

318

DB46

Projet de parc éolien Saint-Cyprien à Saint-  
Cyprien-de-Napierville

6211-24-075



PAROISSE DE  
**Saint-Cyprien-de-Napierville**

*Plan d'urbanisme*

**[REDACTED]**  
No. de dossier: 60-24762

Décembre 1990



**Gendron Lefebvre**

Consultants

Laval, le 30 octobre 1990

Monsieur le Maire Gérard Cyr  
Madame la Conseillère  
Messieurs les Conseillers  
Paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville  
361, rue Saint-Jacques  
NAPIERVILLE (Québec)  
J0J 1L0

Madame, Messieurs

Conformément à notre mandat, il nous fait plaisir de vous transmettre le plan d'urbanisme de la paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville.

Celui-ci se compose notamment du contexte actuel, des grandes orientations d'aménagement, des affectations du territoire et densités d'occupation et des autres éléments du plan.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, n'hésitez pas à communiquer avec nous si de plus amples informations s'avéraient nécessaires.

Veuillez accepter, Madame, Messieurs, nos salutations les plus distinguées.

GENDRON LEFEBVRE INC.

*Marie-Claude Lafond*

Marie-Claude Lafond, urbaniste  
Service de l'aménagement

MCL/ND

60-24762  
Pièces jointes

**PAROISSE DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE**

**PLAN D'URBANISME**

Date d'adoption:

Date d'entrée en vigueur:

**AMENDEMENTS**

Numéro

Entrée en vigueur

## TABLE DES MATIÈRES

<b><u>INTRODUCTION</u></b>	<b>1</b>	Projections démographiques	10
MANDAT	2	<b>MILIEU BÂTI</b>	11
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	3	Fonction résidentielle	11
<b><u>PARTIE 1: CONTEXTE ACTUEL</u></b>	<b>4</b>	Fonction commerciale	12
CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES	5	Fonction industrielle	15
La nature des sols	5	Fonction agricole	15
Hydrographie	6	Fonction récréo-touristique	16
Potentiels naturels	6	<b>INFRASTRUCTURES</b>	16
MILIEU HUMAIN	8	Aqueduc et égouts	16
Evolution démographique.	8	Réseau routier	17
		<b><u>PARTIE 2: PLAN D'URBANISME</u></b>	<b>18</b>



**GRANDES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT** 19

---

M.R.C.: La mise en valeur de l'agriculture et des boisés	20
M.R.C.: La protection de l'eau potable	20
M.R.C.: La mise en valeur du tourisme et de la récréation	21
M.R.C.: Délimitation de l'urbanisation	21
M.R.C.: La protection de l'environnement	21
M.R.C.: L'organisation du réseau routier	21

**GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS  
D'OCCUPATION DU SOL** 22

---

AFFECTATION AGRICOLE - GRANDE CULTURE	24
---------------------------------------	----

AFFECTATION AGRICOLE - CULTURE MARAÎCHÈRE EN SOLS ORGANIQUES	25
--	----

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ	25
---	----

AFFECTATION MAISON MOBILE	26
---------------------------	----

AFFECTATION MIXTE	26
-------------------	----

AFFECTATION COMMERCIALE LOURDE	27
--------------------------------	----

AFFECTATION INDUSTRIELLE LOCALE	28
---------------------------------	----

AFFECTATION RÉCRÉATIVE	28
------------------------	----

**AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN** 30

---

BANDE RIVERAINE ET LITTORAL	31
-----------------------------	----

BANDE BOISÉE	31
--------------	----

PROTECTION OLFACTIVE	31
----------------------	----



SOURCES COMMUNAUTAIRES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE 32

GRAVIÈRES ET SABLIERES 32

CENTRE D'INTÉRÊT HYDROGÉOLOGIQUE 33

ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJETÉES 33

AUTRES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS 33

Tableau 5 14

Tableau 6 15

#### LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1  
Classement des sols selon leurs possibilités d'utilisation agricole 7

Tableau 2  
Evolution démographique 1951-1986 9

Tableau 3  
Projections démographiques 11

Tableau 4  
Evolution des permis de construction 12



---

---

# INTRODUCTION

---

---

4

## MANDAT

---

Pour faire suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la M.R.C. des Jardins-de-Napierville en juin 1988, le Conseil municipal de la paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville a mandaté la firme Gendron Lefebvre Inc. pour la révision de la réglementation d'urbanisme et l'élaboration d'un plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme sera adopté conformément à l'article 33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui stipule que celui-ci doit être conforme aux grandes orientations et objectifs du schéma. Quant à la réglementation d'urbanisme, elle sera modifiée de façon à la rendre conforme aux dispositions du document complémentaire (article 34 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

Dans ce contexte, la paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville adoptait, le 3 juillet 1989, une résolution, modifiée le 15 octobre 1990, indiquant sa volonté d'entreprendre l'élaboration d'un plan d'urbanisme et de l'adopter avant le 9 janvier 1991.

Conformément à l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme présente les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.

Tel que prévu à l'article 84 de la loi, le plan comprend aussi certains éléments facultatifs comme le tracé projeté et le type des principales voies de circulation ainsi que la nature, la localisation et le type des équipements destinés à la vie communautaire.

De plus, en vertu de l'article 87 de la loi, les travaux que la municipalité entend exécuter au cours des trois prochaines années ainsi que leurs coûts approximatifs sont identifiés.

Le présent plan d'urbanisme se compose donc des volets suivants:

- Le contexte actuel
- Les grandes orientations d'aménagement
- Les affectations du sol et les densités d'occupation
- Les autres éléments du plan





- La programmation

## CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

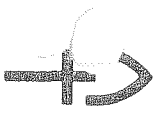
La paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville est localisée dans la plaine sud du Saint-Laurent, à environ trente-cinq (35) minutes de Montréal. Elle est ceinturée, au nord, par la paroisse de Saint-Jacques-le-Mineur, à l'ouest, par la paroisse de Saint-Patrice-de-Sherrington, au sud, par la paroisse de Saint-Bernard-de-Lacolle et à l'est par les limites de la M.R.C. du Haut-Richelieu. Par ailleurs, on retrouve, enclavé au coeur du territoire, le village de Napierville.

En terme de desserte routière, l'autoroute 15, à la limite ouest de la municipalité, permet d'atteindre Montréal et les Etats-Unis dans un court laps de temps. Cette situation favorise le dynamisme de l'agriculture, qui constitue la principale activité économique locale.

La totalité du territoire était comprise en zone verte depuis le décret agricole de 1983. Cette situation est modifiée depuis l'entente survenue entre la M.R.C. et

la Commission de protection du territoire agricole du Québec, qui donne lieu à un nouveau décret établissant à environ 235 hectares (2,5% du territoire) la zone blanche de la municipalité.

Dans un tel contexte, la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville établira et définira des choix en vue d'orienter et de consolider sa vocation première, tout en harmonisant celle-ci avec l'ensemble des autres activités reliées à son développement.



---

**PARTIE I : CONTEXTE ACTUEL**

---

## CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

L'analyse du milieu physique fournit des informations sur les contraintes et les potentiels susceptibles d'affecter le développement de la municipalité. En ce sens, le présent chapitre traite principalement de la nature des sols et de l'hydrographie et présente aussi certaines données concernant les potentiels naturels du milieu. Le plan 1/3 en pochette représente ces différentes composantes du milieu physique.

### LA NATURE DES SOLS

Les types de sols rencontrés sur le territoire présentent un intérêt majeur puisqu'ils sont associés à l'activité agricole. De plus, ceux-ci sont étroitement liés au centre d'intérêt hydrogéologique.

On retrouve des dépôts meubles de sable et de gravier d'origines diverses, concentrés à trois endroits: au nord de la montée Douglas et en périphérie du camping; au sud du golf sur une longueur d'environ deux

mille (2000) mètres; et au sud de Napierville entre le rang double et la route 221.

Ces sols possèdent un niveau de perméabilité élevé. Ils présentent donc une bonne qualité de drainage et il est possible de soutirer de grandes quantités d'eau de ces dépôts (450 à 45 000 litres/minutes)<sup>(1)</sup>. Leurs possibilités agricoles sont cependant moindres que les terres d'argile et de till.

Des dépôts meubles d'argile, de limon et de till composent le reste du territoire. Ces types de sol présentent de fortes possibilités agricoles mais offrent un niveau de perméabilité plus faible que les terres composées de sable et de gravier. Cependant, les quantités d'eau pouvant être recueillies sont généralement suffisantes pour l'usage de puits domestiques.

La présence d'affleurements rocheux à l'extrémité sud de la route 217 limite l'exploitation agricole par la proximité du socle rocheux. Cependant, ceci n'empêche aucunement l'implantation d'établissements de production animale.

(1) Source: Données d'inventaire. Service d'aménagement de la M.R.C. des Jardins-de-Napierville, mars 1985.

## HYDROGRAPHIE

L'hydrographie est une notion qui fait référence au ruissellement des eaux de surface (eaux pluviales et fonte des neiges). L'écoulement des eaux s'effectue à travers un réseau complexe de rivières et leurs différents embranchements. Un territoire à l'intérieur duquel les eaux de surface atteignent directement ou par des intermédiaires un même cours d'eau, constitue un bassin de drainage, ou bassin versant.

L'ensemble du territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville fait partie du grand bassin de drainage de la rivière Richelieu. Mais, dans une perspective strictement locale, on observe la présence de deux sous-bassins. Le plus important est celui de la rivière l'Acadie dominé par cette rivière qui traverse la municipalité dans un axe nord/sud et par l'existence de très nombreux cours d'eau de faible débit. Le second sous-bassin, celui du ruisseau Landry, se localise à l'extrémité sud-est et véhicule une quantité marginale d'eaux de surface.

## POTENTIELS NATURELS

L'identification des potentiels naturels permet de mettre l'accent sur les caractéristiques du milieu devant être mises en valeur ou protégées. Dans cette optique, sont prioritairement considérés le potentiel agricole des terres et le centre d'intérêt hydrogéologique.

Tel que mentionné plus tôt, Saint-Cyprien-de-Napierville se trouve au coeur d'une région agricole où plus de 97% de la municipalité est sous l'emprise de la Loi sur la protection du territoire agricole. Cette situation est le signe d'un potentiel agricole d'une qualité incontestable.

Comme l'indique le tableau 1, les terres offrant un potentiel de grande valeur (classe 2 sur une échelle de 7) occupent 57% de la superficie totale de la municipalité. Ces terres se prêtent particulièrement bien à la grande culture. Offrant un bon rendement, mais présentant quelques limitations au chapitre du choix des cultures, les sols de classes 3 et 4 occupent 19% du territoire.



Enfin, près du quart du territoire ne peut être identifié à aucune classe de potentiel, puisqu'il s'agit de sols organiques constituant une intéressante réserve de terres noires. Ces sols se situent majoritairement à l'extrémité sud de la route 217. Notons que ces terres sont associées particulièrement à la culture maraîchère.

Tableau 1

**CLASSEMENT DES SOLS SELON LEURS  
POSSIBILITÉS D'UTILISATION AGRICOLE**

Classe	St-Cyprien- de-Napierville		MRC		St- Cyprien /MRC
	Superficie (en ha)	% Superficie (en ha)	Superficie (en ha)	%	
1	0	0,00	6	0,001	0
2	5742	56,68	32 131	40,15	17,87
3	923	9,11	7 628	9,53	12,10
4	1 014	10,01	5 598	7,00	18,11
5	36	0,36	6 458	8,07	0,56
7	4	0,04	9 539	11,92	0,04
0	2 412	23,81	18 660	23,32	12,93
<b>Total</b>	<b>10 131</b>	<b>100,00</b>	<b>80 020</b>	<b>100,00</b>	<b>12,66</b>

Source: Données d'inventaire, Service d'aménagement, MRC des Jardins-de-Napierville, Mars 1985.



Le centre d'intérêt hydrogéologique constitue un deuxième potentiel naturel intéressant. Il est situé dans un axe nord-ouest/sud-est (voir plan 1). Cet élément naturel représente une réserve d'eau potable importante (60 x 10,9 litres)<sup>(1)</sup> qui s'étend aussi dans la paroisse de Saint-Jacques-le-Mineur. Cette réserve, par l'entremise de système de puits individuels, procure à la population une source d'approvisionnement en eau de bonne qualité.

---

(1) Source: L'extraction des matériaux meubles et les conséquences sur l'eau potable. Le Groupe d'intervention en affaires municipales Enr., mai 1986.

## MILIEU HUMAIN

### ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville a connu une croissance démographique de 20,8% pour une période de trente-cinq (35) ans (entre 1951 et 1986), ce qui représente un accroissement brut de population de 200 personnes. Les plus fortes hausses de population se situent entre 1951 et 1955 et entre 1976 et 1981, avec des taux respectifs de 10,3% et de 13,6%.

La seule période où l'on enregistre un accroissement naturel négatif se situe entre 1961 et 1966. Cette baisse de population d'environ 15% est probablement due à l'annexion d'une partie de la paroisse par le village de Napierville.

Quant au poids démographique relatif de Saint-Cyprien-de-Napierville par rapport à la M.R.C., il est en constante augmentation, depuis 1976, atteignant, en 1986, 5,6% de la population de la M.R.C.

Le tableau suivant propose un portrait de l'évolution démographique depuis 1951.

Tableau 2

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE  
1951-1986

	1951	1956	1961	1966	1971	1976	1981	1986
Population St-Cyprien	955	1 054	1 087	918 <sup>(*)</sup>	953 <sup>(*)</sup>	981	1 115	1 154
Accroissement naturel(%)	10,3	3,1	-15,4	3,8	2,9	13,6	3,4	
Population MRC	14491	15627	16872	17508	17759	18862	20157	20391
Accroissement naturel(%)	7,8	7,9	3,7	1,4	6,2	6,8	0,4	
Poids relatif(%)	6,6	6,7	6,4	5,2	5,3	5,2	5,5	5,6

Source: Statistiques Canada, Recensements 1951-1986.

(\*) Annexion par Napierville d'une partie de Saint-Cyprien.



## PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Autant sur le plan régional que local, l'évolution démographique est appelée à une relative stabilité pour les prochaines années. La M.R.C. témoignera d'un faible accroissement de la population. L'on prévoit que cette population aura atteint, en 2001, 23 982 personnes, comparativement à 21 200 en 1986.

Lors de l'élaboration des projections démographiques, nous nous sommes référés au scénario projeté par le Bureau de la Statistique du Québec. De plus, nous avons retenu la variable du poids relatif de la municipalité par rapport à la M.R.C., celle-ci s'avérant relativement stable. La paroisse a connu des poids relatifs variant de 5,2% en 1966 à 5,6% en 1986. Considérant ces données, nous établissons la moyenne du poids relatif jusqu'en 2001 à 5,5%.

Les projections (tableau 3) s'établissent donc en fonction d'un accroissement de 14% de la population jusqu'en 2001. La municipalité devrait connaître des taux d'accroissement quinquennaux de l'ordre de 6,3% entre 1986 et 1991, de 4,1% entre 1991 et 1996 et de 3,2% entre 1996 et 2001. En terme d'augmentation

nette de population, ceci représente 165 personnes supplémentaires pour une période de quinze (15) ans.

Pour l'ensemble des phénomènes démographiques inhérents à l'étude des projections des populations, plusieurs facteurs importants sont à considérer. Notamment, le contexte économique, le potentiel du développement résidentiel ainsi que les changements dans la structure des ménages. Essentiellement, en ce qui concerne Saint-Cyprien-de-Napierville, on peut émettre l'hypothèse que la vocation principalement agricole de la région explique la relative stabilité qui caractérise l'évolution démographique pour les années à venir.





Tableau 3

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

	1981	1986	1991	1996	2001
Saint-Cyprien-de-Napierville					
Population	1 115	1 154	1 227	1 278	1 319
Taux d'accroissement	3,4%	6,3%	4,1%	3,2%	
Poids relatif St-Cyprien/MRC	5,5%	5,6%	5,5%	5,5%	5,5%
M.R.C.					
Population	20 157	21 200	22 324	23 249	23 982
Taux d'accroissement	0,4%	5,3%	4,1%	3,1%	

Source: Scénario projeté du Bureau de la Statistique du Québec.

MILIEU BÂTI

L'analyse du milieu bâti présente les principales caractéristiques des différentes fonctions que l'on retrouve sur le territoire ainsi que leur localisation.

FONCTION RÉSIDENTIELLE

Le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville ne comporte que des résidences unifamiliales isolées généralement adjacentes à une ferme. Ces résidences se localisent en bordure des routes régionales, des rangs et de divers chemins. On retrouve les principales agglomérations aux abords des routes 217, 219 et 221, ainsi qu'aux abords du rang Double et du rang des Patriotes.

On note la présence d'un parc de maisons mobiles en bordure des limites de Napierville. On peut y accéder par la montée Douglas et les rues de Napierville.

Au cours des dernières années, la construction résidentielle a connu une légère augmentation. Cette

croissance est reliée au développement domiciliaire amorcé en bordure du rang Cyr.

Tel qu'indiqué au tableau 4, la construction domiciliaire depuis 1983 est dominée complètement par l'habitation unifamiliale.

Tableau 4

ÉVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Nombre d'unités						
Unifamiliale	6	4	5	11	8	8
Multifamiliale	-	-	-	-	-	-

Source: Permis de construction, paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville, 1988.

FONCTION COMMERCIALE

La structure commerciale de la municipalité comprend, dans une forte proportion, des commerces de type "lourd". Cette catégorie de commerces, qui requiert de grandes superficies de terrain, ne se retrouve habituellement pas à l'intérieur d'un noyau rural, puisqu'elle est peu compatible avec la fonction résidentielle.

Identifiée au schéma, dans sa partie en zone blanche, comme secteur réservé à l'implantation de commerces lourds, la montée Douglas (route 219/221) s'avère l'axe commercial majeur de la paroisse. On y retrouve des commerces tels qu'un concessionnaire de machinerie agricole, un surplus militaire, un centre de rénovation, une pépinière et une plomberie. Un bâtiment regroupant trois commerces de détail est également situé à l'entrée de Napierville. Les commerces de la montée Douglas bénéficient d'un achalandage important puisque cette voie constitue la principale entrée de Napierville. Sur cet axe, la circulation routière journalière atteint jusqu'à 5 910 voitures en saison estivale.



La proximité de l'autoroute 15 a influencé le développement de la fonction commerciale. En effet, on retrouve aux abords de cet axe routier important, près de l'échangeur, des commerces s'adressant à une clientèle itinérante (station-service, restaurant et motel) et qui profitent de la visibilité que leur procure l'auto-route.

Les autres commerces sont localisés aux abords des routes régionales (routes 217, 219 et 221) et sur les rangs Double et des Patriotes. Il s'agit, essentiellement, d'entreprises reliées à la vente de machinerie agricole et d'engrais chimiques. On note également la présence de trois (3) cimetières d'automobiles sur le territoire.

Le tableau 5 présente un portrait des divers types de commerces inventoriés dans la paroisse.

Dans l'ensemble, on peut dire que la structure commerciale est bien adaptée à la vocation agricole de la région.

On remarque que certaines entreprises (machinerie agricole, engrais chimiques, drainage) ont un rayonnement qui s'étend à l'extérieur de Saint-Cyprien-de-

Napierville. Toutefois, les biens de consommation courante et les biens de luxe se retrouvent essentiellement à l'extérieur de la municipalité. Les achats relatifs à la nourriture se font, dans une proportion d'environ 75%, à Napierville, alors que les autres types de biens de consommation tels que les vêtements et les meubles sont achetés soit à Saint-Rémi, à Napierville ou dans des villes hors de la M.R.C. tel que Montréal et Saint-Jean-sur-Richelieu.<sup>(1)</sup>

Ainsi, la structure commerciale offre au total trente et un (31) commerces, dont dix-neuf (19) de détails et douze (12) de services.

---

(1) Source: Données d'inventaire, Service d'aménagement, M.R.C. des Jardins-de-Napierville, mars 1985.



Tableau 5

Commerces de détails	Nombre
Vente d'automobiles	2
Machinerie agricole	5
Pompes	1
Centre de jardinage	2
Centre de rénovation	1
Electronique	2
Vente de motocyclettes	1
Vêtements pour enfants	1
Piscine	1
Entretien ménager	1
Encan des producteurs	1
Surplus militaire	1
<b>Total</b>	<b>19</b>

Tableau 5 (suite)

Commerces de services	Nombre
Restauration	3
Station-service	2
Coiffure	1
Recyclage	1
Entraînement équestre	1
Soudure	1
Motel	1
Plomberie	1
Drainage	1
<b>Total</b>	<b>12</b>

On retrouve également sur le territoire quatre (4) commerces de gros. Il s'agit de centres de distribution et d'entreposage qui transigent avec d'autres établissements commerciaux. On observe un dépôt d'essence situé sur la route 219, les exportations Southern sur la route 221, un distributeur de légumes sur la route 217 et un distributeur d'engrais chimiques situé sur le rang Double.



## FONCTION INDUSTRIELLE

La structure industrielle de Saint-Cyprien-de-Napierville comprend quatre (4) entreprises, mises à part celles qui sont de nature artisanale: une fabrique de bateaux le long du rang Cyr, une entreprise de fabrication de composantes pour la Défense (Mil Quip) sur la route 219, une industrie de sérigraphie sur tissu sur la route 219, aux côtés de recyclage Gagnon, et un abattoir également situé sur la route 219, à la limite de la municipalité. Ces entreprises procurent un emploi permanent à environ 50 personnes.

## FONCTION AGRICOLE

Tel que déjà mentionné, les sols de Saint-Cyprien-de-Napierville possèdent un fort potentiel agricole. Parallèlement à cette constatation, le climat présente, pour l'agriculture, le plus haut niveau de rayonnement au Québec, soit 3500 degrés/jour de croissance. Ces deux caractéristiques combinées, justifient la forte proportion du territoire régie par la Loi sur la protection du territoire agricole.

Plus spécifiquement, les sols organiques situés au sud de la route 217 favorisent la production maraîchère, alors que les terres de classe I à 4 sont propices à la grande culture (production fourragère et céréalière).

Le tableau 6 nous montre l'évolution agricole de Saint-Cyprien-de-Napierville pour la période de 1976 à 1986.

Tableau 6

	1976	1981	1986
Nombre de fermes	119	116	94
Population agricole	413	396	310
Superficie agricole (ha)	7 651	7 615	8 933

Source: Statistique Canada, Recensement 1976, 1981, 1986.

A prime abord, on remarque une diminution importante du nombre de fermes et de la population dite agricole. En effet, le nombre de fermes a diminué



dans des proportions de 2.5% et 19% respectivement durant les intervalles 1976-1981 et 1981-1986. Par contre, on assiste à une augmentation des superficies agricoles cultivées de l'ordre de 14% pour la même période de 10 ans.

Ces observations sont rencontrées sur l'ensemble du territoire agricole québécois. La disparition de très petites entreprises agricoles de type familial conjuguée à une industrialisation de cette activité économique, a entraîné une spécialisation accrue et un marché s'adressant désormais à des horizons beaucoup plus vastes. La diminution de l'intérêt des jeunes envers l'agriculture et les investissements importants qui doivent désormais être consentis, sont des phénomènes qui doivent également être pris en considération pour expliquer cette tendance.

## FONCTION RÉCRÉO-TOURISTIQUE

Certaines activités de nature récréative sur le territoire de Saint-Cyrpien-de-Napierville ont un pouvoir d'attraction sur la population extérieure. Dans cet ordre d'idées, on retrouve une piste d'accélération accessible

par la route 217, qui constitue un des principaux attraits. De même, aux abords du rang Cyr, on retrouve un parcours de golf.

D'autre part, un terrain de camping situé en bordure d'un lac (ancienne carrière), ainsi qu'un centre d'entraînement équestre sur le rang des Patriotes, viennent s'ajouter à ces activités.

## INFRASTRUCTURES

L'analyse des services municipaux ou communautaires existants permet d'orienter le développement et de spécifier les sites à privilégier selon le type d'activité.

## AQUEDUC ET ÉGOUTS

La majorité du territoire n'est pas desservie par un service municipal d'aqueduc ou d'égout. C'est au moyen de puits et d'installations septiques individuels que chacun des propriétaires assume cette responsabilité.



Cependant, la 1ère avenue est desservie par le système d'aqueduc et d'égout du village de Napierville. Près de vingt résidences et deux établissements commerciaux bénéficient de ce service. De plus, le nouveau développement aux abords du rang Cyr (les rues Jeanne, Des Cèdres et Des Lauriers) est relié à un service d'aqueduc municipal.

## RÉSEAU ROUTIER

A l'ouest du territoire, l'autoroute 15 constitue le principal axe routier, offrant un accès efficace en direction de Montréal et des États-Unis.

Au niveau régional, trois routes parcourent le territoire: la route 219-221 (Montée Douglas) qui rejoint l'autoroute 15, la route 221 qui joint le centre de Napierville à la frontière américaine et la route 217 qui longe la limite ouest de la municipalité.

Les chemins locaux, quant à eux, empruntent généralement un axe nord/sud (rang Double et rang des Patriotes). Aucune route ne traverse entièrement le territoire de la municipalité dans l'axe est/ouest.



---

## PARTIE 2: PLAN D'URBANISME

---





---

# GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

---



Considérant les préoccupations de la municipalité ainsi que le contexte actuel dans lequel elles s'inscrivent, les grandes orientations d'aménagement doivent refléter les contraintes et potentiels tel que spécifié au schéma d'aménagement.

En conformité avec celui-ci, le présent volet du plan vient préciser les orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

#### **M.R.C.: LA MISE EN VALEUR DE L'AGRICULTURE ET DES BOISÉS**

##### **Orientations municipales:**

- concentrer le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- orienter l'utilisation du sol de façon à favoriser le maintien de la protection du territoire agricole;
- protéger les cultures contre les risques d'ensablement en provenance des sites d'extraction par l'établissement de bandes boisées;

- contrôler le déboisement à proximité et dans les bassins de terre noire.

#### **M.R.C.: LA PROTECTION DE L'EAU POTABLE**

##### **Orientations municipales:**

- contrôler les activités d'extraction en fonction de la protection de l'eau potable;
- assurer la protection du centre d'intérêt hydrogéologique;
- orienter le développement en tenant compte de la capacité de support du milieu;
- assurer la protection des sources communautaires d'alimentation en eau.

## **M.R.C.: LA MISE EN VALEUR DU TOURISME ET DE LA RÉCRÉATION**

### **Orientation municipale:**

- favoriser et mettre en valeur les activités récréatives existantes (golf, camping, piste d'accélération automobile et entraînement équestre).

## **M.R.C.: DÉLIMITATION DE L'URBANISATION**

### **Orientation municipale:**

- concentrer l'implantation des équipements communautaires et des commerces de biens et services de nature locale à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

## **M.R.C.: LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Orientations municipales:**

- favoriser la réhabilitation des lieux d'extraction abandonnés;

- minimiser les impacts de certains usages comme les cimetières d'automobiles;
- minimiser les problèmes d'odeur en secteur résidentiel provenant des établissements de production animale en établissant une aire de protection;
- préserver la qualité du milieu hydrique par l'application d'une bande riveraine.

## **M.R.C.: L'ORGANISATION DU RÉSEAU ROUTIER.**

### **Orientation municipale:**

- consolider les liens routiers est/ouest dans le but d'améliorer la circulation locale.



---

**GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS  
D'OCCUPATION DU SOL**

---



Saint-Cyprien-de-Napierville se démarque par son caractère nettement agricole. A tel point que la Loi sur la production du territoire agricole s'applique sur la presque totalité du territoire. En conséquence, le concept d'aménagement s'articule autour de cette vocation.

La préservation du milieu agricole passe par la concentration d'activités plus urbaines à l'intérieur d'un secteur, alors qu'en territoire agricole seules les activités compatibles avec l'agriculture seront retenues.

Le plan 3/3 représente ce concept par l'entremise de sept grandes affectations du sol:

- agricole - grande culture;
- agricole - culture maraîchère en sols organiques;
- résidentielle de faible densité;
- maison mobile;
- mixte;
- commerciale lourde;

- industrielle locale;
- récréative.

Sommairement, le concept d'aménagement propose deux entités appelées à se développer différemment. Une première, constituée par la zone agricole, et une seconde composée des autres affectations au caractère plus urbain, regroupées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

La notion de périmètre d'urbanisation fait référence à la nécessité de concentrer le développement près des centres de services et ce, dans une perspective de rentabilisation des équipements et infrastructures publics. De plus, le périmètre d'urbanisation tend à mettre en place des conditions permettant de minimiser l'impact négatif du développement en territoire agricole.

La délimitation du périmètre d'urbanisation prend en compte un horizon de développement de cinq ans. Toutefois, eu égard au faible rythme du développement observé à Saint-Cyprien-de-Napierville, il y a tout lieu de croire qu'aucune extension de ce périmètre d'urbanisation ne devra être envisagée d'ici 1995.



Cependant, un secteur d'expansion future du périmètre (au nord et au sud de la montée Douglas) est tout-même identifié afin d'indiquer la volonté du Conseil municipal d'exclure ce secteur de la zone verte.

## AFFECTATION AGRICOLE - GRANDE CULTURE

L'affectation agricole est de loin la plus déterminante en raison de son étendue et de l'importance économique de l'agriculture dans l'économie locale. Pour des fins de conformité par rapport au schéma d'aménagement de la M.R.C. des Jardins-de-Napierville, la zone agricole émanant de la Loi sur la protection agricole est scindée en deux affectations distinctes.

A l'intérieur de l'affectation agricole - grande culture, sont autorisés les usages reliés à l'agriculture ou complémentaires à celle-ci.

Cette notion de complémentarité ouvre la voie aux industries de transformation primaire et d'entreposage à

des fins agricoles. Dans cette catégorie, seront permises les industries<sup>(1)</sup>:

- de fruits et légumes congelés, déshydratés ou séchés;
- de la farine, des céréales et des aliments pour animaux;
- de la viande et de la volaille;
- du lait de consommation et autres produits laitiers;
- des huiles végétales, des croustilles;
- du vin;
- des produits minéraux non métalliques;
- de conserverie;
- d'embouteillage d'eau.

(1) Pour toute description des catégories d'usages, se référer à la classification type des industries de Statistique Canada.



Malgré ce qui précède, les entreprises artisanales de nature industrielle, agricoles ou non, seront autorisées à l'intérieur d'une habitation, en autant que l'espace réservé à ladite entreprise représente moins de cinquante pour cent (50%) de la superficie de plancher de l'habitation ou à l'extérieur de l'habitation en respectant un taux d'implantation inférieur à 10% de la superficie de terrain ou 1/4 d'hectare. Quant aux entreprises de nature commerciale, elles seront autorisées partout en zone verte aux conditions énoncées au règlement de zonage et sous réserve des autorisations de la C.P.T.A.Q. De même, les kiosques de vente de fruits et légumes seront permis, à condition, dans ce dernier cas, qu'ils soient situés en retrait de la route et que des espaces de stationnement soient disponibles. Aucun affichage directionnel (hors du site) ne sera autorisé pour ces kiosques.

Par ailleurs, les dimensions minimales de terrain s'établiront à 2300 mètres carrés avec un frontage de 30 mètres. La densité maximale sera établie à 10 logements/hectare, associée à une proportion d'occupation maximale fixée à 30%.

## AFFECTATION AGRICOLE - CULTURE MARAÎCHÈRE EN SOLS ORGANIQUES

Toutes les dispositions applicables à l'affectation agricole - grande culture - se retrouvent également dans cette affectation.

Cependant, à l'intérieur de l'affectation Agricole - culture maraîchère en sols organiques, le déboisement des dépôts de terre noire sera contrôlé afin d'assurer le maintien des sols organiques. Ce contrôle s'effectuera par le maintien de bandes boisées à intervalles réguliers et ajourées d'au moins 20%, en fonction des vents dominants.

## AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

Localisée entre le terrain de golf et l'affectation mixte, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'affectation résidentielle de faible densité correspond au secteur de la municipalité qui fait l'objet d'un développement



depuis quelques années. Seules les résidences unifamiliales détachées y seront autorisées.

Les dimensions minimales de terrain s'établiront à 1 393 mètres carrés avec frontage de 22 mètres pour les terrains partiellement desservis. Pour les terrains qui ne seront pas desservis en aqueduc ou égout, les dimensions minimales s'établiront à 2 787 mètres carrés avec frontage de 45 mètres. La densité maximale variera entre 3 et 8 logements/hectare, associée à une proportion d'occupation du sol maximale fixée à 30%. Exceptionnellement, les terrains en bordure de la 1ère avenue, qui sont desservis par l'aqueduc et l'égout, pourront avoir des dimensions inférieures, entraînant une augmentation de la densité pouvant aller jusqu'à 15 logements/hectare.

### AFFECTATION MAISON MOBILE

L'affectation maison mobile a essentiellement pour objectif de reconnaître l'existence du parc de maisons mobiles adossé aux limites de Napierville ainsi que le

secteur en zone verte qui accueille actuellement les maisons mobiles (terre 647).

Le parc de maisons mobiles étant desservi par des services d'aqueduc et d'égouts communautaires, la dimension minimale du terrain du parc sera de 10 000 mètres carrés. La densité maximale sera établie à 40 logements/hectare, associée à une proportion d'occupation maximale de terrain fixée à 50%. Quant au deuxième secteur, les terrains n'étant pas desservis, ils devront avoir des dimensions minimales de 2 300 mètres carrés avec un frontage de 30 mètres. La densité maximale sera établie à 5 logements/hectare, associée à une proportion d'occupation du sol maximale de 30%. Il est à noter que ce dernier secteur peut également accueillir des résidences unifamiliales sur fondations permanentes.

### AFFECTATION MIXTE

A l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, le plan d'urbanisme accorde au secteur situé au sud de la montée Douglas sur les terres 588p et 587p, une





fonction "mixte", où l'habitation jouit d'un statut égal à celui du commerce, afin de permettre la présence de résidences et de commerces, dans un même bâtiment ou non, dans ce secteur.

Y seront autorisés, outre l'habitation, le commerce de détail et de services, certains commerces plus lourds, qui seront énumérés dans la réglementation d'urbanisme, de même que des usages communautaires.

La superficie minimale des lots sera de 2 787 mètres carrés avec frontage de 45 mètres, les terrains n'étant pas desservis par l'aqueduc et l'égout. La densité maximale s'élève à 8 logements/hectare, avec une proportion maximale d'occupation du terrain fixée à 40%.

### AFFECTATION COMMERCIALE LOURDE

Le secteur situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, de part et d'autre de la route 217 et de part et d'autre de la montée Douglas sont affectés au commerce lourd.

Seront autorisés dans ces secteurs, uniquement les commerces nécessitant une grande superficie de terrain et qu'on ne peut implanter près des secteurs résidentiels, tels que ceux apparentés à la vente, location ou réparation de véhicules ou de pièces de véhicules (automobiles, camions, machinerie lourde ou agricole, récréatif, etc...), les commerces de vente en gros, de vente de matériaux de construction, de vente de maisons mobiles, de pépinière, de quincaillerie, les entreprises de camionnage, d'entreposage intérieur, les ciné-parcs, etc...

Cependant, la section située au sud de la montée Douglas, sur une profondeur de deux cents (200) mètres, entre les limites de Napierville et la limite du périmètre d'urbanisation, peut également accueillir des commerces de vente au détail, tels que spécifiés au règlement de zonage.

Des activités commerciales de vente au détail ou de services seront également autorisées à titre d'usage complémentaire à une entreprise commerciale de type lourd, à condition que la superficie de cette activité complémentaire n'excède pas 30% de la superficie du bâtiment principal et que cette activité soit reliée par sa nature à l'usage principal.



La superficie minimale des lots sera de 2 787 mètres carrés avec frontage de 45 mètres. L'occupation maximale de terrain sera fixée à 20%.

4

---

## AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN

---



Le plan d'urbanisme est complété par la présente section, laquelle aborde différents éléments déterminants découlant des orientations d'aménagement, mais qui ne peuvent être traduits par une ou l'autre des affectations du sol.

### BANDE RIVERAINE ET LITTORAL

Le cadre normatif contenu au schéma d'aménagement auquel sont soumises les municipalités locales ne s'applique pas en milieu agricole à Saint-Cyprien-de-Napierville, puisqu'aucun cours d'eau n'est un tributaire du Saint-Laurent. Il s'applique cependant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Les cours d'eau verbalisés, identifiés au plan 3/3, y sont soumis à l'application d'une bande de protection riveraine, selon les dispositions du document complémentaire du schéma.

### BANDE BOISÉE

La présente disposition s'applique aux trois sablières identifiées au plan d'urbanisme (plan 3/3). En effet, lors d'un agrandissement d'une exploitation existante, une bande boisée devra être maintenue ou établie en fonction des vents dominants, de part et d'autre du lieu d'extraction, à l'intérieur des limites de la propriété où s'effectuent les opérations. Cette obligation demeure entière malgré la présence de boisés sur les propriétés adjacentes. Cette mesure permettra d'assurer une certaine protection face au problème d'ensablement des cultures.

Cette bande boisée devra respecter certains critères spécifiques d'aménagement, identifiés au règlement de zonage concernant sa largeur et sa densité.

### PROTECTION OLFACTIVE

Une aire de protection olfactive est établie près des périmètres d'urbanisation (en prenant en compte celui

de Napierville) en fonction des vents sud sud-ouest qui balaient le secteur. A l'intérieur de cette aire, tout nouvel établissement de production de porcs, volailles (incluant la production d'oeufs) et animaux à fourrure, ne pourra s'implanter qu'en respectant les normes minimales d'éloignement qui varient en fonction du type de production animale et du nombre d'unités produites, lesquelles apparaissent au document complémentaire du schéma d'aménagement.

### SOURCES COMMUNAUTAIRES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Les prises d'eau ne pourront être localisées à moins d'un (1) kilomètre d'un site d'extraction actif et devront être situées en amont de ces exploitations.

Aucune prise d'eau ne pourra être installée à moins de dix (10) mètres de tout cours d'eau ou étang.

Les usages, ouvrages et constructions présentant des risques de contamination tels, les cimetières, installations septiques, entrepôts de fumier, abattoirs et au-

tres, ne pourront être autorisés à moins de trente (30) mètres des prises d'eau communautaires.

### GRAVIÈRES ET SABLIERES

Tout nouvel établissement d'extraction sera prohibé sur le territoire municipal. Néanmoins, l'agrandissement des exploitations existantes sur des terrains adjacents sera permis. Par ailleurs, cette prohibition ne s'applique pas aux carrières exploitant des substances minérales appartenant à la Couronne.

Dans l'éventualité où les sites d'extraction actuellement en opération venaient à cesser leurs activités, ces lieux devraient être réhabilités à des fins récréatives sans risque de contamination ou à des fins agricoles ou forestières, en excluant toute production animale.



## CENTRE D'INTÉRÊT HYDROGÉOLOGIQUE

L'importante réserve d'eau potable souterraine que représente le centre hydrogéologique justifie un contrôle des activités pouvant porter préjudice à la qualité de cette eau partout sur le territoire de la municipalité, sauf à l'intérieur de l'affectation agricole - culture maraîchère en sols organiques. Ainsi, la réglementation d'urbanisme énoncera des normes relatives au contrôles des nouveaux établissements de production animale, des activités touristiques et récréatives présentant des risques de contamination tels les golfs et campings et des commerces et industries reliés aux produits pétroliers et aux produits chimiques. De plus, les industries et les activités de déversement ou d'enfouissement de produits toxiques seront prohibées.

## ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES PROJÉTÉES

La Corporation municipale de la paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville ne prévoit, pour l'instant, que

le prolongement du réseau d'aqueduc sur une partie des lots 580, 584, 585, 590 et 591 comme équipement ou infrastructure majeurs au cours des trois prochaines années.

## AUTRES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS

Le plan d'urbanisme identifie d'autres éléments qui, bien que ne faisant pas l'objet de mesures particulières, se veulent importants à l'intérieur du cadre municipal. Il s'agit:

- de l'autoroute 15 et des routes régionales (217, 219, 221);
- des cimetières d'automobiles;
- du chemin de fer du Canadien National;
- du réseau majeur d'électricité;
- du réseau de communication.



**ONT COLLABORÉ À LA RÉALISATION DE  
CETTE ÉTUDE:**

---

BOURGOUIN, Lise	secrétaire
DESCHÊNES, Nicole	traitement de texte
GARANT, Marie-Hélène	chef d'atelier
LAFOND, Maric-Claude	urbaniste
TREMBLAY, Alain	technicien
TRUDEAU, Johanne	secrétaire
ROSS, Vianney	technicien