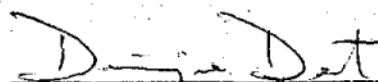


Municipalité de Saint-Alexandre

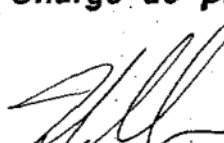
Plan d'urbanisme

Préparé par:



Dominique Desmet, B. Sc. géographie
Chargé de projet

Approuvé par:



POUR SERGE CÔTÉ

Serge Côté, géographe-urbaniste, CPUQ

URBANITEK INC.
150, rue Vimy Nord
Sherbrooke (Québec)
J1J 3M7
Tél.: (819) 562-3871



Le 29 janvier 1990
Dossier: SALM-001

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE HAUT-RICHELIEU
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALEXANDRE

Règlement n° 90-15

A une séance régulière du Conseil de la municipalité de Saint-Alexandre, tenue le 1 MAI 1990, conformément à la loi, à laquelle étaient présents Son Honneur le Maire, M. CHARLEMAGNE VAILLANCOURT, et les conseillers MMME RITA CORRIVEAU, M. ALBERT CYR, M. GUY ROY, M. ANDRÉ GALIPEAU, M. JACQUES SURPRENANT, MME LUCETTE MESSIER, tous formant quorum sous la présidence du maire.

Plan d'urbanisme

**(concernant la planification du territoire
dans la municipalité de Saint-Alexandre)**

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Alexandre a le pouvoir et le devoir, en vertu de la loi, d'adopter un plan d'urbanisme concernant la planification, l'aménagement et le développement de son territoire;

CONSIDÉRANT QU'une résolution, indiquant le délai dans lequel le Conseil entendait adopter un plan d'urbanisme, a été donnée le 5 FEVRIER 1982;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. JACQUES SURPRENANT, appuyé par M. ALBERT CYR et adopté qu'un règlement portant le numéro 90-15 soit et est adopté et que par ce règlement, le plan d'urbanisme soit ordonné et statué comme suit:

TABLE DES MATIERES

| | <i>Page</i> |
|---|-------------|
| Introduction | 1 |
| | |
| Volet A: Généralités | |
| | |
| Chapitre 1 | |
| Les dispositions interprétatives | 3 |
| 1.1 Définitions | 3 |
| 1.2 Plan d'organisation spatiale du territoire | 4 |
| 1.3 Interprétation des limites des aires | 4 |
| | |
| Chapitre 2 | |
| Le plan d'urbanisme, un instrument de planification et de gestion municipales | 5 |
| 2.1 Planification | 5 |
| 2.2 Gestion | 5 |
| | |
| Volet B: Bilan de la situation | |
| | |
| Chapitre 3 | |
| Contexte législatif | 8 |
| 3.1 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme | 8 |
| 3.2 Autres lois | 9 |

TABLE DES MATIERES (suite)

| | <i>Page</i> |
|---|-------------|
| Chapitre 4 | |
| Les enjeux régionaux en matière d'aménagement touchant particulièrement de Saint-Alexandre (schéma d'aménagement) | 11 |
| 4.1 Le périmètre d'urbanisation | 11 |
| 4.2 L'affectation agricole | 12 |
| 4.3 Zones d'intérêt | 12 |
| 4.4 Équipements et infrastructures | 13 |
| 4.5 Document complémentaire | 13 |
| Chapitre 5 | |
| Les caractéristiques municipales déterminantes au niveau de la planification du territoire | 14 |
| 5.1 Caractéristiques physiques du territoire | 14 |
| 5.2 Particularités démographiques | 15 |
| 5.3 Occupation du sol | 15 |
| 5.3.1 Agriculture | 15 |
| 5.3.2 Habitation | 16 |
| 5.3.3 Commerces et industries | 17 |
| 5.4 Service à la communauté | 17 |
| 5.4.1 Services publics et institutionnels | 17 |
| 5.4.2 Services d'aqueduc et d'égouts | 18 |

TABLE DES MATIERES (suite)

| | <i>Page</i> | |
|---|--|----|
| Chapitre 6 | | |
| Le bilan général | 19 | |
| | | |
| Volet C: Éléments de planification | | |
| | | |
| Chapitre 7 | | |
| Approche globale de la planification (politique générale) | 22 | |
| | | |
| 7.1 | Politique générale d'aménagement de la municipalité de Saint-Alexandre | 22 |
| 7.2 | Grandes orientations d'aménagement (L.A.U., art. 83, 1°) | 23 |
| 7.3 | Grandes affectations du sol et densités d'occupation (L.A.U., art. 83, 2°) | 24 |
| | | |
| Chapitre 8 | | |
| Approche thématique de la planification (politiques sectorielles) | 27 | |
| | | |
| 8.1 | Développement urbain | 27 |
| 8.1.1 | Politique sectorielle | 27 |
| 8.1.2 | Objectifs particuliers d'aménagement | 28 |
| 8.1.3 | Activités prévues dans l'affectation mixte | 29 |
| 8.1.4 | Activités prévues dans l'affectation résidentielle | 29 |
| 8.1.5 | Activités prévues dans l'affectation industrielle | 29 |
| | | |
| 8.2 | Agriculture | 30 |
| 8.2.1 | Politiques sectorielles | 30 |
| 8.2.2 | Objectifs particuliers d'aménagement | 30 |
| 8.2.3 | Activités prévues dans l'affectation agricole | 31 |

TABLE DES MATIERES (suite)

| | <i>Page</i> |
|---|-------------|
| 8.3 Amélioration du cadre de vie | 31 |
| 8.3.1 Politique sectorielle | 32 |
| 8.3.2 Objectifs particuliers d'aménagement | 32 |
| 8.4 Transport | 33 |
| 8.4.1 Politique sectorielle | 33 |
| 8.4.2 Objectifs particuliers d'aménagement | 33 |
| | |
| Chapitre 9 | |
| Éléments facultatifs inclus au plan d'urbanisme (L.A.U., art. 84, 1°, 2° et 5°) | 34 |
| 9.1 Les zones à protéger: noyau patrimonial (L.A.U., art. 84, 1°) | 34 |
| 9.2 Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport (L.A.U., art. 1°, 2°) | 34 |
| 9.3 La nature et l'emplacement des principaux réseaux et terminaux des services d'aqueduc et d'égouts (L.A.U., art. 84, 5°) | 35 |
| | |
| Volet D: Mise en oeuvre | |
| | |
| Chapitre 10 | |
| Mise en oeuvre du plan d'urbanisme | 37 |
| 10.1 Limiter le développement urbain aux endroits stratégiques | 37 |
| 10.2 Mettre en valeur le potentiel agricole présent sur le territoire | 38 |
| 10.3 Améliorer le cadre de vie des citoyens | 38 |
| 10.4 Améliorer les infrastructures de transport | 39 |

TABLE DES MATIERES (suite)

| | <i>Page</i> |
|---|-------------|
| Annexe A Plan de l'organisation spatiale du territoire | 40 |
| Annexe B Document d'accompagnement (Art. 87, L.A.U.) | 41 |

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Alexandre constitue un document de planification et de gestion au niveau municipal. En traçant les lignes directrices en matière d'aménagement du territoire, il constitue un outil de gestion pour les autorités municipales, particulièrement au niveau des principaux équipements, services et infrastructures devant améliorer la desserte à la communauté de la municipalité de Saint-Alexandre.

Bien que produit au niveau local par la Municipalité, le plan d'urbanisme s'inscrit dans le contexte régional de la MRC du Haut-Richelieu. Par son schéma, la MRC a identifié les principaux enjeux en matière d'aménagement pour l'ensemble de la région dans laquelle se situe la municipalité de Saint-Alexandre. Cette dernière complète donc le processus d'aménagement au niveau local, mais en conformité avec les principes et objectifs fixés au niveau régional.

Le plan d'urbanisme est constitué de quatre sections:

Le premier volet présente le contexte du plan d'urbanisme.

Le deuxième volet comporte un bilan des éléments pertinents et déterminants dans le processus d'élaboration du plan d'urbanisme (contexte législatif, composantes du territoire municipal, règles régionales en matière d'aménagement).

Le troisième volet représente le cœur du plan d'urbanisme. Dans un premier temps on y retrouve la politique générale en matière d'aménagement du territoire, qui se traduit par les grandes orientations d'aménagement et les grandes affectations du sol. Dans un deuxième temps, chaque thème ou élément d'aménagement est présenté sous forme de politiques sectorielles où la Municipalité se définit des objectifs plus spécifiques.

Le quatrième volet fait état des moyens dont la Municipalité compte disposer pour mettre en oeuvre les orientations et objectifs mis de l'avant par le plan d'urbanisme.

Volet A
Généralités

CHAPITRE 1

LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.1 Définitions

Pour l'interprétation du présent plan, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent document.

Affectations du sol:

Les affectations du sol correspondent aux différentes vocations attribuées à l'ensemble des secteurs de la municipalité. Le plan de l'organisation spatiale du territoire illustre la répartition des diverses affectations du sol, les éléments d'intérêt particulier ainsi que les équipements et infrastructures pour l'ensemble du territoire de la municipalité.

Alre:

Étendue de terrain délimitée de façon indicative lors de l'élaboration du plan de l'organisation spatiale du territoire, à l'intérieur de laquelle les activités prédominantes sont indiquées.

Orientation d'aménagement:

Lignes directrices et principales intentions en matière d'aménagement du territoire.

Règlements d'urbanisme:

Instruments légaux de contrôle de l'utilisation du territoire municipal. Subordonnés au plan d'urbanisme, ces règlements sont qualifiés de règlements d'application du plan d'urbanisme. Ils sont composés des règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats et conditions d'émission des permis de construction.

Schéma d'aménagement:

Instrument de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté, en coordonnant les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités impliquées et le gouvernement.

Territoire:

Terme générique identifiant une étendue de terrain quelconque.

Zone agricole permanente:

Constitue la portion du territoire de la municipalité qui doit être affectée essentiellement aux usages de type agricole. La zone agricole permanente est délimitée par le gouvernement et elle est assujettie à la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec (L.P.T.A.Q.).

1.2 Plan d'organisation spatiale du territoire

Le plan d'organisation spatiale du territoire portant le numéro 6-0527-A préparé par Urbanitek inc. en date du mois de janvier 1990, dûment signé par le maire et la secrétaire-trésorière de la municipalité de Saint-Alexandre, fait partie intégrante du présent document à toutes fins que de droit et est annexé au présent dossier.

1.3 Interprétation des limites des aires

Sauf indication contraire, les limites de toutes les aires coïncident avec la ligne médiane des rues, des ruisseaux, des rivières, des lignes de terrains et des limites du territoire de la municipalité.

CHAPITRE 2

LE PLAN D'URBANISME, UN INSTRUMENT DE PLANIFICATION ET DE GESTION MUNICIPALES

2.1 Planification

Un des principaux rôles du plan d'urbanisme consiste à planifier la répartition des différentes activités sur l'ensemble du territoire de la municipalité. Cette planification s'insère dans un contexte de conformité au schéma d'aménagement de la MRC mais elle reflète également l'opinion de la municipalité locale, formulée selon les potentiels et contraintes constatés sur le territoire.

A cet effet, le plan d'urbanisme souligne les caractéristiques de la municipalité et en établit un bilan. De ce bilan découlera la politique générale d'aménagement de la municipalité qui prendra forme par les grandes orientations et des grandes affectations du sol. Partant de la politique générale, certains thèmes marquants sont identifiés pour lesquels des politiques sectorielles sont mises de l'avant et des moyens de mise en oeuvre sont envisagés.

On comprend donc aisément que tout le contenu du plan d'urbanisme, tant au niveau de la politique générale qu'au niveau des politiques sectorielles, aura une incidence marquante sur la teneur des règlements d'urbanisme.

2.2 Gestion

L'autre côté qu'assume le plan d'urbanisme est celui de guider la municipalité en ce qui touche la gestion des services, équipements et infrastructures, destinés à l'usage de la communauté, et d'aider à optimiser ses investissements. Dans un premier temps, lors de l'élaboration proprement dite du plan d'urbanisme, le bilan de la situation permet d'estimer les besoins en équipements pour la communauté alors que la politique générale

d'aménagement ainsi que les politiques sectorielles viennent justifier les nouveaux équipements prévus.

On comprend donc aisément que le contenu du plan d'urbanisme influence non seulement la localisation et la nature des équipements projetés actuellement, mais également ceux qui seront projetés dans le futur (nouveaux équipements ou agrandissements d'équipements existants).

Volet B
Bilan de la situation

CHAPITRE 3

CONTEXTE LÉGISLATIF

Ce chapitre présente les lois du Québec dont les dispositions influenceront le contenu du plan d'urbanisme de Saint-Alexandre.

3.1 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Adoptée en 1979, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme constitue le cadre juridique pour tout le Québec en matière d'aménagement du territoire. Les dispositions de cette loi assurent une coordination des interventions dans le domaine de l'aménagement aux niveaux provincial, régional et local.

Les municipalités régionales de comté (MRC), créées en regroupant les municipalités locales d'une même région d'appartenance, ont comme tâche de réaliser la première étape du processus d'aménagement du territoire: le schéma d'aménagement. Dans le cadre régional et en s'appuyant sur les particularités territoriales de la MRC, le schéma détermine les objectifs de planification et les normes de base en matière d'aménagement. A la MRC du Haut-Richelieu à laquelle fait partie la municipalité de Saint-Alexandre, cette étape est terminée et le schéma d'aménagement est en vigueur depuis le 13 octobre 1988.

Selon les termes de la loi, les municipalités locales ont la responsabilité de procéder à la deuxième étape du processus d'aménagement: l'élaboration d'un plan d'urbanisme et de règlements d'urbanisme (règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats et le règlement visé à l'article 116 de la loi).

La réalisation de ces documents s'appuie sur les particularités et priorités locales d'une part, et sur les principes généraux et normes minimales prévues au schéma d'autre part. En vertu des articles 32 et 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chaque municipalité locale dispose d'un délai de 24 mois de l'entrée en vigueur du schéma, soit d'ici le 13 octobre 1990, pour adopter un plan d'urbanisme conforme au schéma et d'un délai de 90 jours dès l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme pour adopter des règlements d'urbanisme conformes au schéma et au plan d'urbanisme.

Compte tenu du contexte de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, on constate que l'élaboration d'un plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme s'avère non seulement une opportunité, mais également une obligation pour les municipalités locales.

3.2 Autres lois

Parmi les autres lois du Québec, mentionnons la Loi sur la protection du territoire agricole (LPTA) ainsi que la Loi sur la qualité de l'environnement et les règlements édictés sous son empire qui ont une certaine incidence sur l'élaboration du plan et des règlements d'urbanisme.

La Loi sur la protection du territoire agricole exerce une influence sur le contenu du plan d'urbanisme. Rappelons que dans le cadre de cette loi, une grande partie du territoire municipal a été délimitée puis décrétée comme étant une zone agricole permanente à l'intérieur de laquelle les usages autres qu'agricoles sont très restreints (droits acquis, privilèges, autorisations au mérite). Précisons également que le périmètre a été révisé par la CPTAQ conjointement avec la MRC du Haut-Richelieu et que ce processus de révision est en voie de se terminer dans un avenir rapproché. La municipalité devra tenir compte de cette loi lors de l'élaboration de son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme, notamment au niveau des grandes affectations du sol, du plan de zonage et des usages permis.

Quant à la Loi sur la qualité de l'environnement et les règlements édictés sous son empire, ils influencent notamment sur la teneur des règlements d'urbanisme, dont le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

CHAPITRE 4

LES ENJEUX RÉGIONAUX EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT TOUCHANT PARTICULIÈREMENT SAINT-ALEXANDRE (SCHEMA D'AMÉNAGEMENT)

Le schéma d'aménagement repose sur trois grandes orientations d'aménagement:

- la consolidation des noyaux de développement déjà assurés en plaine inondable et en zone agricole;
- la mise en valeur du potentiel agricole du territoire pratiquant un meilleur contrôle de l'utilisation du sol;
- la préservation de l'environnement naturel et patrimonial.

De ces grandes orientations, constituant le pierre angulaire du schéma, découlent des éléments plus spécifiques.

Ce chapitre présente les principaux éléments touchant la municipalité de Saint-Alexandre et qui seront pris en considération par la MRC du Haut-Richelieu dans le cadre de l'exercice de la conformité du plan d'urbanisme au schéma d'aménagement.

4.1 Le périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation entourant le noyau villageois de Saint-Alexandre a été délimité dans une optique de contrôle du développement urbain, de rentabilisation des infrastructures en place et de gestion de l'espace tout en minimisant l'impact sur les sols à haut potentiel agricole.

A ce sujet, la Municipalité devra donner son point de vue sur la délimitation du périmètre d'urbanisation actuel et sur ses perspectives d'expansion à plus long terme dans le cadre d'une politique générale.

A l'intérieur de ce périmètre d'urbanisation dans lequel on retrouve l'affectation mixte au schéma, la Municipalité devra déterminer différentes affectations selon les caractéristiques municipales en s'appuyant sur des politiques sectorielles.

4.2 L'affectation agricole

L'affectation agricole identifiée au schéma couvre le reste du territoire de Saint-Alexandre. Le plan d'urbanisme doit délimiter cette affectation agricole et, par des politiques sectorielles:

- définir les objectifs et moyens qui seront retenus en ce qui touche les droits acquis, les activités non agricoles existantes et les activités agricoles;
- définir son point de vue sur la protection des boisés;
- déterminer les usages et activités prévus dans la zone agricole;
- établir la densité d'occupation.

4.3 Zones d'intérêt

Le schéma d'aménagement identifie une zone d'intérêt patrimonial pour la municipalité de Saint-Alexandre, soit le noyau patrimonial au coeur du secteur villageois.

Le plan d'urbanisme devra identifier la zone d'intérêt patrimonial et indiquer l'intérêt que la Municipalité y accorde ainsi que les objectifs s'y rattachant, le tout par le biais d'une politique sectorielle.

4.4 Équipements et infrastructures

Sur l'ensemble des équipements et infrastructures prévus au schéma, seuls les projets de l'autoroute 35 et du prolongement d'une ligne hydro-électrique touchent la municipalité de Saint-Alexandre.

A ce sujet, le plan d'urbanisme devra exprimer le point de vue de la Municipalité par le biais d'une politique sectorielle et identifier et localiser les *équipements et infrastructures retenus*.

4.5 Document complémentaire

Dans cette section, le schéma identifie les normes minimales dont la Municipalité doit tenir compte dans ses réglementations d'urbanisme.

CHAPITRE 5

LES CARACTÉRISTIQUES MUNICIPALES DÉTERMINANTES AU NIVEAU DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

5.1 Caractéristiques physiques du territoire

Comme la plupart des municipalités de la MRC du Haut-Richelieu, la municipalité de Saint-Alexandre présente un territoire aux surfaces planes, sans accident topographique particulier et s'intégrant à la région physiographique de la vallée du Richelieu.

Du point de vue hydrographique, il n'existe aucun cours d'eau d'importance sur le territoire de Saint-Alexandre. On ne retrouve que quelques petits ruisseaux dont la très grande majorité ont été canalisés pour servir de fossé de drainage.

Au niveau pédologique, la carte de référence¹ indique une grande variété de sols pour la municipalité de Saint-Alexandre. On constate cependant que la grande majorité de ceux-ci sont composés de sols limons argileux et de limons sableux. En marge de ces types de sols, on retrouve cependant quelques secteurs sur le territoire municipal présentant des sols sablonneux ou graveleux, ainsi que quelques secteurs de terre noire.

Ces sols présentent dans leur ensemble des potentiels intéressants pour l'agriculture. Sur une échelle numérique des potentiels agricoles de sols variant de "1" (les meilleurs sols) à "7" (sols impraticables à des fins agricoles), la majorité des sols de Saint-Alexandre varient entre la classe "2" et la classe "4" dont beaucoup de classe "3". Les sols les meilleurs sont les limons argileux et les moins bons sont les sols sablonneux et graveleux.

¹ Source: QUÉBEC, *Carte de sols, Comté d'Iberville*, Ministère de l'Agriculture, Service de la grande culture.

5.2 Particularités démographiques

Au niveau démographique, il faut tenir compte du fait que les municipalités de Saint-Alexandre village et paroisse ont été fusionnés en 1988. Pour avoir une idée des tendances démographiques des dernières années, il faut additionner la population pour les années où les deux municipalités ont effectué un recensement.

Selon les données municipales, la population totale était de 1934 personnes en 1981, de 1948 personnes en 1986 et de 1987 personnes en 1989. Cela représente un accroissement de population de 2,7% en 8 mois, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,34%, ce qui s'avère assez faible. On constate cependant que les dernières années démontrent une croissance plus forte. Le taux de croissance annuel moyen entre 1981-1986 était de 0,14%, alors que celui de la période 1986-1989 était de 0,67%.

5.3 Occupation du sol

En effectuant le relevé d'occupation du sol de la municipalité de Saint-Alexandre, trois fonctions dominantes se dégagent actuellement: l'agriculture, l'habitation et le commerce.

5.3.1 Agriculture

L'agriculture est la principale fonction présente sur le territoire municipal en termes de superficie. Cela s'explique par le fait que les terres offrent de bonnes possibilités pour l'agriculture, que la majorité du territoire municipal fait partie de la zone agricole permanente (zone verte) décrétée par le gouvernement et qu'à l'intérieur de cette zone les usages non agricoles sont très restreints (privilèges, droits acquis, autorisations accordées par la CPTAQ).

Parmi les activités agricole en présence, on remarque surtout les grandes cultures telles les fermes faitières et céréalières ainsi que les élevages sans sol tels les fermes porcines et avicoles. On note également la présence de boisés de ferme.

5.3.2 Habitation

L'essentiel de la fonction habitation de Saint-Alexandre se regroupe autour du noyau villageois, dans un secteur de la municipalité qui ne fait pas partie de la zone agricole permanente (zone blanche).

L'habitation unifamiliale isolée s'avère la dominante dans le secteur villageois de la municipalité, particulièrement dans les nouveaux développements tels que le secteur du rang Saint-François-Xavier, le secteur de la rue des Conseillers et le secteur de la rue Goulet. Il en va de même dans le secteur un peu moins récent des rues du Bonheur, du Repos et Saint-Charles où l'on retrouve en plus quelques maisons mobiles et unités de villégiature. On remarque quelques habitations bifamiliales et trifamiliales à l'intérieur du noyau villageois, mais celles-ci se regroupent surtout le long de la rue Saint-Denis, principal axe de circulation du village.

En dehors du secteur villageois, dans la zone agricole permanente (zone verte) de la municipalité, on retrouve quelques développements domiciliaires. Les plus importants sont les deux amorces de développement sur les rues L'Homme et Saint-Jean. La première amorce de développement se situe à l'intersection de ces deux rues avec le rang Grande Ligne et la deuxième amorce de développement se localise à l'intersection de ces deux rues avec la Montée Lacroix.

A l'intérieur de ces amorces de développement, on retrouve principalement des habitations unifamiliales isolées. Sur la rue L'Homme à proximité du rang Grande Ligne, on retrouve une résidence multifamiliale.

5.3.3 Commerces et Industries

On retrouve des commerces dans le secteur villageois ainsi que dans le secteur rural de la Municipalité.

Dans le secteur villageois, la plupart des commerces se retrouvent en bordure de la rue Saint-Denis voisinant des habitations comportant quelques logements (de 2 à 4 logements généralement). Il s'agit surtout de commerces de détail ou de services financiers tels que épicerie, boucherie, quincaillerie, banque, caisse, etc.

Dans le secteur rural, la plupart des commerces se retrouvent sur le rang Grand Ligne qui constitue le prolongement de la rue Saint-Denis de part et d'autre du secteur villageois. On y remarque surtout des services commerciaux et industriels tels des garages, des ateliers de débossage, des entreprises de transport et quelques services reliés à l'agriculture.

On constate également qu'il n'existe pas de production véritablement industrielle (établissement de transformation) sur le territoire municipal.

5.4 Service à la communauté

Parmi les services à la communauté, il y a lieu d'établir une distinction entre les services publics et institutionnels et les infrastructures de services communément appelés les services municipaux.

5.4.1 Services publics et institutionnels

La municipalité de Saint-Alexandre est dotée d'une gamme de services relativement complets pour desservir une population s'établissant autour de 2000 individus.

A l'usage de la communauté en général, il existe une église accompagnée d'un presbytère, un bureau de poste, un hôtel de ville avec garage municipal et service incendie ainsi qu'un centre de loisirs équipé d'un terrain de balle, d'une salle communautaire, d'un court de tennis et d'un mini-golf.

A l'usage des jeunes enfants, il existe une école primaire et à l'usage de la population aînée, on retrouve une résidence à prix modique pour personnes âgées de dix unités de logement.

On constate également que l'ensemble de ces services sont tous regroupés au centre de gravité du village (sur la rue Saint-Denis ou à proximité), tout près des concentrations commerciales et domiciliaires.

5.4.2 Services d'aqueduc et d'égouts

Au niveau de ces infrastructures municipales, la situation est moins favorable pour l'instant. On ne retrouve qu'un petit réseau d'égout pluvial desservant le secteur des rues Saint-Denis et Bernard.

Exception faite de ces petits réseaux, la municipalité n'offre actuellement pas les services d'aqueduc, ni les services d'égout domestique. Chaque commerce, habitation ou établissement de services est muni d'un puits ou d'un système d'évacuation et de traitement des eaux usées autonome.

Cependant, les plans de nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égouts avec réservoir municipal et station d'épuration ont été réalisés tout récemment et le début de la construction des infrastructures est prévue pour très bientôt.

CHAPITRE 6

LE BILAN GÉNÉRAL

A la lumière du portrait de la situation actuelle en matière d'aménagement sur l'ensemble des secteurs d'intervention possibles, on peut dégager les éléments suivants qui orienteront fortement la planification et la gestion du territoire municipal.

- 1° un territoire aux surfaces planes offrant un bon potentiel agricole et décrété en majorité comme zone agricole permanente par le gouvernement du Québec;
- 2° un territoire où le départage des activités urbaines et rurales est relativement bien établi, explicable en partie par les effets restrictifs de la Loi sur la protection du territoire agricole: les principales activités urbaines se retrouvent dans le secteur villageois, sauf les amorces de développement sur les rues L'Homme et Saint-Jean;
- 3° une gamme de commerces et services axés sur les besoins de première nécessité et qui se retrouve majoritairement en bordure de la rue Saint-Denis ou sur le rang Grande Ligne qui constitue son prolongement en milieu rural.
- 4° l'absence quasi complète d'établissements de transformation (industries);
- 5° l'absence des réseaux d'aqueduc et d'égout domestique et de leurs équipements qui s'y rattachent (réservoir municipal d'eau potable, station d'épuration);
- 6° un réseau routier composé d'un ensemble de montées et de rangs et ne comportant qu'une seule route provinciale (route 227) présentant des discontinuités (virages en "T");
- 7° dans le contexte de la MRC de Haut-Richelieu, un positionnement comme municipalité locale à caractère rural, impliquée par les trois grandes orientations du schéma que sont:

- la consolidation des noyaux de développement existants en zone agricole;
- la mise en valeur du potentiel agricole du territoire par un meilleur contrôle de l'utilisation du sol; et
- la préservation de l'environnement naturel et du cadre bâti.

Volet C
Éléments de planification

CHAPITRE 7

APPROCHE GLOBALE DE LA PLANIFICATION (POLITIQUE GÉNÉRALE)

Ce chapitre constitue la pierre angulaire du plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Alexandre. C'est à ce niveau-ci que les autorités municipales donneront un sens et une direction au développement et à l'aménagement du territoire de la municipalité en fonction du bilan tracé précédemment.

7.1 Politique générale d'aménagement de la municipalité de Saint-Alexandre

Dans un esprit de conformité au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu, les autorités municipales se donnent comme politique générale de favoriser l'harmonie entre les milieux rural et urbain du territoire en prônant un développement qui se fasse en respectant le territoire agricole et l'environnement, dans une optique de rentabilité des infrastructures déjà en place ou à venir.

Dans sa vision d'ensemble du territoire, le Conseil municipal prône un développement urbain qui ne se fasse pas au détriment du développement rural. A cette fin, dans le contexte des cinq prochaines années, les autorités municipales adoptent comme politique de circonscrire le développement urbain dans le cadre d'un périmètre d'urbanisation correspondant à la nouvelle zone blanche telle que proposée par la CPTAQ dans le cadre des négociations survenues entre cette dernière et la MRC en vue d'ajuster les limites des périmètres d'urbanisation du schéma avec celles de la zone agricole permanente.

A plus long terme, et à titre indicatif auprès de la MRC du Haut-Richelieu, la Municipalité compte étendre le périmètre d'urbanisation vers l'autoroute 35 projetée qui est indiquée au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme (section 8.2).

Dans le cadre de sa politique générale et en s'appuyant sur le bilan de la situation, les autorités municipales ont identifié quatre thèmes d'intervention dans le cadre de l'aménagement du territoire: le développement urbain, l'agriculture, l'environnement et le transport. De ces quatre thèmes découleront les grandes orientations d'aménagement ainsi que les grandes affectations du sol qui se rattachent à la politique générale d'aménagement de la Municipalité.

7.2 Grandes orientations d'aménagement (L.A.U., art. 83, 1°)

Pour orienter le développement et l'aménagement de son territoire, la Municipalité se donne les orientations suivantes:

1° Limiter le développement urbain aux endroits stratégiques

Conformément à sa vision d'ensemble de son territoire, la Municipalité de Saint-Alexandre vise à contrôler son développement urbain en le concentrant à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation. La seule exception à cette règle se retrouve au niveau du prolongement de la rue Des Conseillers qui sort légèrement de la nouvelle zone blanche. Considérant que cette rue se doit absolument d'être raccordée à la rue de La Chute (voir plan à l'annexe A), la Municipalité compte présenter un dossier à la CPTAQ en vue de régulariser la situation.

De cette façon, la Municipalité minimise l'empiètement des fonctions urbaines en milieu agricole mais en plus elle consolide le noyau villageois déjà en place, prévoit de compléter la gamme des fonctions urbaines existantes avec des industries et favorise la rentabilisation des infrastructures déjà en place ou projetées (routes, rues, réseaux d'aqueduc et d'égouts, etc.).

2° Mettre en valeur le potentiel agricole présent sur le territoire

Pour cette orientation, la Municipalité cherche non seulement à protéger les activités agricoles déjà en place mais également celles qui pourraient également s'y implanter considérant les bonnes possibilités des sols de Saint-Alexandre. Elle souscrit donc à l'objectif général de protection de l'agriculture que s'est fixée la Loi sur la protection du territoire agricole (LPTA).

3° Améliorer le cadre de vie des citoyens

L'objectif général au niveau de cette orientation consiste à protéger l'environnement naturel dont la ressource "eau" ainsi que le cadre bâti présentant un intérêt particulier.

4° Améliorer les infrastructures de transport

L'objectif général de cette orientation vise à assurer un réseau routier complet et efficace sur le territoire municipal pour tous les types de déplacements (local, régional et national).

7.3 Grandes affectations du sol et densités d'occupation (L.A.U., art. 83, 2°)

Les grandes affectations du sol constituent le découpage territorial effectué selon les grandes vocations de chacun des secteurs du territoire déterminés en fonction des grandes orientations. Bien qu'il s'agisse d'une démarche globale s'inscrivant dans le cadre de la politique générale, il n'en demeure pas moins que l'identification et la délimitation des grandes affectations du sol servent de base pour déterminer ultérieurement les groupes d'activités préconisés et justifiés par des politiques sectorielles. Les grandes affectations du sol servent également de canevas à l'élaboration au plan de zonage.

La délimitation des grandes affectations du sol s'appuie essentiellement sur les éléments suivants (voir plan à l'annexe A):

- le type d'activités que l'on retrouve actuellement sur le territoire (bilan de la situation);
- le plan des grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu (bilan de la situation);
- les limites de la zone agricole permanente proposée par la CPTAQ dans le cadre de la révision de la zone agricole permanente (bilan de la situation et politique générale de la Municipalité);
- les grandes orientations d'aménagement;

Les grandes affectations du sol de la municipalité de Saint-Alexandre sont les suivantes:

1° L'affectation agricole

Cette affectation couvre la grande majorité du territoire municipal. Elle est entièrement située dans la zone agricole permanente (zone verte). La densité d'occupation du sol dans cette affectation est très faible.

2° L'affectation résidentielle

Cette affectation couvre la majeure partie du territoire délimité par le périmètre d'urbanisation de la municipalité. Elle couvre les secteurs où l'habitation est déjà fortement présente ainsi que les secteurs vacants situés dans le prolongement immédiat du cadre bâti. On prévoit une densité d'occupation du sol moyenne dans la majeure partie de cette affectation, sauf un secteur situé à l'est de la rue Goulet où l'on prévoit une forte densité.

3° L'affectation mixte (commerciale et résidentielle)

Cette affectation couvre les terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ayant frontage sur la rue Saint-Denis, principal axe de circulation du coeur villageois, caractérisée par la présence de commerces, de services publics et de résidences. On y prévoit une densité forte au niveau de l'occupation du sol.

4° L'affectation Industrielle

Cette affectation se situe à l'extrémité sud du périmètre d'urbanisation, à proximité de la Montée Lacroix et de l'autoroute 35 projetée qui constituera une fois réalisée, le meilleur axe routier de la municipalité. On y prévoit une densité d'occupation du sol moyenne.

CHAPITRE 8

APPROCHE THÉMATIQUE DE LA PLANIFICATION (POLITIQUES SECTORIELLES)

Ce chapitre reprend plus en détail les principaux thèmes en matière d'aménagement du territoire et qui correspondent aux grandes orientations du plan d'urbanisme. Pour chacun de ces thèmes, on retrouve les politiques sectorielles, les objectifs particuliers d'aménagement et, le cas échéant, une indication plus détaillée sur les affectations du sol qui s'y rattachent (activités et usages prévus).

8.1 Développement urbain

Au niveau du développement urbain, la Municipalité s'était déjà fixée une politique générale, à savoir de circonscrire le développement à l'intérieur des espaces qui ne sont pas sous le contrôle de la Loi sur la protection du territoire agricole (zone blanche). A l'intérieur de cet espace correspondant à l'aire mixte du schéma, la municipalité adopte une politique sectorielle.

8.1.1 Politique sectorielle

A l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la Municipalité se donne une politique sectorielle qui se définit comme suit:

- développer le cadre bâti de la municipalité en centralisant les commerces et services autour du noyau central autour duquel se grefferont les développements domiciliaires. Les entreprises industrielles et commerciales nécessitant plus de superficie telles que les commerces routiers se développeront à proximité des axes routiers les plus importants;

- au niveau industriel, prévoir des établissements dont le gabarit convient au contexte de centre local que représente la municipalité de Saint-Alexandre et en fonction de la grandeur des terrains disponibles. Les industries plus contraignantes devront prendre des mesures de mitigation pour contrer l'impact visuel négatif pour les zones avoisinantes.

8.1.2 Objectifs particuliers d'aménagement

Dans le cadre de la grande orientation " limiter le développement urbain aux endroits stratégiques" et conformément à la politique sectorielle, les objectifs d'aménagement suivants sont retenus:

- limiter l'empiètement en milieu agricole que la Municipalité veut protéger (voir section 7.2)
- intensifier les fonctions urbaines déjà en place;
- augmenter la concentration de commerces de première nécessité et de services dans le secteur central;
- favoriser l'établissement de développements domiciliaires autour du secteur central avec un prolongement progressif vers le sud en direction de l'autoroute projetée;
- prévoir un secteur domiciliaire de plus forte densité à proximité du secteur central;
- favoriser l'établissement d'activités industrielles d'envergure locale dans le secteur de l'autoroute projetée.

8.1.3 Activités prévues dans l'affectation mixte

L'affectation mixte couvre les secteurs en bordure de la rue Saint-Denis où se situent la majorité des commerces et services existants ainsi que les résidences les plus anciennes de la municipalité dont certaines comprennent quelques logements. Dans cette affectation, les activités prévues sont les commerces, les services publics et les habitations jusqu'à concurrence de quatre logements dans le secteur plus ancien de l'agglomération.

8.1.4 Activités prévues dans l'affectation résidentielle

Dans l'affectation résidentielle, seules les activités domiciliaires sont permises et quelques services tels les services de professionnels, les services personnels et l'artisanat.

Quant aux types d'habitations, il varient selon la densité d'occupation prévue. Dans les secteurs à moyenne densité (avec réseaux d'aqueduc et d'égouts), les habitations unifamiliales isolées et jumelées ainsi que les habitations bifamiliales isolées sont autorisées. Les secteurs à forte densité sont destinés aux habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales. Les secteurs à faible densité (sans réseaux d'aqueduc et d'égouts) sont voués uniquement à de l'habitation unifamiliale isolée considérant qu'il s'agit de développements amorcés en milieu agricole.

8.1.5 Activités prévues dans l'affectation industrielle

Dans l'affectation industrielle sont préconisées de petites et moyennes entreprises de transformation, d'entreposage, de manutention de service et de réparation (ateliers). Considérant que cette partie du territoire représente le seul secteur voué à ce type d'usage, ce sont les seules activités qui y sont permises.

8.2 Agriculture

8.2.1 Politiques sectorielles

Concernant les usages non agricoles, l'affectation agricole et, par le fait même, dans la zone agricole permanente (zone verte), la municipalité se donne comme politique sectorielle les principes suivants:

- les concentrations d'usages non agricoles tels le développement amorcé sur les rues L'Homme et Saint-Jean (voir section 5.3.2 du Bilan de la situation) est reconnu et figure comme zone autre qu'agricole au plan de zonage de la municipalité;
- en dehors de ce développement, les usages non agricoles (à l'exception de certaines infrastructures publiques et usages reliés directement ou indirectement à l'agriculture) se limiteront aux usages non agricoles existants.

Concernant la protection des boisés, la municipalité se donne comme politique sectorielle d'interdire la coupe à blanc des boisés. Certaines coupes seront permises sur les sites forestiers telles les coupes de jardinage, les coupes d'éclaircie jardinatoire, etc. De plus, il n'y aura pas de restrictions de coupe sur les sites, faisant l'objet de travaux agricoles d'amélioration tels le labourage, le herçage, la fertilisation, etc.

Concernant la partie rurale du territoire, la Municipalité se donne comme politique sectorielle de souscrire à l'objectif général de la Loi sur la protection du territoire agricole et de réserver l'espace rural du territoire municipal aux activités agricoles et à celles qui lui sont compatibles.

8.2.2 Objectifs particuliers d'aménagement

A la grande orientation "**Mettre en valeur le potentiel agricole présent sur le territoire**", la Municipalité identifie les objectifs suivants:

- encourager l'agriculture sous toutes ses formes sur le territoire rural de la municipalité;
- favoriser la pratique de l'agriculture sur les terres sous-utilisées et abandonnées;
- restreindre les activités non agricoles incompatibles avec l'agriculture sur le territoire rural de la municipalité.

8.2.3 Activités prévues dans l'affectation agricole

Dans l'affectation agricole telle qu'identifiée sur le plan de l'organisation spatiale (voir annexe A), la Municipalité ne prévoit que des activités agricoles ou des activités reliées ou compatibles avec l'agriculture tels les magasins ou ateliers de réparation d'équipements de ferme ou certaines infrastructures publiques (postes de pompage, réservoirs d'eau, etc.).

A l'intérieur même de l'affectation agricole, il n'y a pas de ségrégation spatiale au niveau de certaines activités agricoles tels les élevages d'animaux en réclusion (élevages sans sol). Toutes les activités agricoles respectant les lois et règlements provinciaux sont prévues partout dans cette affectation.

8.3 Amélioration du cadre de vie

A partir de l'orientation "**Améliorer le cadre de vie des citoyens**", la Municipalité identifie des sous-thèmes particuliers: l'eau et le cadre bâti de la municipalité.

8.3.1 Politique sectorielle

Au niveau de la qualité de l'eau, la municipalité se donne comme politique sectorielle de protéger la ressource "eau" des risques de pollution liés aux eaux usées. La politique de la municipalité consiste à protéger autant la nappe phréatique que les cours d'eau.

Au niveau du cadre bâti, la politique retenue par la Municipalité consiste à restreindre le noyau patrimonial au niveau de l'église et du presbytère, et d'appuyer les propriétaires et responsables de ses bâtiments dans leurs démarches auprès du ministère des Affaires culturelles en vue de faire reconnaître ces bâtiments.

Au niveau normatif, la Municipalité se donne comme politique d'intervenir au niveau de la superficie d'occupation du sol, des marges de recul des bâtiments, de la volumétrie des bâtiments, de l'affichage et des usages autorisés, en regard du caractère architectural actuel.

8.3.2 Objectifs particuliers d'aménagement

Dans le cadre de l'orientation "**Améliorer le cadre de vie des citoyens**", la Municipalité retient les objectifs suivants:

- améliorer l'approvisionnement en eau potable aux citoyens;
- améliorer la qualité des eaux usées avant de les rejeter dans l'environnement;
- améliorer l'esthétique de l'affichage;
- appuyer les propriétaires ou responsables de l'ensemble des bâtiments formé de l'église et du presbytère dans leurs démarches auprès du ministère des Affaires culturelles.

8.4 Transport

8.4.1 Politique sectorielle

Au niveau des transports, la Municipalité se donne comme politique d'améliorer les liens entre la municipalité de Saint-Alexandre et les grands réseaux routiers provinciaux et nationaux.

8.4.2 Objectifs particuliers d'aménagement

Dans le cadre bâti de l'orientation "**Améliorer les Infrastructures de transport**", la Municipalité se donne comme objectifs particuliers d'améliorer les échanges routiers entre la municipalité de Saint-Alexandre et les réseaux routiers majeurs, surtout pour développer les activités industrielles qu'elle prévoit au sud du cadre bâti de la municipalité.

CHAPITRE 9

ÉLÉMENTS FACULTATIFS INCLUS AU PLAN D'URBANISME

(L.A.U., art. 84, 1°, 2°, et 5°)

9.1 Les zones à protéger: noyau patrimonial (L.A.U., art. 84, 1°)

Conformément à sa politique sectorielle se rapportant à l'amélioration du cadre de vie des citoyens, la Municipalité identifie comme noyau patrimonial l'ensemble des bâtiments constitué de l'église et du presbytère.

L'architecture typique de ces bâtiments ont incité leurs propriétaires à faire des démarches auprès du ministère des Affaires culturelles, afin de faire reconnaître ces bâtiments comme biens culturels. Dans cette optique, le Conseil municipal tient à appuyer cette démarche en identifiant ces bâtiments dans le cadre d'une zone protégée à son plan d'urbanisme.

9.2 Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport (L.A.U., art. 84, 2°)

Conformément aux vues du schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu, la Municipalité de Saint-Alexandre met de l'avant le projet de prolongement de l'autoroute 35, dont le tracé approximatif figure sur le plan de l'organisation spatiale du territoire (voir plan à l'annexe A).

Ce projet est indispensable à l'atteinte de politiques et objectifs d'aménagement retenus par la Municipalité, dont entre autres, ceux de développer un secteur industriel dans les limites du périmètre d'urbanisation en vue de compléter la gamme de fonctions urbaines et de relier le cadre bâti de Saint-Alexandre aux réseaux routiers majeurs (municipal et national).

En conformité avec le schéma de la MRC du Haut-Richelieu, la Municipalité préconise dans le cadre de son plan d'urbanisme, la construction d'une ligne électrique de 120 KV dans le but d'améliorer la desserte de la partie sud est de la MRC, dont la municipalité de Saint-Alexandre.

9.3 La nature et l'emplacement des principaux réseaux et terminaux des services d'aqueduc et d'égouts (L.A.U., art. 84, 5°)

Dans le cadre de son orientation concernant l'amélioration du cadre de vie, la Municipalité projette d'améliorer la desserte du cadre bâti de la municipalité en construisant des réseaux d'aqueduc et d'égouts.

Concernant le réseau d'aqueduc, celui-ci desservira tous les terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ce réseau sera alimenté par un réservoir municipal d'eau potable situé sur le lot 203-P, à environ deux kilomètres au sud-est de l'agglomération (voir plan de l'organisation spatiale du territoire à l'annexe A). Il existe également deux puits d'appoint en cas de forte demande.

Au niveau des égouts, la Municipalité compte construire un réseau pluvial et un réseau domestique en vue de desservir tous les terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Dans le cadre de ce projet, de concert avec le ministère de l'Environnement (MENVIQ) au niveau financier et avec la Société québécoise d'assainissement des eaux (SQAE) au niveau technique, la Municipalité projette de construire une station d'épuration des eaux usées de type "étangs aérés" avant de rejeter les eaux usées dans le ruisseau Martel. Cette station d'épuration est située au sud du cadre bâti, sur les lots 417, 418 et 419 (voir plan de l'organisation spatiale du territoire à l'annexe A).

Volet D
Mise en oeuvre

CHAPITRE 10

MISE EN OEUVRE DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme se veut avant tout un document d'intention produit au niveau local. Après examen des composantes du territoire (*bilan de la situation*), le plan d'urbanisme aborde la planification proprement dite dans une démarche passant du général (*politique générale se traduisant par les grandes orientations*) au particulier (*politiques sectorielles, objectifs particuliers d'aménagement, activités prévues par affectation, etc.*).

Pour s'assurer que le contenu du plan d'urbanisme soit mis en pratique, la Municipalité dispose de plusieurs moyens:

- *des mesures normatives et administratives (règlement de zonage, lotissement, construction, permis et certificats, règlement visé à l'article 116 de la L.A.U.);*
- *des projets particuliers (routes, réseaux équipements, etc.).*

A chacune des grandes orientations ou thème général du plan d'urbanisme en matière d'aménagement, des éléments normatifs ou projets particuliers sont prévus afin d'atteindre les objectifs visés.

10.1 Limiter le développement urbain aux endroits stratégiques

Cette orientation et les objectifs qui l'accompagnent cherchent à renforcer le cadre bâti de la municipalité et à rentabiliser les équipements et infrastructures existants. A cet effet, le règlement de zonage prévoit tous les usages urbains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation qui circonscrit le secteur villageois de la municipalité. De plus, le règlement concernant les conditions d'émission de permis de construction exigera la présence des réseaux d'aqueduc et d'égouts pour rentabiliser ces infrastructures qui sont en place sous peu.

10.2 Mettre en valeur le potentiel agricole présent sur le territoire

A ce point de vue, la Municipalité tient compte du rôle assumé par la CPTAQ en matière de protection du territoire agricole. A cet effet, le plan de zonage prévoit une zone agricole coïncidant avec la zone agricole permanente à quelques rares exceptions près: le prolongement de la rue des Conseillers qui est indispensable au renforcement du secteur urbanisé de la municipalité et qui a été prévu de cette façon dans le cadre du projet d'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égouts, ainsi que le développement domiciliaire amorcé sur les rues Saint-Jean et L'Homme. A l'intérieur de cette zone agricole, le règlement de zonage ne prévoit que les usages agricoles ou ceux qui y sont reliés.

10.3 Améliorer le cadre de vie des citoyens

Cette orientation vise à améliorer la qualité de l'environnement naturel ainsi que l'aspect esthétique du cadre bâti.

En ce qui concerne l'amélioration de l'environnement et particulièrement la ressource "eau", la Municipalité a déjà entamé un important projet d'assainissement consistant à desservir les terrains bâtis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation avec les réseaux d'aqueduc et d'égouts, à construire un réservoir municipal d'eau potable et une station d'épuration des eaux usées.

A l'extérieur du périmètre d'urbanisation, des terrains de plus grande superficie sont exigés et l'installation d'un puits, d'une fosse septique et d'un champ d'épuration conformes aux règlements du ministère de l'Environnement seront nécessaires.

Au niveau du cadre bâti, le règlement de zonage prévoit des normes d'implantation au sol (marges de recul, pourcentage d'occupation du terrain, hauteur du bâtiment, etc.) ainsi que des normes en matière d'affichage.

10.4 Améliorer les infrastructures de transport

Dans le cadre de cette orientation, la Municipalité identifie deux projets qui sont déjà amorcés: l'autoroute 35 et la ligne électrique 120 kV.

L'autoroute 35 est prévue au sud de la partie urbanisée de la Municipalité et qui facilitera les échanges avec le réseau routier majeur, particulièrement au niveau des échanges industriels et commerciaux.

Le projet de ligne électrique de 120 kV se situe à l'extrémité ouest du territoire municipal.

Annexe A
Plan de l'organisation spatiale du territoire

Annexe B
Document d'accompagnement (Art. 87, L.A.U.)

**DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJETÉS
POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES**

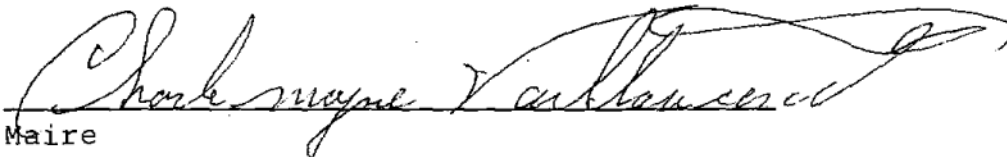
Conformément à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent document indique les travaux que la Municipalité entend exécuter au cours des trois années subséquentes, avec une indication des coûts approximatifs. Cette description est adoptée par résolution dont une copie conforme se retrouve ci-jointe:

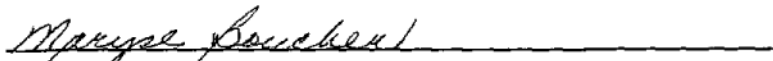
| Année | Nature des travaux | Coûts approximatifs (1 990 \$) |
|--------------|---|---|
| 1990-1991 | Programme d'assainissement Réseau d'aqueduc Réseau d'égouts Station d'épuration Réservoir municipal | 5 200 000,00 \$ |

ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la
séance tenue le 1er mai 1990


Maire

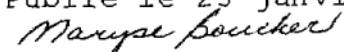

Secrétaire-trésorière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

14/11/2005
Maryse Boucher

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
ce 1er mai 1990

En vigueur le 21 décembre 1990, date du certificat de conformité
Publié le 23 janvier 1991.


Maryse Boucher,
sec.-trés.



Municipalité de Saint-Alexandre

453, rue Saint-Denis
Saint-Alexandre (Québec)
J0J 1S0

FAX: (418) 380-9030

PROVINCE DE QUEBEC
MUNICIPALITE DE SAINT-ALEXANDRE

Règlement no. 90-27

Règlement amendant le règlement no, 90-15 concernant le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Alexandre.

- CONSIDERANT QUE la municipalité de Saint-Alexandre a déposé pour avis, son plan d'urbanisme afin d'obtenir son certificat de conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions de son document complémentaire;
- CONSIDERANT QUE le conseil de la MRC du Haut-Richelieu a émis un avis de non conformité du plan d'urbanisme en vertu de l'article 37 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- CONSIDERANT QUE la MRC du Haut-Richelieu demande de transmettre un plan d'urbanisme révisé dans les 60 jours de la date de la réception de ladite demande relatif aux points suivants:
- 1- délimitation du périmètre d'urbanisation;
 - 2- politiques d'aménagement touchant les boisés de ferme et celles touchant son noyau patrimonial (zones à protéger);
 - 3- identification des équipements et infrastructures manquants ainsi que des précisions concernant la définition de ces densités;
- CONSIDERANT l'importance de préciser certaines caractéristiques de la municipalité;
- CONSIDERANT QU' un avis de motion a été donné lors de la séance du 5 novembre 1990;
- EN CONSEQUENCE, il est proposé par M. Jacques Surprenant appuyé par M. Alfred Cyr et unanimement résolu que le règlement no. 90-27 soit adopté et il est décrété ce qui suit par ledit règlement;

ARTICLE 1. Titre et préambule

Le présent règlement porte le titre de "Règlement no.90-27 amendant le règlement no. 90-15 concernant le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Alexandre et le préambule en fait partie intégrante.

ARTICLE 2.

Périmètre d'urbanisation

Modifier la délimitation du périmètre d'urbanisation selon le plan no. 6-0527 daté du 13 novembre 1990, inclus au présent règlement.

ARTICLE 3.

Modification de l'article 5.3.1. - Agriculture

Que soit modifié le deuxième paragraphe de l'article 5.3.1. du chapitre 5 afin qu'il se lise comme suit:

Parmi les activités agricoles en présence, on remarque surtout les grandes cultures telles les fermes laitières et céréalières ainsi que les élevages sans sol tels les fermes porcines et avicoles. On note également la présence de boisés de ferme ainsi que de quelques vergers à proximité du secteur villageois de la municipalité.

ARTICLE 4.

Modifications de l'article 7.3. - Grandes affectations du sol et densités d'occupation

Que soit modifié l'article 7.3. du chapitre 7 afin d'y préciser les densités suivantes et afin de modifier le terme affectation mixte par affectation commerciale;

1- L'affectation agricole

Cette affectation couvre la grande majorité du territoire municipal. Elle est entièrement située dans la zone agricole permanente (zone verte). La densité d'occupation du sol dans cette affectation est très faible, à savoir: un développement sans réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale moyenne de 2 logements/hectare.

2- L'affectation résidentielle

Cette affectation couvre la majeure partie du territoire délimité par le périmètre d'urbanisation de la municipalité. Elle couvre les secteurs où l'habitation est déjà fortement présente ainsi que les secteurs vacants situés dans le prolongement immédiat du cadre bâti. On prévoit une densité d'occupation du sol moyenne dans la majeure partie de cette affectation, à savoir: un développement avec réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale moyenne de 30 logements/hectare.

2- L'affectation résidentielle

Les seules exceptions à cette règle sont le secteur de la rue Goulet et le secteur des rues L'Homme et Saint-Jean. Le secteur de la rue Goulet est prévu avec une forte densité d'occupation du sol, à savoir: un développement avec réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale moyenne de 70 logements/hectare.

Quant au secteur des rues L'Homme et Saint-Jean, il est prévu avec une faible densité d'occupation du sol, à savoir: un développement sans réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale de 3 logements/hectare.

3- L'affectation commerciale

Cette affectation couvre les terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ayant frontage sur la rue Saint-Denis, principal axe de circulation du coeur villageois, caractérisée par la présence de commerces, de services publics et de résidences ainsi qu'un petit secteur adjacent à la zone industrielle. Dans le secteur de la rue Saint-Denis on prévoit une forte densité d'occupation du sol, à savoir: une densité maximale moyenne de 12 établissements commerciaux et 45 logements/hectare. Dans le secteur près de la zone industrielle, on prévoit une densité d'occupation du sol moyenne, à savoir: une densité maximale moyenne de 12 établissements commerciaux/hectare.

4- L'affectation industrielle

Cette affectation se situe à l'extrémité sud du périmètre d'urbanisation, à proximité de la Montée Lacroix et de l'autoroute 35 projetée qui constituera une fois réalisée, le meilleur axe routier de la municipalité. On y prévoit une densité d'occupation du sol moyenne, à savoir: une densité maximale moyenne de 12 établissements industriels/hectare.

ARTICLE 5.

Modifications de l'article 8.1.3. -Activités prévues dans l'affectation mixte

Que soit modifié l'article 8.1.3. du chapitre 8 afin que le titre se lise comme suit:

Activités prévues dans l'affectation commerciale et afin que le terme affectation mixte au texte soit modifiée pour lire affectation commerciale.

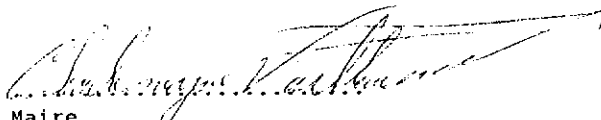
- ARTICLE 6. Modifications de l'article 8.2.1. Politique sectorielle
Que soit modifié l'article 8.2.1. du chapitre 8 afin que le deuxième paragraphe se lise comme suit: Concernant la protection des boisés, la municipalité se donne politique sectorielle d'interdire toute coupe à blanc des boisés. Ces boisés présentent un intérêt particulier à deux niveaux; ils protègent les sols arables contre les risques d'érosions éoliennes et constituent un apport esthétique au paysage agricole de la région. Certaines coupes seront permises sur les sites forestiers telles les coupes de jardinage, les coupes d'éclaircie jardinatoire, etc.
- ARTICLE 7. Modification de l'article 8.3.1. - Politique sectorielle.
Que soit modifié l'article 8.3.1. du chapitre 8 afin que le troisième paragraphe se lise comme suit: Au niveau normatif, la Municipalité se donne comme politique d'intervenir au niveau de l'orientation des bâtiments, de la superficie d'occupation du sol, des marges de recul des bâtiments, de la volumétrie des bâtiments, de l'affichage et des usages autorisés, en vue de préserver les caractéristiques d'implantation et de l'architecture actuelle.
- ARTICLE 8. Modifications de l'article 9.1. - Les zones à protéger : noyau patrimonial.
Que soit modifié l'article 9.1. du chapitre 9 afin que le deuxième paragraphe se lise comme suit: L'architecture typique de ces bâtiments ont incité leurs propriétaires à faire des démarches auprès du ministère des Affaires culturelles, afin de faire reconnaître ces bâtiments comme biens culturels. Dans cette optique, le Conseil municipal tient à appuyer cette démarche en identifiant ces bâtiments dans le cadre d'une zone protégée à son plan d'urbanisme. De plus, la Municipalité se donne des normes pour sauvegarder l'aspect architectural actuel tel: l'orientation des bâtiments, la superficie d'occupation du sol, les marges de recul des bâtiments, la volumétrie des bâtiments, les usages autorisés et l'affichage.

ARTICLE 9. Modifications de l'article 9.2. - Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Que soit modifié l'article 9.2. du chapitre 9 afin que le troisième paragraphe se lise comme suit:
En conformité avec le schéma de la MRC du Haut-Richelieu, la Municipalité préconise dans le cadre de son plan d'urbanisme, la construction d'une ligne électrique de 120 KV dans le but d'améliorer la desserte de la partie sud est de la MRC, dont la municipalité de Saint-Alexandre. De plus, le gazoduc ainsi que le réseau de télécommunication sont cartographiés sur le plan d'organisation spatiale du territoire.

ARTICLE 10. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOpte LE 3 DECEMBRE 1990.


Maire


Secrétaire-trésorière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

14-11-2005

Margie Boucher d.S.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

En vigueur le 21 décembre 1990



Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

REGLEMENT 92-46

REGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME

CONSIDERANT QUE la municipalité de Saint-Alexandre a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son plan d'urbanisme;

CONSIDERANT QUE la MRC du Haut-Richelieu a modifié son schéma d'aménagement en ce qui a trait au périmètre d'urbanisation;

CONSIDERANT QU' il est nécessaire que la municipalité de Saint-Alexandre modifie son plan d'urbanisme pour le rendre conforme au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu;

CONSIDERANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

A CES CAUSES, il est proposé par M. Guy Roy appuyé par Mme Lucette Messier et unanimement résolu qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

ARTICLE 1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. Le plan d'affectation des sols no. 6-0527 feuillet 2 de 2 préparé par Urbanitek inc. en date du 13 novembre 1990 est modifié comme suit :
Le périmètre d'urbanisation est modifié par l'ajout et les retraits des parties suivantes :

Ajout

--La partie qui est comprise à partir du lot 170-2 et le prolongement de la limite nord-est parallèle à la rue St-Gérard jusqu'à la ligne médiane du ruisseau, de ce point vers l'est jusqu'à une distance de 60m de la rue St-Gérard, de ce point vers le sud-ouest jusqu'à la limite sud du lot 191-6.

Retraits

- De la section qui est située à l'est de la rue St-Gérard et qui est comprise entre la limite nord du lot 181-5 et de son intersection avec des lignes parallèles à la rue St-Gérard située à 60 et 90 mètres de l'emprise de cette dernière, de ce point vers le sud-ouest jusqu'à la limite d'arrière lot du 180-Pte.

Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

REGLEMENT 92-46



ARTICLE 2.

Retraits

- D'une section comprenant le lot 295-Ptie compris entre l'emprise de la montée Lacroix jusqu'à une distance de 40 mètres de la rue Lachute.
- D'une section comprise entre la limite ouest du lot 295-Ptie bornée par des lignes parallèles à la rue Lachute situées à des distances de 40 et 60 mètres de cette dernière jusqu'à leurs intersections avec les limites sud et est du lot 299-Ptie.

Le tout tel que montré au plan révisé par la firme Urbanitek inc. en date du 6 juillet 1992, et faisant partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTE LE 3 AOUT 1992.
PUBLIE LE 2^e SEPTEMBRE 1992.
EN VIGUEUR LE 10 SEPTEMBRE 1992.

Charles-Émile Vachon
Maire

Maryse Boucher
Secrétaire-trésorière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Maryse Boucher d.s.

14/11/2005



Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

RÈGLEMENT NO. 99-117 (Projet)

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME NO. 90.15 ET SES AMENDEMENTS

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Alexandre a le pouvoir en vertu de la loi, de modifier son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de saint-Alexandre peut apporter des amendements concernant ses boisés;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Guy Roy, appuyé par M. Maurice Surprenant et unanimement résolu que le présent règlement soit et est adopté comme suit:

ARTICLE 1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. Que soit modifié l'article 5.3.1 du plan d'urbanisme déjà modifié par le règlement 90-27 en ajoutant à la fin :

Les boisés de la municipalité ont été particulièrement touchés par le verglas de janvier 1998. Le verglas a touché l'ensemble des boisés et a entraîné une pression pour l'abattage des arbres morts ou déperissants. Cette pratique touche également des boisés qui ont résistés aux dommages du verglas mais dont la survie ne devrait pas avoir été compromise. Ainsi, la municipalité entend ajuster sa réglementation d'urbanisme à cette nouvelle réalité.

ARTICLE 3. Que soit modifier l'article 8.2.1 déjà modifié par le règlement 90-27 en ajoutant à la fin la phrase suivante :

Afin d'assurer un meilleur contrôle sur l'abattage d'arbres suite au verglas, la municipalité adoptera des mesures relatives à l'intensité de l'abattage d'arbres et, au besoin, demandera au requérant d'un permis de justifier les demandes de permis à l'aide d'expertises forestières ou agronomiques.

ARTICLE 4. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

ADOPTÉ LE 1ER MARS 1999

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION LE 29 MARS 1999

14-11-2005

M. Guye Bouchar d.S.

.....
Maire

.....
Secrétaire-trésorière

Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

Règlement no. 05-159-1



Amendant le plan d'urbanisme no. 90-15 de la Municipalité de Saint-Alexandre afin de modifier certaines dispositions concernant les densités d'occupation du sol pour l'affectation résidentielle.

CONSIDÉRANT QUE : la Municipalité de Saint-Alexandre a adopté le règlement de concernant le plan d'urbanisme numéro 90-15 lors de la séance ordinaire du 1er mai 1990;

CONSIDÉRANT QUE : la Municipalité de Saint-Alexandre a le pouvoir en vertu de la Loi de modifier son règlement concernant le plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE : un avis de motion du présent projet de règlement a été donné à la séance du conseil du 7 mars 2005 ;

CONSIDÉRANT QUE : il est opportun de modifier certaines dispositions concernant les densités d'occupation du sol pour l'affectation résidentielle;

Il est proposé par M. Alfred Cyr, appuyé par M. André Bergeron et résolu unanimement qu'il soit statué et ordonné par règlement du conseil de la Municipalité de Saint-Alexandre et il est, par le présent règlement, portant le no. **05-159-1**, statué et ordonné ce qui suit:

ARTICLE 1 :

Le présent règlement porte le titre de «Règlement no. 05-159-1 amendant le règlement no. 90-15 concernant le plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Alexandre» et le préambule en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 :

L'article 7.3 intitulé «Grandes affectations du sol et densités d'occupation» est abrogé et remplacé par l'article 7.3 qui se lit comme suit :

«7.3 Grandes affectations et densités d'occupation
(L.A.U., art. 83, 2^o)

Les grandes affectations du sol constituent le découpage territorial effectué selon les grandes vocations de chacun des secteurs du territoire déterminés en fonction des grandes orientations. Bien qu'il s'agisse d'une démarche globale s'inscrivant dans le cadre de la politique générale, il n'en demeure pas moins que l'identification et la délimitation des grandes affectations du sol servent de base pour déterminer ultérieurement les groupes d'activités préconisés et justifiés par des politiques sectorielles. Les grandes affectations du sol servent également de canevas à l'élaboration du plan de zonage.

La délimitation des grandes affectations du sol s'appuie essentiellement sur les éléments suivants (voir plan à l'annexe A) :

- le type d'activités que l'on retrouve actuellement sur le territoire (bilan de la situation);



Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre

- le plan des grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu (bilan de la situation);
- les limites de la zone agricole permanente proposée par la CPTAQ dans le cadre de la révision de la zone agricole permanente (bilan de la situation et politique générale de la municipalité);
- les grandes orientations d'aménagement.

Les grandes affectations du sol de la Municipalité de Saint-Alexandre sont les suivantes :

1° L'affectation agricole

Cette affectation couvre la grande majorité du territoire municipal. Elle est entièrement située dans la zone agricole permanente (zone verte). La densité d'occupation du sol dans cette affectation est très faible, à savoir : un développement sans réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale moyenne de 2 logements par hectare.

2° L'affectation résidentielle

Cette affectation couvre la majeure partie du territoire délimité par le périmètre d'urbanisation de la municipalité. Elle couvre les secteurs où l'habitation est déjà fortement présente ainsi que les secteurs vacants situés dans le prolongement immédiat du cadre bâti. On prévoit une densité d'occupation au sol moyenne dans la majeure partie de cette affectation, à savoir : un développement avec réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale moyenne de 30 logements par hectare.

La seule exception à cette règle est le secteur des rues L'Homme et Saint-Jean. Il y est prévu une faible densité d'occupation du sol, à savoir : un développement sans réseaux d'aqueduc et d'égouts, avec une densité maximale moyenne de 3 logements par hectare.

3° L'affectation commerciale

Cette affectation couvre les terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ayant front sur la rue Saint-Denis, principal axe de circulation du cœur villageois, caractérisée par la présence de commerces, de services publics et de résidences ainsi qu'un petit secteur adjacent à la zone industrielle. On y prévoit une densité d'occupation du sol moyenne, à savoir : une densité maximale moyenne de 12 établissements commerciaux par hectare.

4° L'affectation industrielle

Cette affectation se situe à l'extrémité sud du périmètre d'urbanisation, à proximité de la Montée Lacroix et de l'autoroute 35 projetée qui constituera une fois réalisée, le meilleur axe routier de la municipalité. On y prévoit une densité d'occupation du sol moyenne, à savoir : une densité maximale moyenne de 12 établissements industriels par hectare.»

Règlements de la Municipalité de Saint-Alexandre



ARTICLE 3 :

L'article 8.1.2 intitulé «Objectifs particuliers d'aménagement» est abrogé et remplacé par l'article 8.1.2 qui se lit comme suit :

«8.1.2 Objectifs particuliers d'aménagement

Dans le cadre de la grande orientation «Limiter le développement urbain aux endroits stratégiques» et conformément à la politique sectorielle, les objectifs d'aménagement suivants sont retenus :

- limiter l'empiètement en milieu agricole que la municipalité veut protéger (voir section 7.2);
- intensifier les fonctions urbaines déjà en place;
- augmenter la concentration de commerces de première nécessité et de services dans le secteur central;
- favoriser l'établissement de développements domiciliaires autour du secteur central avec un prolongement progressif vers le sud en direction de l'autoroute projetée;
- favoriser l'établissement d'activités industrielles d'envergure locale dans le secteur de l'autoroute projetée.

ARTICLE 4 :

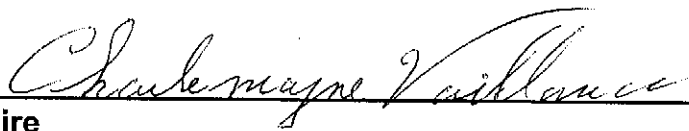
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

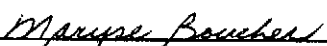
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION LE 4 AVRIL 2005

ADOPTÉ LE 4 AVRIL 2005

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ ÉMIS PAR LA MRC DU HAUT-RICHELIEU le 14 avril 2005

PUBLIÉ EN MARS 2005 LE 26 AVRIL 2005


Maire


Directrice générale et secrétaire-trésorière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

14-11-2005

Marise Bouchard d.S.