 2020
Transmission à la MRC	17 septembre 2020
Avis publique de consultation	17 août 2020
Consultation publique	16 septembre 2020
Adoption	5 octobre 2020
Certificat de conformité	10 décembre 2020
Entrée en vigueur	14 décembre 2020

ANNEXE A. PLANS GRAND FORMAT

Feuillet 1 : Grandes affectations - Général

Feuillet 2 : Grandes affectations - Périmètre urbain