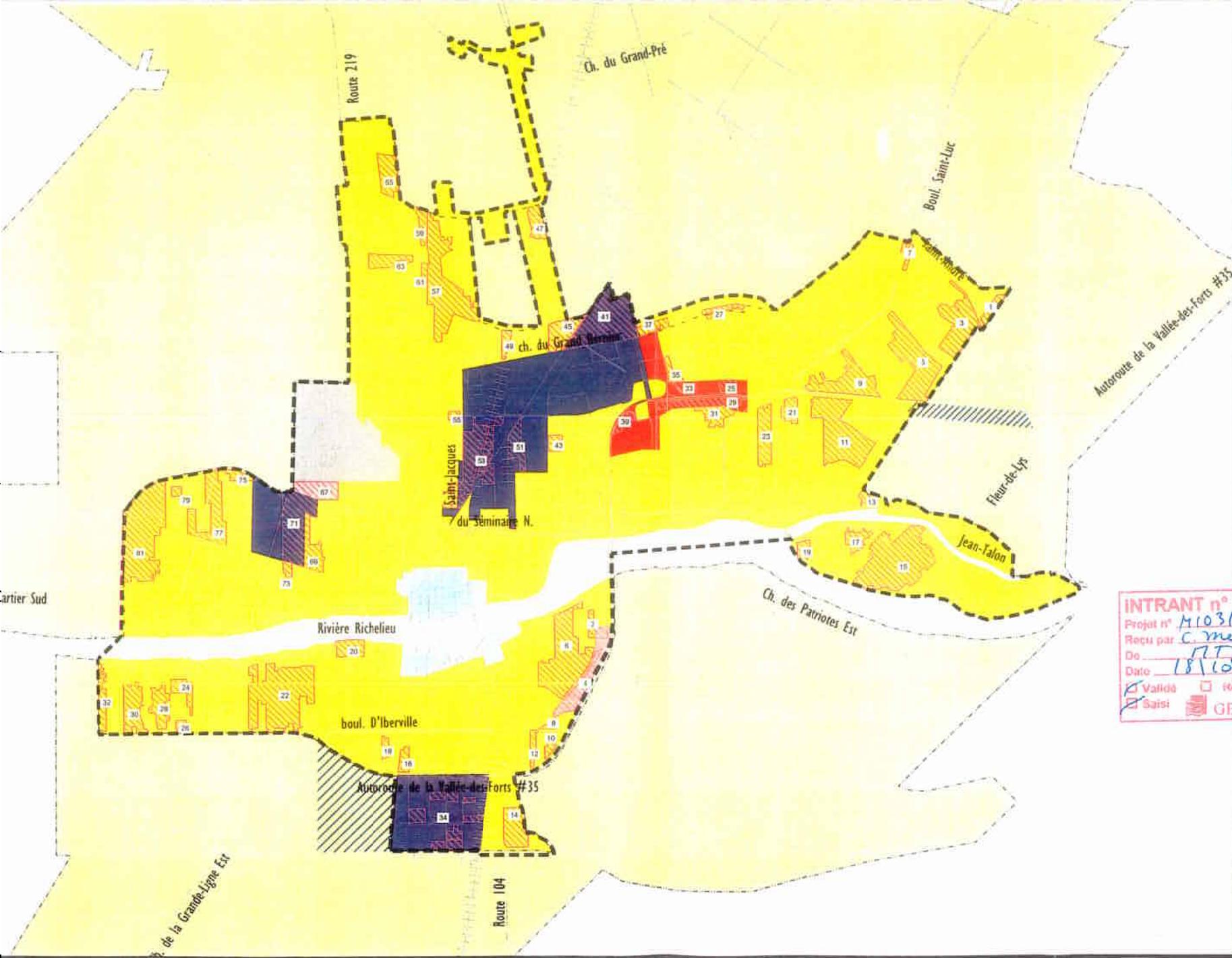


Numéro de secteur à développer	Superficie (en hectares)	Affectation et densité probables	Nombre de logements potentiel	Séquence de développement : Court terme (0-5 ans) Moyen terme (5-10 ans); Long terme (10 ans et plus).
1	4,69	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	47	Long terme
3	26,21	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	262	Court, moyen et long terme
5	36,83	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	368	Court, moyen et long terme
7	2,46	Résidentiel moyenne ou forte densité (35 log. / hectare)	86	Court terme
9	25,36	Résidentiel densité variable (25 log./ hectare)	633	Court et moyen terme
11	44,9	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	449	Court et moyen terme
13	1,68	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	17	Court terme
15	59,92	Résidentiel très faible densité (8 log. / hectare)	480	Court et moyen terme
17	6,61	Résidentiel très faible densité (8 log. / hectare)	53	Court et long terme
19	3,55	Résidentiel très faible densité (8 log. / hectare)	28	Long terme
21	6,32	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	63	Court terme
23	13,96	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	140	Moyen terme
25	3,69	Commercial	0	Court terme
27	4,44	Résidentiel moyenne ou forte densité (35 log. / hectare)	155	Court et moyen terme
29	13,86	Commercial	0	Court et moyen terme
31	8,7	Commercial ou résidentiel	0	Court et moyen terme
33	1,37	Commercial	0	Court terme
35	3,47	Commercial	0	Court et moyen terme
37	4,95	Commercial	0	Court et moyen terme
39	3,37	Commercial	0	Court terme
41	41,23	Industriel	0	Court terme
43	4,0	Résidentiel forte densité (35 log. / hectare)	140	Court ou moyen terme
45	13,35	Résidentiel faible et moyenne densité (20 log. / hectare)	267	Court ou moyen terme
47	8,37	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	84	Court terme
49	3,91	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	40	Court ou moyen terme
51	9,38	Industriel	0	Court terme
53	35,37	Industriel	0	Court terme
55	1,51	Résidentiel forte densité (35 log. / hectare)	53	Court terme
57	51,05	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	510	Court, moyen et moyen terme

59	5,15	Commercial	0	Moyen ou long terme
61	2,12	Commercial	0	Court terme
63	8,64	Commercial	0	Long terme
65	12,78	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	128	Long terme
67	13,0	Industriel	0	Court ou moyen terme
69	11,84	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	118	Court ou moyen terme
71	32,7	Industriel	0	Long terme
73	2,25	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	23	Court terme
75	3,78	Résidentiel faible ou moyenne densité (20 log. / hectare)	76	Moyen ou long terme
77	25,13	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	251	Court et moyen terme
79	1,78	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	18	Court terme
81	60,99	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	609	Long terme
2	5,36	Commercial et industriel léger	0	Court terme
4	13,11	Commercial et industriel léger	0	Moyen et long terme
6	45,92	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	459	Court et moyen terme
8	1,53	Commercial	0	Court terme
10	2,65	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	27	Moyen terme
12	3,39	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	34	Moyen terme
14	16,45	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	165	Long terme
16	4,25	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	42	Moyen ou long terme
18	2,60	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	26	Moyen ou long terme
20	8,28	Résidentiel très faible densité (5 log. / hectare)	10	Court terme
22	59,31	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	593	Moyen et long terme
24	6,80	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	68	Court et long terme
26	1,96	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	20	Court terme
28	10,67	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	107	Court et moyen terme
30	15,80	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	158	Long terme
32	8,79	Résidentiel faible densité (10 log. / hectare)	88	Long terme
Total	849,71		6895	

Les objectifs de planification :



- Affectation urbaine
- Affectation industrielle régionale
- Affectation industrielle attracteurs régionaux
- Affectation commerciale régionale
- Affectation centre-ville régionale
- Affectation commerciale industrielle légère dérivée
- Secteur potentiel de développement industriel
- Affectation agricole
- Périmètre d'urbanisation
- Axe commercial secondaire
- Secteurs à développer
- Identification des secteurs à développer

INTRANT n° 05
 Projet n° M103/94-200
 Reçu par C. Melançon
 De PT @
 Date 18/10/05
 Validé Révisé
 Saisi GENIVAR



Plan d'affectation de l'agglomération du Haut-Richelieu
(Saint-Jean-sur-Richelieu), Règlement 271 annexé

DÉSSINÉ M.M.	DATE 24-08-2005
PRÉPARÉ D.M.	ÉCHELLE Aucune
APPROUVÉ D.M.	PLAN N° UR-254

Évolution de nombre de logements à St-Jean (fusionnée)

Actions à engager par la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu :

La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu profite d'un potentiel de développement important à l'intérieur du périmètre d'urbanisation identifié au Schéma. Ainsi, en 2005, près de 850 hectares de terrain demeurent disponibles pour du développement sans contraintes majeures. C'est d'ailleurs cette abondance de terrains à développer qui, en bonne partie, a contribué à l'essor fulgurant qu'a connu la ville en matière de développement résidentiel. Ainsi, pour la période de 1996 à 2004, plus de 5000 logements se sont ajoutés au stock de logement existant.

Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu

Nombre de logements mis en chantier annuellement (1996-2004)

Typologie	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Moyenne annuelle
Unifamiliale	229	341	281	305	285	317	501	607	698	396
Bi/trifamiliale	16	12	2	5	3	4	2	36	27	12
Multifamiliale	39	77	84	128	75	110	189	264	497	163
Total:	284	430	367	438	363	431	692	907	1222	570

La vigueur de l'économie, le dynamisme des entrepreneurs locaux dans le domaine de la construction résidentielle, la rareté relative des terrains disponibles dans la couronne sud de Montréal, le coût concurrentiel des terrains, les attraits de la région, la stabilité politique locale, la saine gestion administrative de la municipalité et certains autres facteurs font en sorte que la ville anticipe connaître encore de très bonnes années de développement urbain. Ainsi, dans un horizon de moins de douze ans, la ville estime qu'elle aura parachevé le développement des espaces vacants compris dans son périmètre d'urbanisation actuel (hypothèse de 600 logements par année). En fonction des contraintes du milieu et des infrastructures existantes, les territoires d'expansion urbaine (secteurs à développer) illustrés au plan « 3/3 » de l'annexe A ont été catégorisés par séquence de développement dans le tableau suivant. Ce tableau illustre également l'affectation probable pour les secteurs à développer, de même que la densité d'occupation et le nombre de logements potentiel estimé.

Source: Ville de St-Jean-sur-Richelieu 2005

INTRANT n° 06	
Projet n°	M103194-200
Reçu par	C. Melançon
De	RTQ
Date	18-10-05
<input checked="" type="checkbox"/> Validité	<input type="checkbox"/> Référence
<input checked="" type="checkbox"/> Saisi	 GENIVAR

1.3 LES TENDANCES DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Portrait et enjeux

Le développement résidentiel est le facteur premier de la croissance du tissu urbain d'une municipalité. Les développements résidentiels ne sont pas, financièrement, toujours rentables pour une municipalité. Le rythme élevé de l'expansion d'une municipalité cause, en plus de situations financières parfois précaires, une dilapidation du territoire agricole ainsi que le développement excessif et une sous-utilisation des infrastructures et des équipements publics.

Il existe aussi un phénomène de cause à effet entre le développement résidentiel et l'implantation de services de base pour la population. En conséquence, il est intéressant de porter une attention particulière à l'identification des lieux ou territoires municipaux les plus propices à recevoir le développement résidentiel. Les principaux développements résidentiels de notre territoire généreront peut-être de nouvelles fonctions commerciales, de services et impliqueront peut-être des réseaux de distribution énergétique, de transport et d'institutions nouvelles comme des écoles, bâtiments publics, hôpitaux, etc..

L'analyse des données concernant l'émission des permis de construction entre 1990-1994 (tableau 1.3.1) nous indique la place que chacune des municipalités de la M.R.C. occupe par rapport au développement résidentiel. L'on constate que six municipalités ont émis à eux seul 84 % des permis de construction, soit 2 206 permis. Ceci les places comme chefs de file pour le développement urbain du territoire de la M.R.C. du Haut-Richelieu. En

poussant un peu plus l'analyse, il ressort les constats suivants:

1. La rive Ouest et le territoire se situant au nord-ouest soit Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu et L'Acadie émettent 79 % des 2 206 permis émis dans les municipalités des six premiers rangs.
2. Saint-Luc à lui seul a émis 40 % de tous les permis de construction octroyés sur le territoire de la M.R.C..

Même si les développements résidentiels peuvent influencer la mise en place de nouveaux services, équipements et infrastructures, il n'en demeure pas moins qu'ils sont les principaux éléments de consommations de l'espace urbain.

INTRANT n° 07	
Projet n° M103194-200	
Reçu par C. Melançon	
De M.T.C.	
Date 18-10-05	
<input checked="" type="checkbox"/> Validé	<input type="checkbox"/> Référence
<input checked="" type="checkbox"/> Saisi	 GENIVAR

Extraits
MRC Haut-Richelieu

Tableau 1.3.1 Développement résidentiel (nombre de permis de construction annuel)

	1990	1991	1992	1993	1994	Total
Henryville (vl)	2	3	2	2	1	10
Iberville	22	15	16	15	12	80*
L'Acadie	37	29	20	35	27	148
Lacolle	6	9	14	2	9	40
Mont-St-Grégoire	26	27	30	27	12	122
Notre-Dame-du-Mont-Carmel	6	6	8	9	3	32
Noyan	6	9	2	6	5	28
Saint-Alexandre	7	13	44	54	25	143
Saint-Athanase	44	60	57	16	17	194
St-Blaise-sur-Richelieu	8	6	5	9	7	35
St-Georges-de-Clarenceville	6	9	2	6	5	28
St-Jean-sur-Richelieu	119	113	132	117	81	562**
Saint-Luc	209	290	180	181	177	1 037
St-Paul-de-l'Île-aux-Noix	11	8	6	2	6	33
Saint-Sébastien	0	0	1	3	2	6
Saint-Valentin	1	2	1	0	0	4
Ste-Anne-de-Sabrevois	11	12	18	6	8	55
Ste-Brigide-d'Iberville	13	5	4	0	3	25
Venise-en-Québec	4	5	2	6	6	23
Total	538	621	544	496	406	2 605

(1)Sources: Service d'évaluation de la M.R.C. du Haut-Richelieu janvier 1995

*Sources: Ville d'Iberville mars 1995

**Sources: Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, mars 1995

Le tableau 1.3.2 fait ressortir pour sa part le résultat de l'évaluation des espaces disponibles se situant à l'intérieur des zones urbanisées.

Afin d'évaluer l'adéquation des superficies de ces zones urbanisées, nous avons comparé le nombre d'espaces disponibles avec la demande en espaces prévisibles pour les prochaines années.

Les espaces disponibles sont insuffisants lorsqu'ils ne permettent pas de répondre à la demande prévisible pour les cinq prochaines années. Ils sont moyennement suffisants lorsqu'ils permettent de répondre à une demande constante entre les 5 et 10 prochaines années. Ils sont grandement suffisants quand l'horizon de 10 ans est dépassé.

**Tableau 1.3.2 - Espaces disponibles pour constructions résidentielles
(à l'intérieur du périmètre d'urbanisation)**

Municipalités	Grandement suffisant + de 10 ans	Moyennement suffisant 5 à 10 ans	Insuffisant moins de 5 ans
Henryville (sd)	X		
Henryville (vl)	X		
Iberville		X	
L'Acadie			X
Lacolle	X		
Mont-Saint-Grégoire		X	
Notre-Dame-du-Mont-Carmel	X		
Noyan	X		
Saint-Alexandre	X		
Saint-Athanase	X		
Saint-Blaise-sur-Richelieu			X
Saint-Georges-de-Clarenceville	X		
Saint-Jean-sur-Richelieu	X		
Saint-Luc	X		
Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix	X		
Saint-Sébastien	X		
Saint-Valentin		X	
Sainte-Anne-de-Sabrevois		X	
Sainte-Brigide-d'Iberville	X		
Venise-en-Québec	X		

Perspectives de croissance

L'analyse de la courbe démographique de la M.R.C. du Haut-Richelieu (tableau 1.3.3) laisse voir une augmentation de la population de la M.R.C. de près de 17 % entre 1981 et 1991. Les groupes d'âge les plus présents sont ceux se situant entre 25 et 44 ans. ⁽¹⁾ (tableau 1.3.4)

L'on constate, en fonction de la pyramide d'âge, qu'il existe une tendance au vieillissement de la population de façon générale.

L'évolution démographique des dernières décennies de la M.R.C. du Haut-Richelieu a en quelque sorte concentrée la population dans les groupes d'âge intermédiaires qui sont aussi les plus gros consommateurs d'espace. Cette tendance, aujourd'hui est renversée du fait que l'on ne retrouve plus, à l'intérieur des groupes les plus jeunes le contingent de population les plus importants.

La population des moins de 24 ans est caractérisée par une diminution du nombre de personne pour chacun des groupes d'âge. Cette situation est en fait due à la taille des ménages qui se situe pour la majorité des couples à une ou deux personnes⁽²⁾. Si le phénomène de migration s'accroît négativement, il y aura une augmentation du vieillissement de la population et la région se retrouvera dans une situation demandant une modification significative dans la stratégie d'aménagement et de développement des structures d'accueil.

Dans les faits, à partir du moment où le vieillissement de la population déforme la pyramide des âges, c'est-à-dire à partir du moment où la proportion d'enfants par rapport aux adultes et la proportion de

population active par rapport à la population totale se trouve modifiée de façon significative, les stocks de logements en demandes auront une bonne chance d'être modifiés et les développements domiciliaires unifamiliales risqueront de ne plus offrir la principale alternative au logement. Les milieux développés à l'écart des centres regroupant les services de base pour la population risquent aussi de ne plus offrir un cadre sécurisant et adéquat pour la majorité de la population. De là, l'importance de revitaliser et de renforcer les noyaux de base où l'on retrouve actuellement une concentration d'équipements et d'infrastructures d'accueils et de services à la population locale.

Principes de prise de décision régionale

D'un autre côté, l'identification de ces phénomènes nous permet de constater l'évolution et les tendances du développement régional et son impact possible sur l'implantation et l'offre de services et d'équipements futurs à la population régionale et locale. Dans ce sens et compte tenu de cette première réalité et du contexte agricole du territoire, les municipalités pôles devraient porter une attention particulière à leurs croissances et à l'intégration de leurs services.

Tableau 2.3.1

**a) Croissance attendue de la population, 1996 - 2011
pour l'agglomération du Haut-Richelieu.**

Secteur	1996	2001	2006	2011	Pourcentage 1996 - 2011
Saint-Jean-sur-Richelieu	36 432	36 133	36 155	36 322	0,3%
Iberville	9 628	9 933	10 214	10 470	8,0%
Saint-Luc	18 376	21 075	23 213	24 957	26,4%
Saint-Athanase	5 476	5 728	5 879	5 991	8,6%
L'Acadie	6 545	6 648	6 696	6 728	2,7%
Agglomération	76 457	79 517	82 157	84 468	9,5%
	3,9%	3,2%	2,8%		-1,1%

Tableau 2.3.1

b) Croissance attendue des ménages 1996 - 2011

Agglomération	1996 - 2001	2001 - 2006	2006 - 2011	1996 - 2011
Ménages	1 690	1 761	1 546	-144
Pourcentage	5,3%	5,2%	4,4%	-0,9%

Tableau 2.3.2

a) Croissance attendue de la population, 1996 - 2011

	1996	2001	2006	2011	Pourcentage 1996 - 2011
Agglomération Sud-Ouest	2 494	2 678	2 822	2 945	15,3%
	6,9%	5,1%	4,2%		-2,7%

Tableau 2.3.2

b) Croissance attendue des ménages 1996 - 2011

Agglomération	1996 - 2001	2001 - 2006	2006 - 2011	1996 - 2011
Ménages	81	82	85	+4
Pourcentage	8%	4,4%	7,1%	-0,9%