PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

SAINT-JACQUES
LE-MINEUR

RÈGLEMENT N° 369-2024-3
(PROJET)

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 369-2018 SUR LE PLAN D'URBANISME (CONCORDANCE AU RÈGLEMENT DE LA MRC NUMÉRO URB-205-14-2022)

---

16 JANVIER 2024

Considérant que le conseil municipal de Saint-Jacques-le-Mineur a adopté un plan d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire via le règlement numéro 369-2018 entré en vigueur le 29 août 2018;

Considérant que le règlement numéro 369-2018 peut être modifié conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le plan d'urbanisme afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville suite à l'entrée en vigueur du règlement d'amendement numéro URB-205-14-2022;

Considérant que le Conseil tiendra une assemblée de consultation afin d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

Considérant qu'un avis de motion a été présenté à la séance régulière du 16 janvier 2024;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 369-2024-3 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

La partie 1 « Contexte d'aménagement » est modifiée à la section « Contexte physique » par l'ajout à la fin du 1er alinéa de la sous-section « Une offre commerciale éparse et restreinte » de la phrase suivante :

« Également, un terrain d'une superficie de 1,2 hectare utilisé à des fins commerciales à l'entrée ouest du cœur villageois représente un potentiel de requalification intéressant. Le choix des usages autorisés pour ce terrain devra faire l'objet d'une attention particulière considérant la pénurie des commerces de proximité et des espaces disponibles. »

ARTICLE 3

La partie 1 est modifiée par le remplacement à la section « Contexte démographique » du contenu intégral de la sous-section « Les potentiels de développement » par ce qui suit :

« Les potentiels de développement résidentiel
(Mise à jour janvier 2024)

Bien que la municipalité ait connu un essor important au niveau de son développement résidentiel entre 2016 et 2019 (près d'une centaine de nouvelles habitations), cette situation a stagné depuis 2020. En effet, en raison d'un problème de capacité

d'approvisionnement en eau potable, un moratoire interdisant toute construction nécessitant un nouveau branchement au réseau d'aqueduc est effectif depuis le printemps 2020. Toutefois, il demeure pertinent d'aborder les perspectives de développement susceptibles de se concrétiser une fois la problématique d'eau résolue.

À l'instar d'autres municipalité du territoire de la MRC, la densité brute du périmètre urbain est actuellement faible, soit 5,3 logements à l'hectare par affectation résidentielle (excluant les terrains vacants). Dans une optique de mieux ordonner le développement résidentiel urbain afin de réduire l'étalement à la pièce et d'optimiser la rentabilisation des infrastructures, le Schéma d'aménagement et de développement révisé impose dorénavant aux municipalités des seuils minimaux de densité brute à atteindre sur un horizon allant jusqu'en 2036.

Le périmètre d'urbanisation du noyau villageois détient un potentiel de développement résidentiel comprenant deux secteurs non-construits (au nord des Jardins Saint-Jacques et au sud-ouest de la rue Longtin) totalisant une superficie de près de 10 hectares. Il semble que cette superficie soit suffisante pour répondre aux besoins en logements supplémentaires d'ici 2036. En effet, l'Institut de la Statistique du Québec donne une prévision révisée d'un ajout de 121 ménages pour la période de 2021 à 2036. En considérant les seuils minimaux de densification imposés au SADR pour la Municipalité, soit de 15 logements à l'hectare, le potentiel de développement de ces secteurs est donc de plus ou moins 150 habitations.

Notons aussi qu'à l'intérieur de ces espaces disponibles, une réserve résidentielle a été identifiée au SADR de la MRC. Ce secteur est actuellement restreint dans ses possibilités de développement et sert d'option de dernier recours. En cas de nécessité d'espaces dans la communauté, il sera possible pour la municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur de demander la levée de ces restrictions relatives au développement résidentiel en déposant une demande à la MRC conformément aux dispositions applicables du SADR. La demande devra notamment répondre aux objectifs suivants :

a) Les objectifs de densification du périmètre d'urbanisation (avant l'ouverture de la réserve résidentielle) sont atteints;
b) Les terrains disponibles au développement résidentiel à l'échelle des aires d'affectations autorisant la construction résidentielle du périmètre d'urbanisation sont construits à au moins 80%;
c) Un règlement de Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) devra encadrer le développement de la zone pour les demandes d'ouverture déposées après 2023.

En dehors des secteurs desservis par le réseau d'aqueduc, les îlots déstructurés situés en zone agricole, tels que mentionnés antérieurement, représentent un potentiel de morcellement pour environ une vingtaine de terrains pouvant chacun recevoir une habitation unifamiliale isolée. Il s'agit d'un nombre modeste mais qui demeure cohérent avec les exigences de lotissement plus contraignantes pour les terrains non desservis par les services d'égout et d'aqueduc, et qui répond également aux objectifs d'aménagement visant à limiter la présence des usages résidentiels dans la zone agricole. »

ARTICLE 4

La partie 2 « Choix d'aménagement » est modifiée au tableau de l'orientation 2 intitulée « Gérer plus efficacement le périmètre urbain » par l'ajout à la colonne « Réglementer » du 17e paragraphe suivant :

« 17. Le développement de la réserve identifiée au SADR ainsi que des autres espaces disponibles à des fins résidentielles par l'entremise d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE). »

ARTICLE 5

La partie 2 « Choix d'aménagement » est modifiée au tableau des affectations du sol par le remplacement à la ligne « Urbaine » des objectifs de densité résidentielle brute minimale par la phrase suivante :

« L'ensemble de l'affectation urbaine vise un objectif de densité résidentielle brute minimale de 15 logements à l'hectare d'ici 2036. »

ARTICLE 6

La partie 2 « Choix d'aménagement » est modifiée au tableau des affectations du sol par le remplacement du texte « Densité d'occupation au sol » des lignes « Urbaine – Habitation » et « Urbaine – Mixte » par ce qui suit :

« Densité d'occupation au sol : Minimum de 15 logements à l'hectare. »

ARTICLE 7

Les modifications apportées par le présent règlement au règlement sur le plan d'urbanisme numéro 369-2018 incluent à titre accessoire celles n'ayant aucune incidence sur la portée légale des dispositions et visant uniquement à assurer la cohésion du texte et de la structure réglementaires, telles que les modifications aux tables des matières, à l'orthographe, à la ponctuation et aux références administratives.

ARTICLE 8

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Étienne Brunet Maire	**Isabelle Arcoite** Directrice générale et greffière-trésorière