Saint-Jacques-le-Mineur

Plan d'urbanisme

CODIFICATION ADMINISTRATIVE (version en vigueur du 10 septembre 2026)

MISE EN GARDE

Cette codification administrative sert uniquement à la consultation et n'a pas de valeur légale. Seuls les règlements dûment adoptés ont une telle valeur légale. Au besoin, il y a donc lieu de se référer à ces règlements.

MRC DES-JARDINS-DE-NAPIERVILLE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

Règlement numéro 369-2018

Règlement sur le plan d'urbanisme

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur le plan d'urbanisme » et le numéro 369-2018. Il abroge le règlement numéro 111, intitulé « Règlement adoptant le plan d'urbanisme révisé de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

_____
Lise Sauriol, Mairesse

_____
Mario Besner, Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion :	10 avril 2018
Adoption du règlement :	12 juin 2018
Entrée en vigueur :	29 août 2018

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
369-2021-1	9 SEPTEMBRE 2021
369-2021-2	25 NOVEMBRE 2021
369-2024-3	14 MARS 2024
369-2026-4	9 AVRIL 2026
369-2026-5	10 SEPTEMBRE 2026

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Table des matières

Objectifs poursuivis 5

Contexte d'aménagement 6

Contexte physique 7

Contexte démographique 14

Contexte bâti 18

Infrastructures et équipements 19

Choix d'aménagement 22

Orientations d'aménagement 23

1. Mettre en valeur les pratiques agricoles et assurer le développement de l'agriculture 24

2. Gérer plus efficacement le développement urbain 25

3. Définir des pôles d'activités complémentaires 27

4. Organiser le réseau routier efficacement et de façon sécuritaire 28

5. Protéger et mettre en valeur l'environnement 29

Concept d'organisation spatiale 31

Affectations du sol et densité 32

Planification détaillée 39

1. Dynamiser le cœur villageois - PPU 40

2. Pour un secteur commercial autoroutier - PPU 55

Tableau de l'utilisation du sol dans le secteur du PPU (janvier 2026) 57

Annexes 67

Annexe 1 - Plan des Contraintes 69

Annexe 2 – Plan des affectations du sol 71

Annexe 3 – Réseau routier 73

Annexe 4 - Concept d'organisation spatiale 75

Annexe 5 – Caractéristiques architecturales et bâtiments d'intérêt 77

Annexe 6 - Synthèse de la consultation publique tenue le 28 janvier 2012 79

Annexe 7 – Carte synthèse de la consultation publique tenue le 11 juin 2015 83

Objectifs poursuivis

Pourquoi un nouveau plan d'urbanisme en 2018 ?

Le développement de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur en est à un nouveau souffle : l'implantation de nouveaux réseaux d'égout et d'aqueduc permettront de diversifier l'offre résidentielle et de services de son noyau villageois tout en y augmentant la densité de logements. Par ailleurs, n'oublions pas que Saint-Jacques-le-Mineur est une mine d'or de l'agriculture qui en revanche constitue l'apport fiscal le plus important pour la Municipalité. Nous devons donc lui accorder un rôle important en assurant sa pérennité.

Rappelons qu'un plan d'urbanisme est essentiellement un outil de planification dont les municipalités doivent se doter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., ch. A-19, laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Cette planification, qui vise essentiellement l'aménagement urbain, rural et privé du territoire, est mise en œuvre par diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux ainsi que les politiques et interventions municipales.

Cet exercice permet ainsi d'identifier les priorités pour les 5 à 10 prochaines années pour le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur, priorités qui doivent également concorder avec les orientations régionales dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Des-Jardins-de-Napierville nouvellement révisé et entré en vigueur le 22 décembre 2014 dernier. Ce dernier traduit par le fait même les orientations gouvernementales de développement que l'on retrouve dans le document *Pour un aménagement concerté du territoire*, ainsi que ses modifications adoptées au fil des ans.

Bien que la planification du territoire local doive tenir compte des exigences régionales, la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur souhaite, à travers le présent plan d'urbanisme, reconnaître les atouts et les éléments distinctifs du territoire, acquis au travers des années. Notons que le Plan d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une révision depuis 1992. Il est donc temps de se doter d'un outil d'actualité, répondant aux enjeux contemporains de l'aménagement du territoire.

Afin de réaliser le présent exercice de planification du territoire, la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils pour accompagner le conseil dans la définition des choix municipaux.

apur
urbanistes conseils
514.725.2770

Partie 1 :

Contexte d'aménagement

Contexte physique
Contexte démographique
Contexte bâti
Infrastructures et équipements

Contexte physique

Le contexte régional

La Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur fait partie des 11 municipalités qui composent le territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville, sur la rive-Sud de Montréal. Réparti sur environ 68 km^2, le territoire est délimité par les Municipalités de Saint-Cyprien-de-Napierville et de Saint-Patrice-de-Sherrington au Sud, la Municipalité de Saint-Édouard à l'Ouest, la MRC du Haut-Richelieu à l'Est et la MRC de Roussillon au Nord.

La limite Ouest de la municipalité concorde avec le tracé de l'autoroute 15, reliant les frontières états-uniennes à la Ville de Montréal sur un axe Nord-Sud. Cette infrastructure délimite physiquement le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur, ce qui restreint en quelque sorte la perméabilité de l'accès à son territoire le long de ce parcours, mais assure une connectivité efficace à la région. S'ajoute à la connectivité régionale la route provinciale 217 (route Édouard VII) parcourant la municipalité du Nord au Sud, ainsi que la route provinciale 221, située dans la portion Sud du territoire, assurant un lien d'Est en Ouest.

Limitrophe à deux MRC distinctes, Saint-Jacques-le-Mineur doit composer avec des réalités régionales relativement différentes les unes des autres. Par ailleurs, ceci lui confère une localisation stratégique qui ne peut qu'être bénéfique à l'essor de ses diverses activités.

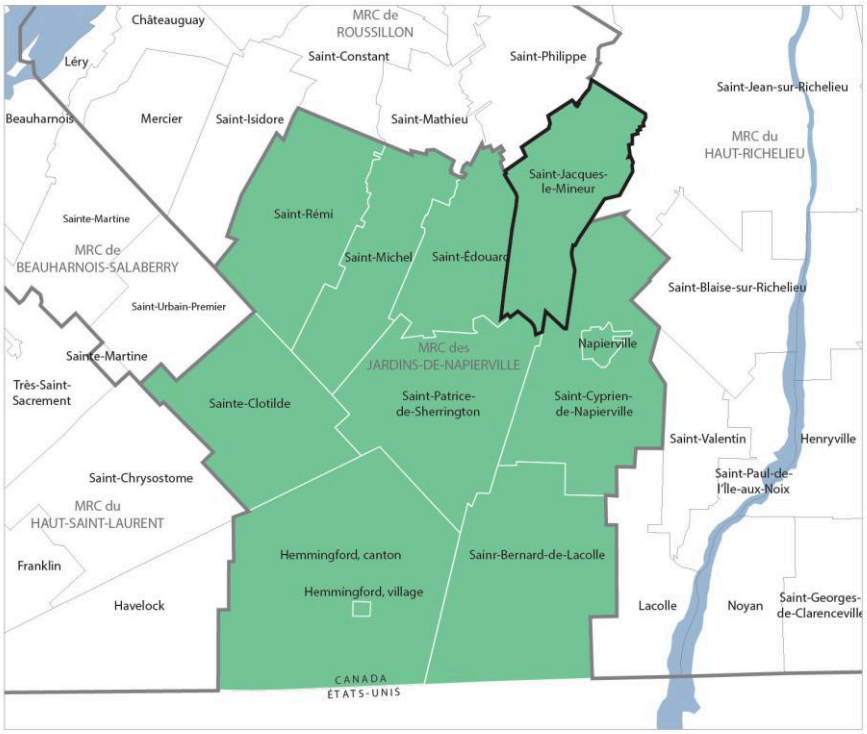


Figure 1 – Localisation régionale

Le contexte environnemental

Situé en plein cœur des Basses-terres du Saint-Laurent, Saint-Jacques-le-Mineur est caractérisé par un relief plat laissant place à de vastes étendues de terres arables détenant un potentiel agricole impressionnant.

Le territoire de la municipalité est traversé en partie par la rivière Saint-Jacques, laquelle achemine les eaux de ruissellement de son bassin jusqu'au Fleuve Saint-Laurent (bassin de niveau 1). La portion Est du territoire se situe à l'intérieur du bassin de la rivière de L'Acadie, bassin de niveau 2, c'est-à-dire que ses eaux sont déversées indirectement dans le fleuve par l'entremise d'un bassin de niveau 1.

Les secteurs boisés se font plutôt rares. En effet, seulement 7% du territoire fait place à un couvert forestier relativement dense. Ils se retrouvent en partie près du noyau villageois, ou encore dans la partie Sud du territoire, entre le rang des Patriotes Nord et le boulevard Édouard VII. Sinon, quelques petits boisés jonchent l'autoroute 15 et le rang du Coteau. Il est pertinent de mentionner la présence d'un tunnel d'arbres le long du rang du Coteau près de la montée Langevin. Cet élément comportant des caractéristiques paysagères intéressantes mérite d'être préservé et mis en valeur. Des efforts devront être mis de l'avant afin de protéger cet élément, notamment par l'entremise de normes réglementaires à l'égard de l'abattage des arbres situés à l'intérieur du tunnel et leur remplacement.

Étant donnée la présence accrue d'activités agricoles sur l'ensemble du territoire, nous retrouvons peu de milieux humides, à l'exception d'un marécage et d'une saulaie situés à même le boisé dans la partie Nord du noyau villageois.

Le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur se démarque par un élément important : plus de 65% de sa superficie souterraine est occupée par un centre d'intérêt hydrogéologique. Ce centre se localise dans l'axe Nord-Sud de la municipalité, en bordure de la limite Ouest et aux abords du noyau villageois.

Il s'agit, en fait, d'une importante réserve d'eau potable souterraine (60×10^9)[1] qui s'étend aussi dans les municipalités de Napierville et de Saint-Cyprien. Le centre hydrogéologique constitue pour la population une importante réserve d'eau potable acheminée à la population par l'intermédiaire des installations de prélèvement d'eau souterraine privées et municipales.

[1] *L'extraction des matériaux meubles et les conséquences sur l'eau potable*. Le Groupe d'intervention en affaires municipales enregistré. Mai 1986.

Les prises d'eau desservant 20 personnes et plus sur le territoire sont les suivantes :

Prises d'eau desservant 20 personnes et plus

Localisation
Camping Souvenir
Domaine du lac Mineur et Camping du Lac Mineur
Réal Landry
Restaurant l'Oasis
Saint-Jacques-le-Mineur (puits municipal)
École St-Jacques
Restaurant Richard

À cet effet, il est important de souligner la nécessité de contrôler certaines activités qui pourraient compromettre la qualité de cette eau par contamination de la nappe phréatique. L'utilisation de fertilisants et de pesticides sur les terres agricoles et les dangers de déversement de produits contaminants représentent des contraintes majeures à l'exploitation d'une telle ressource hydrique.

Le répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques[2] ne dénombre aucun terrain à Saint-Jacques-le-Mineur. Le répertoire des terrains contaminés[3] identifie par contre le terrain contaminé suivant sur le territoire :

Terrains contaminés

Site	Adresse	Nature des contaminants		État de la réhabilitation et qualité des sols
		Eau souterraine	Sol	
Ancienne station-service Pétro-Canada	810, rang du Coteau	Hydrocarbures aromatiques volatiles*	Hydrocarbures aromatiques volatiles*, hydrocarbures pétroliers C10 à C50, méthyl naphtalènes (chacun)	Réhabilitation terminée en 2006 Qualité des sols résiduels après réhabilitation ≤ C
Fchiebel, Franz et Lebel Marie-Marthe	201 boul. Édouard VII		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Réhabilitation non-terminée
Lestage, Mario	201 boul. Édouard VII		Huiles usées*	Réhabilitation non-terminée

* contaminant non listé dans la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés

[2] *Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels :* http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/sol/residus_ind/recherche.asp. MDDELCC. Consultation le 16 mars 2016

[3] *Répertoire des terrains contaminés :* http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/sol/terrains/terrains-contamines/resultats.asp. MDDELCC. Consultation le 16 mars 2016

Contexte physique

Un territoire marqué par l'agriculture

Le territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur est fortement encadré par la pratique de l'agriculture en zone agricole permanente. En effet, plus de 93% du territoire est confié à la culture de grandes céréales, de plantations maraîchères, à l'exploitation de vignobles ou encore à l'élevage d'animaux. Ceci s'explique par la présence de terres de grande qualité, variant entre les classes 0 à 3 sur l'ensemble de la superficie des terres agricoles, ainsi que des conditions climatiques exceptionnelles : l'unité thermique maïs (UTM), unité caractérisant les saisons de croissance pour le maïs, s'élève à 2 950[4] (plus l'unité thermique est élevée, meilleurs sont les rendements).

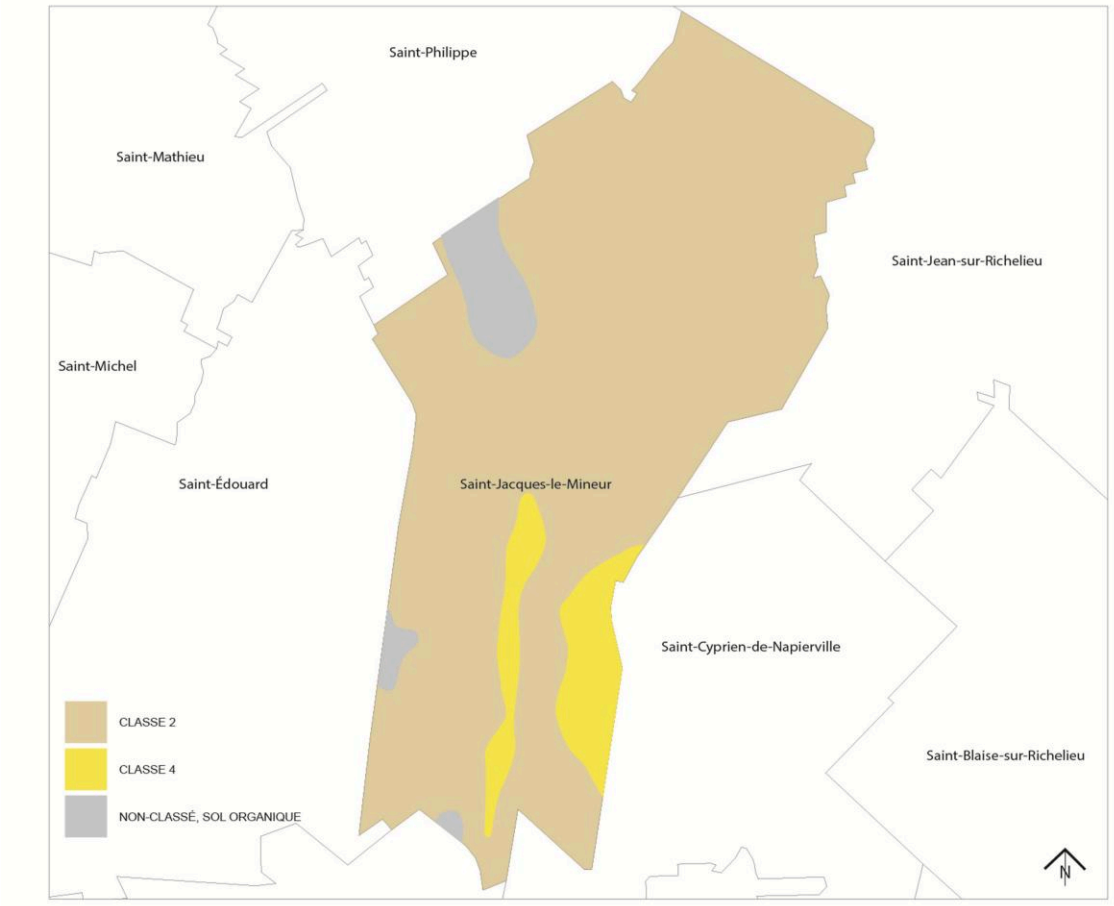


Figure 2 - Potentiel agricole des sols

Nous devons donc constater que seulement 7% de la municipalité est affecté à l'urbanisation. De ce 7%, un premier périmètre d'urbanisation situé au Sud du territoire couvre une superficie de 25,4 hectares, soit l'équivalent de 24% des surfaces urbanisées. Au sens du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC Des-Jardins-de-Napierville, il s'agit d'un « pôle économique principal ». Pour fins de

[4] *Liste des municipalités de 2 300 unités thermiques maïs (UTM) ou plus. La Financière agricole du Québec. 2013.*

planification particulière, ce périmètre d'urbanisation est couvert par un programme particulier d'urbanisme (PPU) intitulé « Programme particulier d'urbanisme pour un secteur commercial local ». Ce programme fait partie intégrante du présent plan d'urbanisme.

Un deuxième périmètre d'urbanisation vient circonscrire le noyau villageois historique dans la portion centrale de la municipalité. Ce périmètre couvre une superficie de 80,9 hectares, ce qui équivaut à 76% de l'espace voué à l'urbanisation. Le SADR le caractérise comme un « centre urbain principal ». Ce périmètre s'agit essentiellement d'un territoire à dominance résidentielle, à l'intérieur duquel on y retrouve les équipements institutionnels et publics. Le périmètre d'urbanisation du noyau villageois est couvert par un programme particulier d'urbanisme (PPU) intitulé « Dynamiser le cœur du village ». Ce PPU fait partie intégrante du présent plan d'urbanisme.

Il est à noter que la zone agricole permanente est ponctuée de 14 îlots déstructurés avec morcellement de type 1, tels qu'autorisés par la décision numéro 371310 de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Ces îlots sont caractérisés par des usages résidentiels sans lien avec une exploitation agricole.

Une offre commerciale éparse et restreinte

L'offre commerciale se concentre à l'intérieur du cœur villageois ainsi que dans la portion Sud du territoire de la municipalité, soit à la jonction de l'autoroute 15 et de la route 221. Depuis la réduction des effectifs de la Caisse populaire Desjardins sur la rue Principale, seuls des commerces de services courants tels que l'alimentation, la restauration et la mécanique automobile ou encore un bureau administratif d'entreprises agricoles persistent. 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.
369-2024-3, art.2, EV : 14-03-2024

Le secteur décrit comme pôle économique principal, répond à des besoins reliés à une clientèle itinérante découlant de la proximité de l'autoroute. À cet effet, les commerces et services que l'on y retrouve sont essentiellement : un motel doté d'un resto-bar, un établissement de vente de machinerie agricole ainsi qu'un poste d'essence pour véhicules lourds.

Il n'existe que quelques commerces à l'extérieur de ces deux pôles, soit :

- Transport Beauregard / Peterbilt – entreprise de transport de marchandise ;
- William Houde – établissement de vente d'engrais et de services aux agriculteurs ;
- Anatis Bioprotection – établissement offrant des services et produits écologiques et biologiques pour le contrôle des insectes ;
- Transport Donald Bourgogne – entreprise de transport de marchandise ainsi que d'excavation et de déneigement.

De façon générale, on constate une offre minime ou encore l'absence d'offre en commerces à caractère culturel, d'établissements de vente au détail, d'établissements d'affaires, ou d'établissements offrant des produits d'alimentation complets ou spécialisés. En effet, la totalité du marché se rattachant à la consommation de tels biens et services est drainée vers les pôles urbains avoisinants, en particulier ceux de Saint-Jean-sur-le-Richelieu, Napierville et Candiac.

Une attention particulière, notamment encadrée par le « Programme particulier d'urbanisme pour un secteur commercial local », devra être apportée au secteur Sud afin de stimuler son développement. Notons que ce secteur inclut certains terrains résidentiels ainsi qu'un important parc de maisons mobiles. Les activités qui y seront autorisés devront assurer une saine cohabitation entre les différents usages. Des dispositions quant à l'aménagement des terrains comportant des usages à plus grandes incidences sur leur milieu devront être intégrées aux différents règlements d'urbanisme.

De façon générale, l'implantation de nouveaux commerces devra se faire à l'intérieur des périmètres urbains.

Finalement, il existe depuis plusieurs années à l'intérieur du périmètre urbain du cœur villageois des usages commerciaux et d'ateliers de fabrication dérogatoires au niveau de leur usage et susceptibles de posséder ou non des droits acquis. Considérant le contexte de la rareté de l'offre commerciale et des espaces disponibles pour cette vocation sur le territoire, il pourrait être opportun d'évaluer la possibilité de reconnaître et d'encadrer l'exercice ou la modification des activités de ces entreprises.
369-2021-1, art.2, EV : 09-09-2021

La fonction industrielle et extractive

Saint-Jacques-le-Mineur ne comporte aucun parc industriel. Il n'en reste pas moins que son territoire est jonché de quelques importantes industries. Les activités industrielles qui dominent le paysage sont en lien avec l'extraction des ressources du sol, soit deux sablières et une carrière. Les sablières des lots 2 711 653, 2 711 658, 2 711 669 et 3 687 093 se retrouvent sur le boulevard Édouard-VII. La carrière se situe quant à elle à l'extrémité Nord de la route 217, sur le lot 2 711 516.

Les activités reliées à l'extraction comportent un ensemble d'inconvénients qui ont des impacts directs sur le milieu avoisinant. En effet, la poussière engendrée par le déplacement de matériel rocheux fini par se déposer sur les cultures limitrophes ou encore se retrouve à l'intérieur des résidences voisines. Le camionnage engendré par l'expédition de la ressource exerce une pression sur le réseau routier tant par le trafic de véhicules lourds que par la dégradation des infrastructures due à leur sollicitation accrue. De plus, elles ont un impact négatif sur les paysages ainsi que sur la nappe phréatique (rappelons la présence d'un important centre d'intérêt hydrogéologique sur le territoire). Une attention particulière doit donc être portée aux aménagements de ces sites, notamment par l'exigence d'une bande boisée et d'un contrôle de l'agrandissement de sites existants ainsi que par la prohibition d'implantation de nouveaux sites. L'agrandissement d'un site d'extraction existant ne pourra d'ailleurs pas se faire au-delà des limites de l'aire d'affectation extraction.

En dernier lieu, il est important de souligner la présence d'un important entrepôt et de centre de distribution d'engrais chimiques aux abords de la voie ferrée du Napierville Jonction Railway et du rang du Coteau. L'existence d'un tel établissement commande une grande prudence quant à l'implantation des différentes activités à proximité. Il sera entre autre nécessaire d'imposer des mesures de mitigation acceptables dans le cas d'implantation de nouvelles résidences à proximité.

L'offre récréative

Bien que relativement succinctes, les activités récréatives que l'on retrouve sur le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur représentent une attraction majeure pour une clientèle davantage régionale. Le camping du Lac Mineur, situé sur le chemin du Ruisseau dispose d'un site comportant plus de 160 terrains à location de courte durée et est adjacent à un important parc de maisons mobiles. Ce site est adjacent à une partie du

Chapelet des Lacs, lequel détient un potentiel exceptionnel pour l'aménagement de sentiers multifonctionnels, les activités récréatives liées à l'eau (baignade, pêche, embarcation de plaisance non-motorisée, etc.) et à l'interprétation de la nature. En effet, des efforts soutenus sont entrepris pour préserver et mettre en valeur les abords de cet ensemble naturel distinctif.

On note également un champ de tir exploité par l'Association Chasse et Pêche La Prairie, localisé sur le rang du Coteau.

Contexte démographique

Vers un accroissement démographique ?

Depuis la fin de l'année 2005, la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur n'a subi que très peu de développement. En effet, il ne s'est vu émettre que 8 permis de nouvelles constructions dans les 10 dernières années. Cette situation est en grande partie due à l'absence de services (aqueduc et égouts) dans le cœur villageois. Peu de développement se traduit généralement par une stagnation démographique. Saint-Jacques-le-Mineur ne fait pas exception : depuis 2001, la population n'a subi aucune croissance importante, se stabilisant autour des 1 600 habitants.

L'arrivée récente des réseaux d'égout et d'aqueduc aura une incidence importante sur le développement du cœur de Saint-Jacques-le-Mineur, ce qui entraînera sans aucun doute un accroissement démographique soutenu.

Population, groupes d'âge, scolarité et mode de tenure

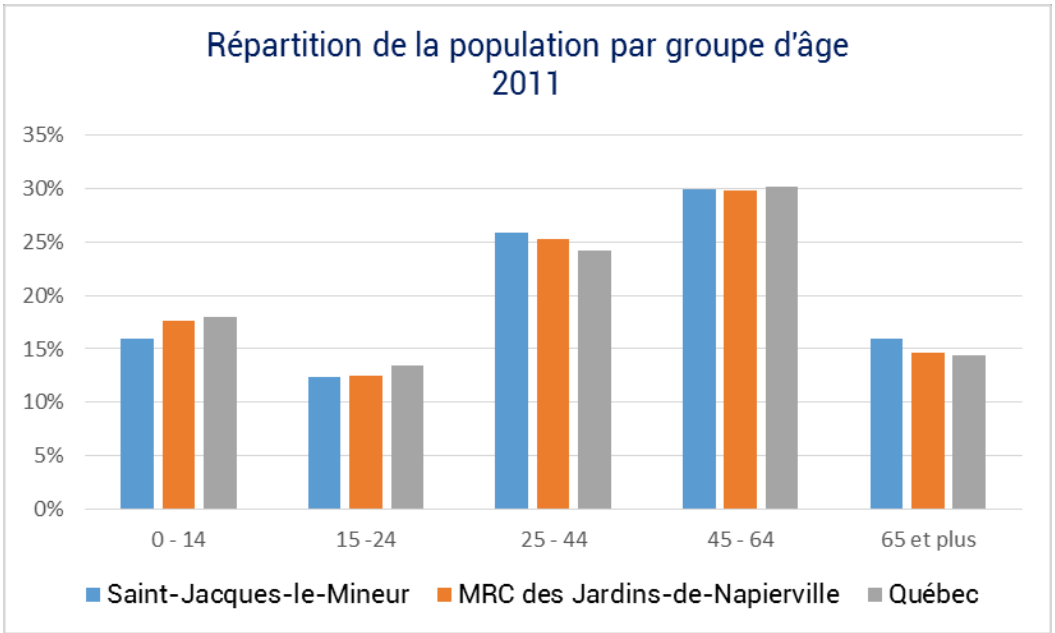
Le tableau ci-dessous représente l'évolution de la population depuis 1971 jusqu'aux dernières données de recensement de 2016. Nous constatons que la plus grande variation de population s'est effectuée entre 1991 et 2001.

Évolution de la population de 1971 à 2016

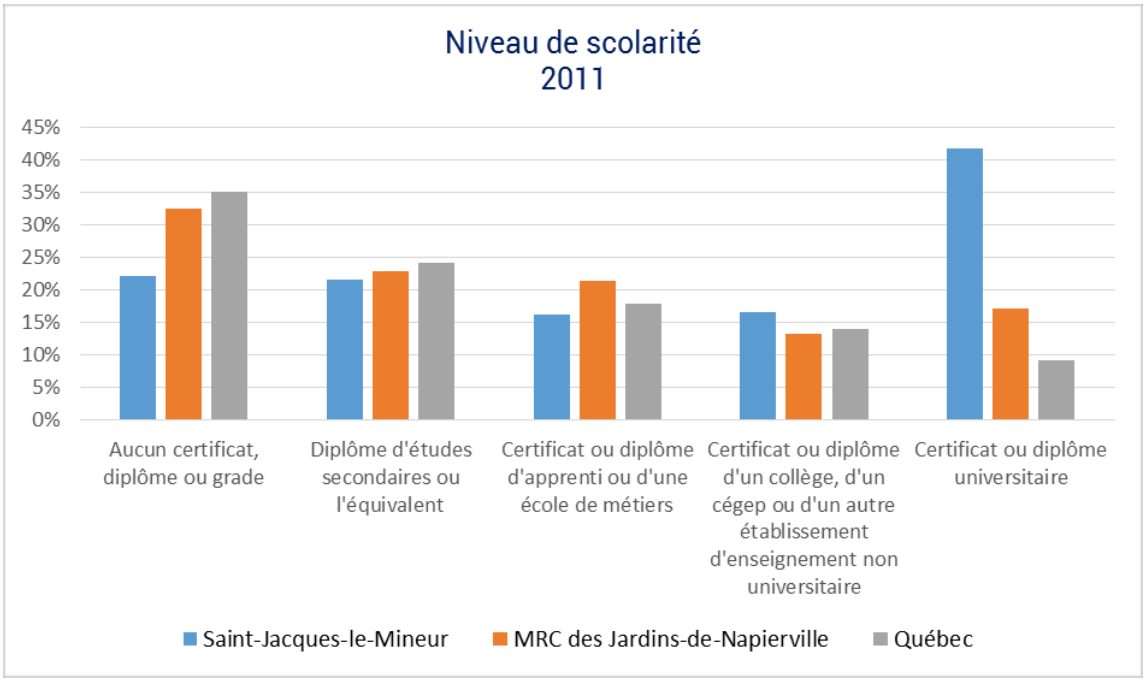
	1971	1981	1991	2001	2011	2016	Variation de 1991-2001 (%)	Variation de 2001-2016 (%)	Densité (hab/km²)
Population	1042	1203	1297	1579	1672	1690	23	7	25,2

Le graphique suivant nous démontre que la majorité de la population se situe dans la tranche d'âge 45-64 ans dans une proportion de 30%, ce qui est comparable au reste de la MRC et du Québec. La deuxième catégorie la plus prominente est celle des 25-44 ans, dans une proportion de 26%, ce qui constitue une proportion plus élevée que le reste de la MRC et du Québec.

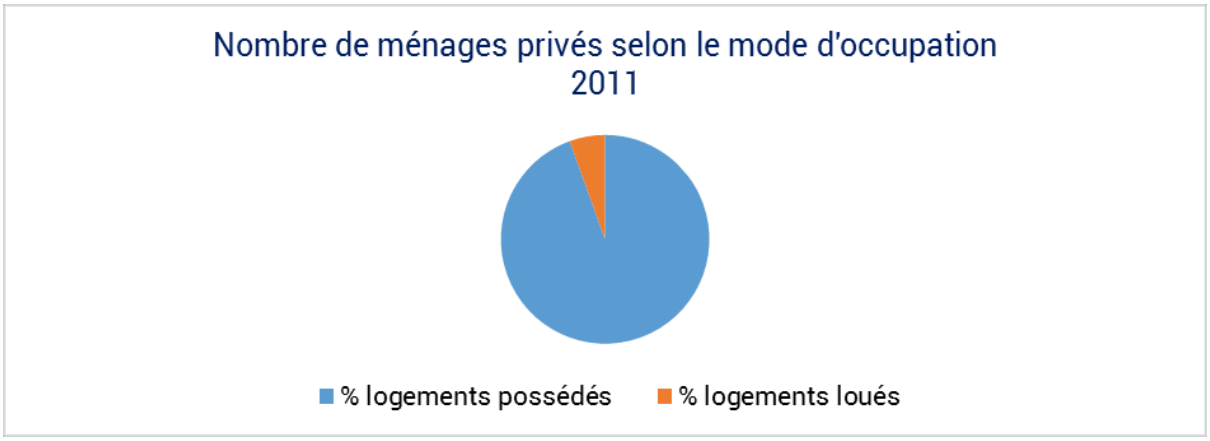
Dans l'élaboration des orientations d'aménagement, il sera opportun de mettre en place des moyens d'action répondant aux besoins de la population vieillissante, mais aussi au maintien de la population la plus active, ainsi que les familles.



Le graphique intitulé « Niveau de scolarité » nous permet de constater que les résidents de Saint-Jacques-le-Mineur sont davantage scolarisés en comparaison au reste de la MRC et de la province. En effet, près de 42% détient un certificat ou diplôme universitaire. Ceci s'explique sans doute par la présence de nombreux professionnels, lesquels font la navette entre Saint-Jacques-le-Mineur et les grands centres urbains avoisinants.



Selon les données de 2011, il est intéressant de constater que près de 95% des logements sont possédés, alors que seulement 5% sont loués. Les futurs développements résidentiels devront nécessairement prendre en considération ces observations. De plus, la règlementation d'urbanisme pourra assouplir certaines normes afin d'offrir un éventail de logements adaptés à diverses clientèles.



Les potentiels de développement résidentiel

(Mise à jour janvier 2024)
369-2024-3, art. 3. EV : 14-03-2024

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.

369-2024-3, art. 3. EV : 14-03-2024, 369-2021-2, art. 2. EV : 25-11-2021

Contexte bâti

L'historique de faible densité

Le territoire tant urbanisé que rural de Saint-Jacques-le-Mineur est fortement caractérisé par un tissu de très faible densité. Effectivement, très peu de bâtiments bifamiliaux ou trifamiliaux peuvent être observés sur le territoire. Les quelques exceptions se retrouvent de façon générale à l'intérieur du noyau villageois, le long de la rue Principale, mais ne sont aucunement représentatives du contexte général.

L'absence de service d'aqueduc et d'égout a nécessairement un grand rôle à jouer dans la programmation d'un développement de faible densité. En effet, les règlements provinciaux exigent des terrains d'une superficie relativement grande afin d'assurer la réalisation d'ouvrages de captage d'eau souterraine ainsi que de traitement des eaux usées sur un même immeuble. Par ailleurs, les usages agricoles, qui sont la base du développement jacqueminois, nécessitent de vastes étendues de terre alors qu'ils n'engagent qu'un nombre minime de travailleurs permanents et résidant sur place, jouant ainsi un rôle secondaire dans l'accroissement de la population. De plus, l'absence d'un pôle commercial ou industriel à proximité a sans doute eu une incidence sur l'attractivité de son noyau villageois. La conjoncture de ces différents éléments a, au fils des années, façonnée le parc immobilier tel qu'on le connaît aujourd'hui : diffus dans son ensemble, regroupé à certains endroits, mais surtout marqué par une occupation restreinte du sol.

Certains vestiges du passé

Mis à part le tissu urbain et rural de Saint-Jacques-le-Mineur, son cadre bâti peut parfois regorger de trésors architecturaux, ou du moins de témoins du passé dont leurs qualités architecturales ont su perdurer et résister les défis du temps. Notons entre autres, la chapelle-reposoir de Saint-Jacques-le-Mineur située sur la rue Principale au-devant de la place Dr Bénonie-Guérin. Il s'agit d'un monument classé en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ c. P-9002, qui mérite une attention particulière quant à sa préservation et sa mise en valeur d'où son identification comme étant un territoire d'intérêt historique sur le plan du concept d'organisation spatiale, annexe 4. D'ailleurs, afin de mettre en valeur le territoire d'intérêt historique de la chapelle-reposoir, des dispositions spécifiques en matière d'architecture et d'urbanisme seront appliqués afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments, la conservation des principales caractéristiques des bâtiments et la préservation de l'aspect visuel et esthétique des ensembles. Dans la même lignée institutionnelle, mentionnons l'église, récemment acquise par la Municipalité qui sera transformée en centre communautaire et bibliothèque.

Un patrimoine vernaculaire existe aussi ; certains bâtiments résidentiels et agricoles ayant préservés un grand nombre de leurs caractéristiques d'origine. La liste des caractéristiques architecturales et des bâtiments méritant une mention particulière se retrouve à l'annexe 5.

Afin de préserver la richesse de son cadre bâti, ainsi que d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, la Municipalité s'est dotée de trois (3) règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, couvrant le territoire du cœur historique, le secteur des sorties 21 et 29 de l'autoroute 15, ainsi que le secteur du nouveau développement résidentiel à venir au Nord du village. Bien que ces outils soient efficaces, il appert de les mettre à jour dans un contexte de révision règlementaire. À cet effet, les objectifs de cette réglementation devront tendre à assurer une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments, la conservation des principales caractéristiques des bâtiments et la préservation de l'aspect visuel et esthétique des ensembles.

Infrastructures et équipements

Un noyau villageois à développer et à densifier

Jusqu'à récemment, les infrastructures municipales se faisaient relativement discrètes. En effet, le réseau routier représentait la composante la plus importante des responsabilités municipales. Par ailleurs, quelques équipements servent encore aujourd'hui la communauté, en voici une énumération :

- L'hôtel de ville ;
- L'église nouvellement acquise pour des fins de salle communautaire et divers services municipaux ;
- La caserne de pompier ;
- La bibliothèque ;
- Le chalet des loisirs ;
- Le terrain de baseball ;
- Le terrain de soccer.

La venue des réseaux d'aqueduc et d'égout est un élément générateur d'un grand potentiel de développement. Ce développement sera nécessairement effectué par l'entremise de la construction de certains secteurs non-bâtis, notamment le secteur au Nord-Ouest du centre communautaire, mais aussi par une densification des secteurs déjà occupés par des résidences.

Les exigences en termes de densification découlent des orientations gouvernementales et des attentes à l'égard du schéma d'aménagement révisé qui appellent à une densification soutenue des périmètres urbains desservis. Les moyens de densification à envisager incluent notamment des changements réglementaires permettant par exemple la subdivision des lots existants par une diminution des superficies minimales prescrites, l'autorisation de différentes typologies résidentielles telles les habitations bifamiliale et trifamiliale ou encore l'autorisation de différents modes d'implantation, par exemple contigu ou jumelé. Cette densification se concentre dans deux secteurs de la municipalité compris dans le périmètre urbain et illustrés à l'annexe 4 – Plan de concept d'organisation spatiale.

Se rattachant aux réseaux d'égout et d'aqueduc, notons les équipements reliés à la purification des eaux, soit le puits de distribution d'eau potable ainsi que les bassins de traitement des eaux usées et les postes de pompage sont sous la responsabilité de la Municipalité.

Un réseau routier vecteur de développement

L'autoroute 15 borde la municipalité dans l'axe Nord-Sud sur sa limite Ouest. Cet axe majeur permet un accès facile au vaste marché de Montréal et des États-Unis, ainsi qu'à un bassin de voyageurs itinérants. En effet, depuis 2001 il y a eu une augmentation de l'ordre de 21% du débit journalier moyen annuel passant de 12 700 à 15 400 en 2012.

L'intérieur du territoire est quant à lui desservi par un réseau routier de routes provinciale, collectrices régionales, collectrices municipales ainsi qu'un ensemble de chemins et rangs. Les différentes, voies hiérarchisées en fonction de leur niveau desserte, sont illustrées à l'annexe 3 – Réseau routier.

La collectrice régionale se retrouvant sur le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur est la route 221, assurant un lien Est-Ouest entre les municipalités de Saint-Cyprien-de-Napierville et Saint-Rémi. Cette route croise l'autoroute 15 où est située la sortie 21. Elle jouit d'un important achalandage estimé à près de 10 600 véhicules par jour sur une moyenne annuelle.

Dans un axe Nord-Sud, nous retrouvons la route 217, qui agit en partie comme collectrice de transit. Elle s'étend de la frontière américaine jusqu'à la route 104 de La Prairie, en passant par le noyau villageois de Saint-Jacques-le-Mineur, où elle prend le nom de boulevard Édouard-VII. Le trajet de la collectrice de transit est complété dans un axe Est-Ouest par le chemin du Ruisseau. Ce chemin traverse aussi le village, ce qui cause certains problèmes de sécurité liés, entre autres, aux excès de vitesse et à la présence de véhicules lourds engendrant ainsi certaines nuisances liées au bruit et à la poussière.

Le camionnage

Certaines voies routières du territoire font partie du réseau de camionnage. L'autoroute 15, qui jouxte le territoire de la municipalité à l'est, est la voie toute désignée pour le transport de marchandise. C'est d'ailleurs la seule qui peut accueillir les véhicules de marchandise sans contrainte particulière. Deux autres routes provinciales sur lesquelles le camionnage est autorisé sillonnent par ailleurs le territoire.

Le principal axe, traversant le noyau urbain en son centre, est celui de la route 217. Il s'agit d'une route restreinte de camionnage désignée par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET). Ces routes dites restreintes peuvent contenir certaines contraintes, par exemple des ponts avec des limites de charge ou de hauteur, forçant certains véhicules à emprunter une autre voie. Les camions de marchandises sont toutefois nombreux à emprunter cette route. L'autre route de camionnage restreinte borde quant à elle le territoire au sud et traverse le second périmètre d'urbanisation. Il s'agit des routes 219/221.

La circulation des camions sur les autres routes, pour la plupart municipales, est toutefois interdite et assure ainsi la quiétude des riverains et la pérennité des infrastructures de voirie.

Les autres réseaux

Le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur est aussi traversé par d'autres types de réseaux. Les éléments ayant une plus grande incidence sur le développement du territoire et qui doivent être considérés comme étant des contraintes au développement sont la voie ferrée du Canadian Pacific Railway (CP) qui traverse la municipalité dans un axe Est-Ouest dans la portion Sud du territoire ainsi que le gazoduc, contrainte anthropique au territoire, qui traverse aussi dans un axe Est-Ouest le Nord de la municipalité.

La règlementation d'urbanisme devra prendre en considération ces éléments afin d'assurer la sécurité du public et de minimiser l'impact de tels réseaux sur le paysage jacqueminois. Ces réseaux sont indiqués au plan des contraintes – annexe 1.

Le transport actif

Le transport actif est peu favorisé sur le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur. Il en résulte des conflits d'usages et des situations dangereuses pour les piétons et cyclistes, notamment à l'intérieur du noyau villageois. Un traitement des réseaux et des intersections devra être réalisé, tel que précisé dans la planification concernant le cœur villageois.

Par ailleurs, certaines actions récentes ont permis de sécuriser quelques secteurs du noyau villageois pour les déplacements actifs. La rue Principale est ainsi dotée d'un trottoir ainsi qu'un trajet reliant l'école Saint-Jacques au chalet des loisirs. De plus, une signalisation indiquant le partage de la route avec les cyclistes a été installée. Il n'en reste pas moins qu'aucune piste cyclable protégée se retrouve sur le territoire de la municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur. À cet effet, des efforts devront être consentis afin d'améliorer la sécurité des cyclistes.

Partie 2 :

Choix d'aménagement

Orientations d'aménagement
Affectations du sol et densité
Planification détaillée

Orientations d'aménagement

À partir du contexte d'aménagement, il importe de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Les grandes orientations servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Municipalité pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire.

Pour chacune des orientations, des moyens d'action ont été définis par voie réglementaire, d'aménagement, de sensibilisation, d'acquisition, etc. Ils sont présentés aux tableaux qui suivent.

La consultation publique du 11 juin 2015

Afin de guider le Conseil dans la rédaction de la présente section, une consultation publique a été organisée le 11 juin 2015 sur les enjeux d'aménagement et de développement auxquels la municipalité faisait face. Y étaient conviés tous les citoyens de Saint-Jacques-le-Mineur.

Un portrait de la municipalité et une présentation des différentes opportunités d'aménagement ont été exposés aux personnes présentes. Par la suite, des tables rondes composées de quatre (4) à huit (8) personnes, ont élaboré des cartes commentées et dessinées afin d'illustrer leurs préoccupations et valeurs qui leur tenaient à cœur. Ces éléments ont été par la suite comptabilisés et résumés sur la carte jointe en annexe 7 du présent document.

1. Mettre en valeur les pratiques agricoles et assurer le développement de l'agriculture

L'orientation no. 1 « Mettre en valeur les pratiques agricoles et assurer le développement de l'agriculture » est accompagnée des moyens d'action suivants :

Circonscrire

1. Un périmètre urbain afin de freiner l'agrandissement de celui-ci dans la zone agricole et ce, en accord avec les politiques de protection des territoires agricoles et les orientations gouvernementales, le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC Des-Jardins-de-Napierville, ainsi qu'avec les critères d'analyse prévus à l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles de manière à gérer plus efficacement le développement urbain et d'éviter l'éparpillement de ce développement
2. Les résidences pour des non agriculteurs seulement dans les îlots déstructurés à l'agriculture
3. Les usages urbains par la consolidation du tissu urbain existant à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, en :
   a) Privilégiant les secteurs bénéficiant d'infrastructures et de services;
   b) Planifiant les réserves résidentielles afin de conserver du terrain disponible au-delà de 2029;
   c) Ayant des objectifs de densité s'accroissant avec les années pour le noyau villageois muni des services d'aqueduc et d'égout;
   d) Densifiant le cœur villageois;
   e) Favorisant le transport actif;
   f) Gérant l'espace de façon à ce que tout secteur résidentiel soit à moins de 500 mètres d'un secteur commercial ou un pôle d'emploi.
4. L'agrandissement d'un site d'extraction existant ne pourra d'ailleurs pas se faire au-delà des limites de l'aire d'affectation extraction.

Sensibiliser

1. En collaborant avec l'UPA et le MAPAQ, afin d'évaluer le potentiel de développement agricole sur le territoire rural de la Municipalité
2. En collaborant avec les différents organismes pour promouvoir la relève agricole
3. Les nouveaux arrivants aux réalités agricoles (odeurs, bruits, machinerie sur le réseau routier, etc.)
4. Les agriculteurs à l'importance de la bande de protection riveraine
5. Les agriculteurs à l'importance de la préservation des sols et de l'érosion aérienne

Réglementer

1. Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles et de restreindre l'implantation de nouveaux usages non agricoles en zone agricole
2. Afin de circonscrire les développements résidentiels à l'intérieur des secteurs déjà développés et ceux identifiés comme îlots déstructurés par la MRC
3. La plantation d'écrans végétaux brise-vent
4. Les installations à forte charge d'odeur sans toutefois contingenter les établissements de production porcine
5. L'aménagement au pourtour des industries extractives (carrières, sablières, gravières) et l'agrandissement de ces sites et prohiber l'implantation de nouveaux sites
6. Les activités agrotouristiques
7. Les activités agricoles autorisées en zone agricole
8. L'implantation des résidences non-rattachées à une entreprise agricole afin qu'elles ne soient autorisées que dans les îlots déstructurés ou à l'extérieure de la zone agricole

Promouvoir

1. La pratique de l'agriculture en général
2. La diversification des cultures et élevages
3. La préservation des espaces boisés séparant les limites de propriétés
4. La vente de produits agricoles locaux en autorisant, entre autres, les kiosques agricoles sous réserve des normes prévues au document complémentaire du SADR de la MRC des Jardins de Napierville
5. L'agrotourisme en zone agricole conformément aux normes prévues à cet effet au document complémentaire du SADR de la MRC des Jardins de Napierville

2. Gérer plus efficacement le développement urbain

L'orientation no. 2 « Gérer plus efficacement le développement urbain » est accompagnée des moyens d'action suivants :

Aménager

1. Le secteur dans le cadre d'une planification particulière (programme particulier d'urbanisme « Dynamiser le cœur villageois »)
2. Restructurer le domaine public (chaussée, trottoir, mobilier urbain)
3. Créer de nouveaux espaces publics de socialisation et de récréation, et/ou renforcer l'attraction de ceux existants (le parc du Triangle (à la jonction de la rue Principale et du boulevard Édouard-VII), le parc sportif, le parc du nouveau quartier résidentiel à venir dans le secteur Nord-Ouest)
4. Les abords du centre communautaire ainsi que l'intérieur de celle-ci et identifier une bande de protection de 30 mètres au pourtour de la chapelle-reposoir.
5. Éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation afin de protéger le milieu agricole et de réduire au minimum les coûts de services (l'entretien des voies de circulation, la desserte en eau potable, le traitement des eaux usées, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la gestion des parcs et terrains de jeux, etc.)
6. Consolider le tissu urbain existant à l'intérieur des périmètres d'urbanisation :
   a) En privilégiant les secteurs bénéficiant d'infrastructures et de services
   b) En planifiant des réserves résidentielles dans les municipalités en surplus d'espace afin de conserver du terrain disponible au-delà de 2029
   c) En ayant des objectifs de densité s'accroissant avec les années pour l'affectation « Urbaine » (Secteur bénéficiant des services d'égouts et d'aqueduc)

Acquérir et rentabiliser

1. Les sites stratégiques pour l'aménagement de lieux publics, de parcs ou d'espaces verts
2. Les espaces disponibles ou à rendre disponibles pour d'éventuels développements, tels que définis au programme particulier d'urbanisme
3. Un terrain pour l'implantation d'une nouvelle caserne
4. Davantage les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs à l'intérieur du cœur du village
5. Les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation

Réglementer

1. L'insertion des projets par l'entremise d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), notamment pour protéger les abords de la chapelle-reposoir
2. Les typologies résidentielles afin d'offrir un éventail de constructions répondant aux besoins des différentes clientèles (résidences pour aînés, maisons pour familles, logement bi-générationnel, etc.)
3. La densité d'occupation afin de traduire les objectifs prévus au SADR
4. Les gabarits et l'implantation des bâtiments
5. Les espaces de stationnement
6. L'aménagement paysager et la plantation
7. L'affichage, à l'échelle du piéton et au style architectural du cadre bâti
8. Les agrandissements, les constructions accessoires et l'aménagement de terrain
9. L'entreposage extérieur et l'utilisation des cours
10. Autoriser les usages à caractère urbain seulement dans les périmètres d'urbanisation
11. Les prises d'eau desservant 20 personnes et plus via l'identification et l'établissement de normes établies au *Règlement de zonage*
12. Les abords de l'autoroute 15 et de la route 221 afin d'introduire des mesures de mitigation pour assurer la santé et le bien-être des personnes à proximité des voies de circulation générant des nuisances sonores
13. La construction d'usages sensibles à proximité de l'autoroute 15 et de la route 221 afin d'interdire leur implantation sur une distance respective de 203 mètres et 139 mètres de part et d'autre, et identifier des exceptions au *Règlement de zonage*. Exiger, pour toute personne ne respectant pas ces

Sensibiliser

1. À la mixité des usages et leur saine cohabitation
2. À l'embellissement des façades commerciales et des aménagements extérieurs
3. À l'amélioration des enseignes commerciales (utilisation d'un programme de subvention)
4. À la relocalisation de certains commerces de nuisances à l'intérieur du pôle économique principal dans les cas où une telle possibilité est existante

   369-2021-1, art.4, EV : 09-09-2021
5. À la participation active des citoyens, des agriculteurs et des gens d'affaires (animation, activité, achat local, marché public, etc.)

Aménager	Acquérir et rentabiliser	Réglementer	Sensibiliser

d) En redensifiant l'affectation urbaine

e) En favorisant le transport actif en gérant l'espace de façon à ce que tout secteur résidentiel soit à moins de 500 mètres d'un secteur commercial ou d'un pôle d'emploi

exceptions, des documents techniques et des études supplémentaires par l'ajout de dispositions au *Règlement sur les permis et certificats*

14. La densité du périmètre d'urbanisation via des typologies d'habitation plus denses (bifamilial ou trifamilial), des modes d'implantation variés (jumelés ou contigus) et des normes minimales de lotissement permettant une subdivision des lots existants

15. Les terrains contaminés et leurs environs via des dispositions prévues au *Règlement sur les permis et certificats* afin de contrôler les changements d'usage, l'implantation d'un puits et d'une nouvelle construction et exiger la consultation préalable du MDDELCC

16. À l'intérieur du périmètre urbain du cœur villageois, au cas par cas et via un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), la reconnaissance et l'encadrement de l'exercice ou de la modification des activités liées à des usages non résidentiels dérogatoires existants à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme. La compatibilité avec le milieu environnant et l'apport à la vitalité de l'économie locale devront être considérés pour l'acceptation de ces projets 369-2021-1, art.3, EV : 09-09-2021

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) 369-2024-3, art.4, EV : 14-03-2024

3. Définir des pôles d’activités complémentaires

L’orientation no. 3 « Définir des pôles d’activités complémentaires » est accompagnée des moyens d’action suivants :

Aménager

1. Le secteur du pôle économique principal (secteur commercial de la sortie 21 de l’autoroute 15) dans le cadre d’une planification particulière pour un secteur commercial autoroutier
369-2026-4, art.2, EV : 09-04-2026
2. Le réseau routier afin de répondre aux besoins des différentes activités (amplitude de la largeur de chaussée dans les secteurs commerciaux à incidence locale, etc.)

Déployer

1. Une stratégie de diversification des fonctions commerciales
2. Investissements et efforts dans le but d’inciter certains commerces et industries à s’implanter sur le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur
3. Des moyens permettant un suivi des superficies disponibles au sein de l’affectation commerciale locale

Réglementer

1. Les usages afin de diversifier l’offre commerciale et de concentrer les services à l’intérieur des périmètres d’urbanisation
2. Les usages afin de concentrer les services de proximité au cœur du village
3. Les usages de façon à assurer la disponibilité d’espaces commerciaux et de bureaux afin de permettre le développement d’activités autres que l’agriculture, ou complémentaires à celle-ci à l’intérieur des périmètres d’urbanisation
4. Afin d’interdire les usages commerciaux et industriels à l’extérieur des périmètres d’urbanisation ainsi qu’à l’intérieur de l’affectation réserve résidentielle
5. Les usages industriels dans les périmètres d’urbanisation avec au moins un service d’aqueduc et d’égout (interdit dans les aires d’affectation commerciale locale)

Sensibiliser

1. Grâce à des outils promotionnels tant pour l’implantation commerciale que l’achat local
2. En réalisant une analyse des marchés industriels possibles

4. Organiser le réseau routier efficacement et de façon sécuritaire

L'orientation no. 4 « Organiser le réseau routier efficacement et de façon sécuritaire » est accompagnée des moyens d'action suivants :

Aménager

1. Un réseau de trottoirs ou de voies piétonnières sécuritaires qui assure notamment la desserte des points de services, des secteurs résidentiels, et des équipements publics
2. Des traverses piétonnes aux endroits stratégiques
3. Les intersections routières problématiques
4. Des mesures de mitigation de la circulation (dos d'âne, signalisation, rétrécissement de la chaussée, saillie de trottoir, etc.)
5. Le domaine public, notamment les rues locales, afin de favoriser le transport actif

Acquérir

1. Les espaces nécessaires pour l'aménagement du domaine public, pour les trottoirs ou tout autre aménagement similaire

Réglementer

1. Les travaux d'infrastructures municipales via les ententes relatives aux travaux municipaux dans le cadre de projet de développement
2. La largeur des entrées charretières et l'aménagement des aires de stationnement en fonction des usages
3. Les usages autorisés à proximité des routes susceptibles de bruit routier
4. Les conditions d'implantation à respecter pour les usages sensibles (résidentiels, institutionnels et récréatifs) dans les zones de bruit routier.

Sensibiliser

1. Les différents usagers (automobilistes, camionneurs, cyclistes et piétons) à effectuer des déplacements sécuritaires et au respect des vitesses de circulation
2. En collaboration avec la Sûreté du Québec, pour une surveillance accrue du territoire dans les secteurs plus problématiques
3. Les motocyclistes à réduire leur bruit moteur

5. Protéger et mettre en valeur l'environnement

L'orientation no. 5 « Protéger et mettre en valeur l'environnement » est accompagnée des moyens d'action suivants :

Aménager

1. Le domaine public de façon à mettre en valeur la végétation et les éléments naturels typiques de Saint-Jacques-le-Mineur, tels les tunnels d'arbres
2. Sommairement les zones d'intérêt naturel et de conservation afin de promouvoir l'interprétation des milieux naturels et de permettre des activités récréatives extensives (randonnée, interprétation de la nature, etc.)

Identifier

1. De nouvelles zones de protection et de préservation des boisés et milieux naturels de valeur écologique élevée, notamment à l'intérieur du développement résidentiel projeté à l'intérieur du noyau villageois
2. Les aires de protection bactériologique et virologique exigées par le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r. 35.2*)
3. Le tunnel d'arbres du Coteau
4. Le chapelet des lacs

Réglementer

1. Les aires présentant un potentiel écologique important et méritant leur conservation
2. Une largeur adéquate des bandes de protection au pourtour des milieux humides
3. Une largeur substantiellement plus grande de la bande de protection riveraine que celle prévue à la politique de protection des rives en bordure du Chapelet des Lacs
4. La préservation du corridor végétal encadrant le rang du Coteau
5. L'abattage d'arbres afin de contrôler le déboisement
6. Au *Règlement de zonage*, l'implantation des prises d'eau desservant plus de vingt personnes ainsi que les usages à proximité, afin d'imposer un rayon de 30 m minimum autour de ces puits et d'interdire toute construction, ouvrage ou activité autre que ceux requis pour le captage des eaux et leur entretien
7. L'implantation des éoliennes afin d'assurer un encadrement adéquat et de minimiser leurs impacts négatifs
8. Les éoliennes via des normes prévues au *Règlement de zonage*
9. La modification d'usage ou l'implantation d'une nouvelle construction ou d'un puits sur le terrain contaminé et ses environs et consulter le MDDELCC le cas échéant

Sensibiliser

1. Tous les intervenants du monde agricole, et non agricole, à l'application des principes du développement durable et de bonnes pratiques à l'égard de la protection de l'environnement
2. À la protection de la qualité de l'eau, notamment du centre d'intérêt hydrogéologique

Concept d’organisation spatiale

Le plan concept d’organisation spatiale, tel que présenté à l’annexe 4 du présent règlement, s’articule autour de deux pôles de développement. Le premier, et principal, est le cœur villageois où on retrouve les institutions et commerces. C’est ce secteur qui est appelé à être redéveloppé et densifié. On y identifie deux zones de densification, l’une au nord, et l’une au sud de part et d’autre de la rue principale. Le développement domiciliaire y sera canalisé et les liens en transport actif au cœur du noyau urbain et avec le reste de la communauté sont appelés à être intensifiés et améliorés. Les liens routiers seront également sécurisés afin de favoriser le bien-être de tous et minimiser les impacts parfois intenses associés au camionnage et à la circulation des automobiles.

Le second pôle est celui situé à l’extrême sud du territoire, à proximité de l’autoroute 15. Il est appelé à devenir un réel pôle économique régional, en complémentarité avec les développements projetés dans les municipalités limitrophes.

Affectations du sol et densité

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme et délimités à l'Annexe 2 – Plan des affectations du sol

.

Le tableau suivant (à la page 33) identifie les usages compatibles, c'est-à-dire les usages qui prédominent l'affectation et qui s'insèrent naturellement dans les limites de l'affectation. Les usages autorisés à certaines conditions sont des usages considérés comme compatibles avec le milieu, mais soumis à des conditions d'implantation qui se retrouvent à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme assurant ainsi leur saine cohabitation.

Le tableau indique aussi, dans certains cas, la densité d'occupation du sol (densité brute) et ce, conformément aux exigences régionales. La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations. Les règlements d'urbanisme pourraient prescrire d'autres mesures de densité afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme. Notons que la densité d'occupation minimale est applicable seulement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Pour fins de compréhension des affectations, les définitions suivantes des fonctions s'appliquent :

Agricole : activité agricole telle que définie dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), soit la pratique de l'agriculture, incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles.

Commerciale locale : activité de moins de 1 500 m2 de superficie de plancher des bâtiments principaux excluant les mezzanines. Cette fonction exclut la fonction commerciale lourde.
369-2026-4, art.3, EV : 09-04-2026

Commerciale lourde : comprend le commerce de gros et le commerce de transport. Cette fonction est limitée à une superficie de plancher de 3 000 m2 des bâtiments principaux, excluant les mezzanines.
369-2026-4, art.3, EV : 09-04-2026

Commerciale régionale : activité commerciale, à l'exception du commerce lourd, d'envergure régionale et sans limite de superficie.
369-2026-4, art.4, EV : 09-04-2026

Conservation : activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels, tel que le nettoyage du milieu naturel, l'entretien, l'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Équipement institutionnel et communautaire local : équipements et institutions locaux, tels que les hôpitaux privés, les écoles primaires, les bureaux des administrations locales, les équipements sportifs locaux et les centres communautaires locaux.

Extraction : activité telle que les carrières, gravières et les sablières, incluant les activités de transformation reliées à l'activité d'extraction.

Habitation : activité résidentielle, de toutes les catégories, tenures et densités. Toute activité commerciale ou industrielle est interdite dans une aire d'affectation Habitation.

Hébergement commercial : activités d'hébergement commercial telles que les hôtels, motels et auberges, ou tout autre type d'immeuble qui offre une nuitée dans un but lucratif. Ceci exclut les usages accessoires de location de chambres.
369-2026-5, art.2, EV : 10-09-2026

Industrie locale : activité industrielle de moins de 3 000 m2 de superficie de plancher des bâtiments principaux, excluant les mezzanines.
369-2026-4, art.3, EV : 09-04-2026

Récréation extensive : activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente, les pistes cyclables et les sentiers font notamment partie de cette fonction.

Récréation intensive : activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les campings, les champs de tir, les pistes de courses et les terrains destinés aux jeux de guerre font notamment partie de cette fonction.

Restauration : activités de restauration telle que les restaurants.

Utilité publique : activités de services publics reliées au traitement des eaux usées ou à l'approvisionnement de l'eau potable, l'installation postale communautaire, les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs et les constructions qui y sont directement associées.

Affectation	Description sommaire des fonctions autorisées par affectation et densité d'occupation au sol
En dehors des périmètres d'urbanisation	
Agricole dynamique	Vise la zone agricole permanente telle que définie par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1). Cette affectation se traduit par des activités agricoles très dynamiques et composées de grandes terres en culture de bonne qualité. **Usages compatibles :** agricole, récréation extensive. **Usages autorisés à certaines conditions :** habitation, hébergement commercial, utilité publique.
Extraction	Vise les carrières, sablières et gravières déjà existantes, ainsi que leur potentiel d'agrandissement à même une propriété déjà affectée à un tel usage. **Usages compatibles :** agricole, extraction, récréation extensive. **Usages autorisés à certaines conditions :** utilité publique.
Îlot déstructuré	Vise les secteurs autorisés par la décision numéro 371310 de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Ils s'agissent d'îlots déstructurés avec morcellement de type 1. **Usages compatibles :** agricole, récréation extensive. **Usages autorisés à certaines conditions** : habitation unifamiliale, hébergement commercial, utilité publique.
Récréative intensive	Vise les secteurs de récréation, plus spécifiquement le Camping du Lac Mineur ainsi que l'Association Chasse et Pêche La Prairie. **Usages compatibles :** agricole, récréation extensive. **Usages autorisés à certaines conditions :** récréation intensive (champ de tir de l'association Chasse et Pêche La Prairie), utilité publique.
Dans les périmètres d'urbanisation	
Commerciale autoroutière	Vise l'ensemble du périmètre d'urbanisation au sud de la Municipalité (secteur sortie 21), faisant l'objet d'une planification particulière. **Usages compatibles** : commerces régionaux, commerces lourds et industries locales (moins de 3000 m.c.), hébergements commerciaux, récréation extensive, restauration, conservation, utilité publique. 369-2026-4, art.5, EV : 09-04-2026
Conservation	Vise le secteur situé dans le périmètre d'urbanisation du noyau villageois au Nord. **Usages compatibles :** conservation, récréation extensive, utilité publique.
Récréative	Vise l'ensemble des espaces dédiés aux parcs et espaces verts ainsi que leur protection. **Usages compatibles :** récréation intensive, récréation extensive et utilité publique.

<table>
<tr><th>Affectation</th><th colspan="2">Description sommaire des fonctions autorisées par affectation et densité d'occupation au sol</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Usages autorisés à certaines conditions : sur une superficie maximale de 10% de l'aire d'affectation : commerce local et restauration.</td></tr>
<tr><td>Réserve résidentielle</td><td colspan="2">Vise le secteur de la portion Nord du noyau villageois. Cette affectation a pour but de mieux contrôler le développement résidentiel, éviter l'éparpillement urbain et réduire le coût des services.
Usages compatibles : agriculture sans élevage, conservation, récréation extensive, utilité publique.
Usages autorisés à certaines conditions : Une seule résidence unifamiliale uniquement dans le cas où la rue était existante le 22 décembre 2014</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Urbaine</td><td colspan="2">Vise le secteur du cœur villageois, à l'exception des secteurs couverts par les affectations « conservation », « réserve résidentielle » ainsi que le terrain occupé par le terrain de baseball.

L'ensemble de l'affectation urbaine vise l'objectif de densité résidentielle brute minimale de 15 logements à l'hectare d'ici 2036. 369-2024-3, art.5, EV : 14-03-2024

Cette affectation est subdivisée en sous-affectations, lesquelles sont présentées ci-dessous. Elles représentent certaines particularités du milieu et visent des usages compatibles pour chacune.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sous-affectations</td></tr>
<tr><td>Communautaire</td><td>Vise les secteurs où se retrouvent les activités publiques et communautaires.
Usages compatibles : commerces locaux, équipement institutionnel et communautaire local.</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Vise les secteurs à vocation résidentielle. Elle comprend les habitations unifamiliales ainsi que l'habitation bi, tri et multifamiliale.
Usages compatibles : habitation, équipement institutionnel et communautaire local ainsi que certains usages commerciaux (existants à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme) autorisés et encadrés via un PPCMOI.
369-2021-1, art.5, EV : 09-09-2021
Densité d'occupation au sol :
Minimum de 15 logements à l'hectare.
369-2024-3, art.6, EV : 14-03-2024</td></tr>
<tr><td>Mixte</td><td>Vise le secteur de la rue Principale à l'intérieur du noyau villageois.
Usages compatibles : habitation, commerces locaux (superficie de moins de 1500 m2), industries locales (superficie de moins de 3000 m²), équipement institutionnel</td></tr>
</table>

Affectation	Description sommaire des fonctions autorisées par affectation et densité d'occupation au sol	
		et communautaire local, hébergement commercial, restauration, utilité publique ainsi que certains usages commerciaux et industriels (existants à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme) autorisés et encadrés via un PPCMOI. 369-2021-1, art.6, EV : 09-09-2021 **Densité d'occupation au sol brute :** Minimum de 15 logements à l'hectare. 369-2024-3, art.6, EV : 14-03-2024

Les usages accessoires, conformément aux usages accessoires permis par le SADR de la MRC des Jardins de Napierville, seront régis au *Règlement de zonage* (activités professionnelles à domicile, logement bi-générationnel, fermette, etc.)

Il est à noter qu'il serait possible de demander une modification du schéma d'aménagement à la MRC des Jardins-de-Napierville afin d'agrandir ou de créer une affectation récréative intensive ou extraction en zone agricole. La Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur devra, dans cette éventualité, déposer un dossier pour fins d'étude à la MRC, qui évaluera le projet en fonction des critères suivants :

1. L'appui de la demande par la Municipalité;
2. Une étude de marché démontre le besoin de cette activité;
3. Cette activité ne viendra pas créer une compétition inutile à d'autres entreprises déjà établies en territoire agricole;
4. Le site est de moindre impact pour l'agriculture :
   a) Les sols utilisés sont de moindre qualité pour l'agriculture;
   b) Le projet ne soustrait pas de sols en culture;
   c) Le projet ne comporte pas ou peu de coupe forestière impliquant une érablière;
   d) L'activité ne contribuera pas à l'épuisement de la ressource eau;
   e) L'activité ne contaminera pas les sols et l'air;
   f) Le projet est évalué en considération de la protection des immeubles protégés (bâtiment principal);
   g) Le projet ne nuira pas aux activités agricoles environnantes;
5. Le projet ne peut pas se réaliser en dehors de la zone agricole;
6. Si l'activité génère un fort volume de circulation ou de camionnage, elle s'implantera en priorité sur le réseau routier provincial.

Planification détaillée

Deux programmes particuliers d'urbanisme réalisés en 2012 et 2014 complètent l'exercice de planification en la précisant pour les secteurs du noyau villageois et du secteur commercial. Ceux-ci ont été mis à jour pour correspondre au contexte actuel.

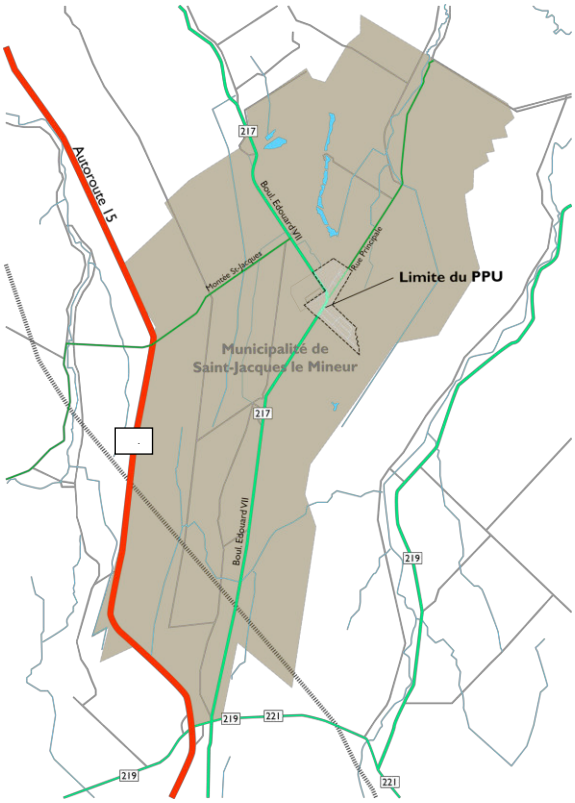
1. Dynamiser le cœur villageois - PPU

Contexte local

À travers une vision globale de son développement, la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur entreprend de mettre en valeur les activités qui composent son territoire. Partie centrale de celui-ci, la Municipalité reconnait la nécessité de porter une attention particulière à la planification de son noyau villageois. À cet effet, le présent Programme particulier d'urbanisme (PPU) permet d'approfondir et de préciser la planification pour le noyau villageois.

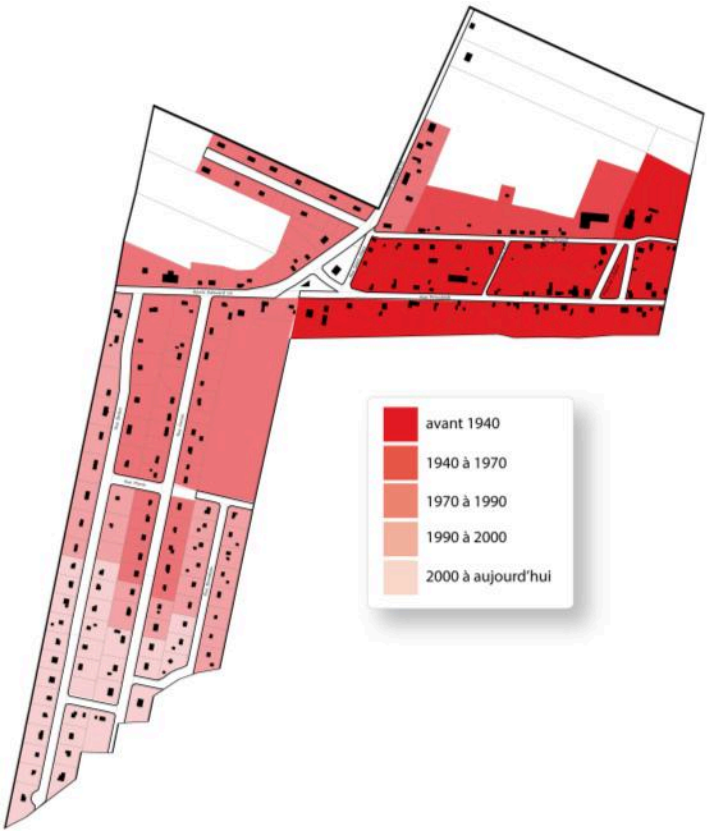
Localisation du PPU

Le secteur du présent PPU correspond au périmètre d'urbanisation du cœur historique du village tel qu'illustré sur la carte ci-dessous.



CADRE BÂTI ET BÂTIMENTS D'INTÉRÊT

Le village de Saint-Jacques-le-Mineur s'est développé en cinq phases distinctes. Néanmoins, l'absence d'infrastructures sanitaires a toujours nécessité de grands terrains, ce qui a influencé la densité. Il restait en 2012, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, deux secteurs pouvant potentiellement être développés, comme illustré en blanc, bien qu'une partie du secteur situé au nord constitue une zone de conservation ne pouvant être développée.



La première phase de développement, avant 1940, se remarque par son caractère ancien marqué par la tradition agricole. Les lots sont étirés dans le sens de la longueur, ils sont également de formes et de tailles variables. L'implantation des bâtiments est aléatoire avec des marges de recul très petites, parfois nulles, et une orientation qui diffère d'une propriété à l'autre. On observe également des styles architecturaux caractéristiques des anciens villages agricoles. On trouve notamment le style traditionnel québécois, la maison à mansarde, la maison d'inspiration française ou encore, la maison « boomtown ».

La phase de développement de 1940 à 1970 jouxte la première phase de développement. On constate que les lots ont sensiblement les mêmes caractéristiques que pour la première phase. L'architecture reste représentative du style québécois traditionnel, avec toutefois quelques signes de modernité.

Les trois dernières phases de développement, de 1970 aux années 2000, se démarquent des deux précédentes par une implantation des constructions selon le modèle de la banlieue de la deuxième moitié du XXe siècle. Les lots sont organisés de façon plus régulière, ils sont plus courts et de forme carrée ou rectangulaire. L'orientation des façades face à la rue et l'alignement des bâtiments témoignent d'une règlementation existante. Les résidences sont majoritairement de type unifamilial pavillonnaire.

Enfin, la municipalité possède un monument classé monument historique : la chapelle-reposoir, située dans le périmètre d'urbanisation en face de la place Dr Bénonie-Guérin. Cette chapelle possède, selon le Ministère de la Culture et des Communications, un intérêt patrimonial pour ses valeurs historique, ethnologique et architecturale.

Ces appréciations découlent, notamment :

- De sa situation privilégiée au cœur de la municipalité en bordure de la voie publique ;
- De son emplacement constitué d'un terrain boisé faisant face à l'église érigé au bout d'une allée d'arbres, de l'autre côté de la rue ;
- De son volume, dont le plan octogonal et le toit conique galbé à huit versants couverts de bardeaux de cèdre ;
- De son décor, dont le lambris de planchettes couvrant tant les murs extérieurs qu'intérieurs et la voûte, les colonnettes aux angles, les modillons sculptés sous le toit à l'extérieur ainsi que l'autel orné d'une statue du Sacré-Cœur ;
- De l'unique ouverture occupant deux segments de l'octogone et constituée d'une porte à double vantail et d'un chambranle avec entablement ouvragé.

Ces aspects uniques doivent être conservés. En plus d'une bande de protection de 30 mètres à son pourtour, la réglementation d'urbanisme, via le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), vient définir une série de mesure réglementaire assurant sa mise en valeur et sa conservation en tant que monument historique.

L'ENJEU

Conservation du patrimoine bâti et harmonisation des nouvelles constructions avec les plus anciennes.

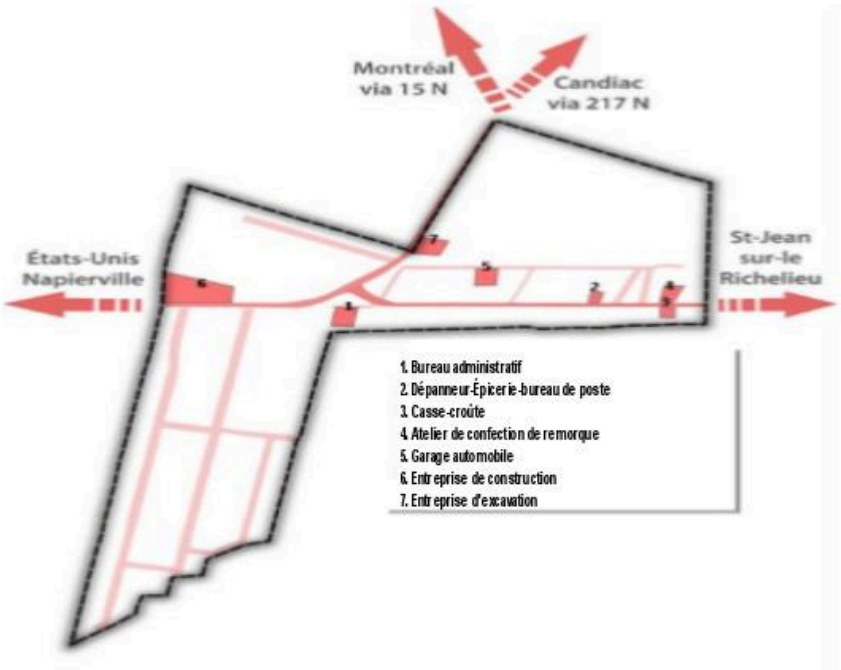
Fonction résidentielle

Malgré une certaine demande de logements, aucun terrain vacant n'a fait l'objet d'un lotissement résidentiel durant plusieurs années, tous les terrains lotis étant par ailleurs déjà construits. Il est aussi à noter que les normes de lotissement découlant de l'absence d'un réseau d'aqueduc et d'égouts ont limité la typologie résidentielle à des maisons unifamiliales isolées. Par conséquent, la diversité de l'offre résidentielle est encore limitée.

L'arrivée récente de ces services publics permet aujourd'hui le développement de terrains de plus petites dimensions, favorisant une diversité d'usages, en plus de générer un cadre bâti plus dense. Le secteur au Nord du village offre en ce sens une opportunité de développement sans précédent dans l'histoire récente de la municipalité.

L'ENJEU

Développement et diversification de l'offre résidentielle pour permettre l'implantation de nouvelles familles.



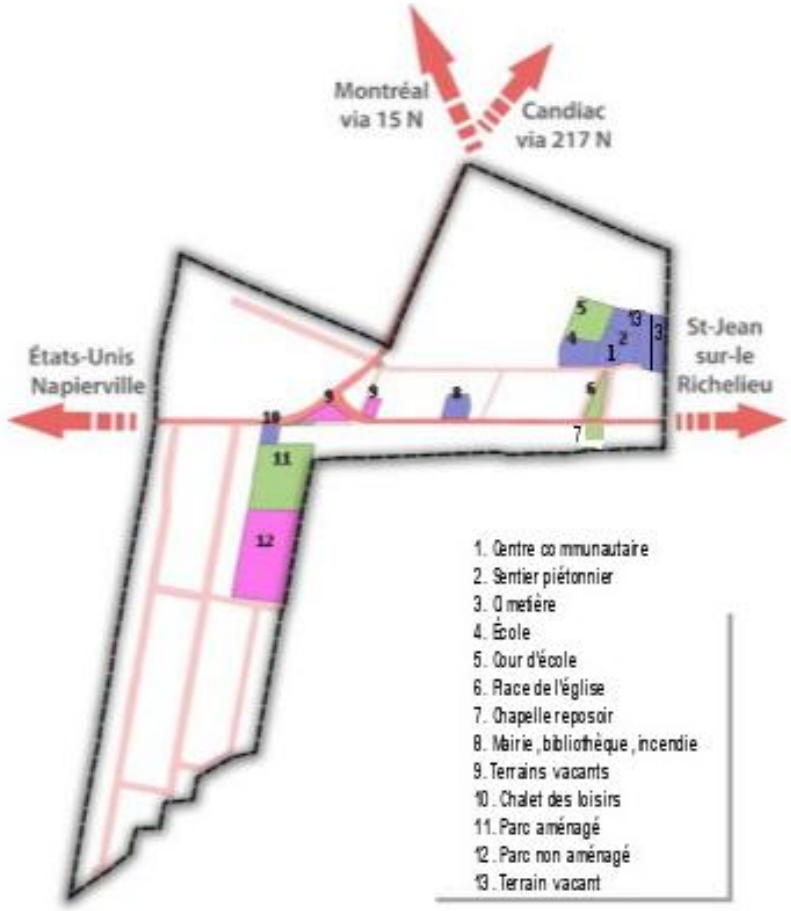
Fonction commerciale

La fonction commerciale n'est pas très développée dans le village. On y trouve un dépanneur-épicerie, un casse-croûte, une caisse populaire ainsi que des entreprises liées à la construction. Toutefois, il est possible que la caisse populaire envisage, dans un avenir proche, de diminuer ses services et de déménager dans de plus petits locaux, voire de ne conserver qu'un guichet automatique. Ceci accentuerait encore davantage le manque de services de proximité. À noter par ailleurs qu'en vertu des affectations régionales, la superficie d'implantation au sol des commerces locaux est limitée à 1500 mètres carrés.

L'ENJEU

Déclin et délocalisation des services de proximité.

Fonction publique



La fonction publique est concentrée dans le village. On y trouve les services municipaux tels que la mairie, une bibliothèque, un centre de loisirs et le service d'incendie. La Municipalité a aussi acquis le terrain de l'ancien presbytère (aujourd'hui démoli), l'église, la Place Dr Bénonie-Guérin et la Chapelle-reposoir.

Actuellement, ces propriétés sont principalement utilisées à des fins de centre communautaire et de locaux pour les organismes du territoire. Cet ensemble de propriétés publiques est complété par l'école primaire, adjacente à l'église.

Il existe également dans le village un parc municipal comprenant une aire de jeux pour enfants, une patinoire extérieure et un terrain de baseball. À noter qu'une grande partie du parc n'est pas aménagée. Finalement, la Municipalité possède un terrain vacant à l'intersection de la rue Principale et de la route Édouard VII. Deux chemins piétonniers ont été faits pour faire le lien avec l'école et le parc, mais semblent insuffisants.

L'ENJEU

Optimisation des services, des terrains municipaux ainsi que du lien piétonnier sécuritaire entre eux.

Industrie touristique et de villégiature

À Saint-Jacques-le-Mineur, il existe trois points principaux d'attraction touristique, tous situés en dehors du périmètre d'urbanisation.

D'une part, le vignoble du Domaine de St-Jacques. Ce vignoble familial produit différentes sortes de vins, dont le reconnu « Vin de glace rouge ». Il est situé sur la Route des vins du Circuit du Paysan.

Au Fil du Vent, entreprise située sur le boulevard Édouard-VII qui cultive des petits fruits et raisins et assure leur transformation. Il s'agit d'un site par excellence pour se procurer divers produits du terroir.

Le camping du Lac-Mineur est situé sur le chemin du Ruisseau, dans le prolongement de la rue Principale.
L'offre touristique est donc assez faible et ne participe pas à faire de Saint-Jacques-le-Mineur une ville attractive.

L'ENJEU

Absence d'activités d'intérêt touristique et d'évènements ponctuels dans le noyau villageois pour renforcer son attractivité.

Milieu naturel

Avec une forte proportion d'entreprises agricoles, la municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur est essentiellement tournée vers l'agriculture. Le territoire est en effet majoritairement constitué de sols fertiles. Les graminées et le maïs y sont en particulier abondamment cultivés. Plusieurs sites d'extraction de roches consolidées et de matériaux granulaires (pierre concassée, gravier, sable et terre) se retrouvent également sur le territoire.

La présence d'arbres matures caractérise quant à elle le noyau villageois, notamment à proximité des habitations et au niveau de la Place Dr Bénonie-Guérin. Cette place reste cependant un espace vert sans vocation prédominante et sans mise en valeur particulière.

Le secteur de développement situé au Nord du noyau villageois est en partie constitué de milieux humides. Cette zone est d'une superficie approximative de 3 hectares et accueille deux saulaies, un marécage et une frênaie qui a fait l'objet d'une demande de certificat d'autorisation au MDDELCC (Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques) pour proposer une compensation de certains milieux.

L'ENJEU

Embellissement de la municipalité et préservation des milieux écosensibles.

Circulation

La rue Principale et Édouard VII sont les routes de transit pour accéder aux villes voisines. L'absence d'emplois et de services de proximité rend l'utilisation de l'automobile nécessaire pour les déplacements quotidiens. Les camions de destination locale doivent emprunter ces routes. Il existe donc une circulation lourde de transit et une circulation locale de type pendulaire (résidence-travail).

Les véhicules circulent à grande vitesse dans le milieu urbain, au détriment du sentiment de sécurité des piétons, en particulier aux intersections.

L'ENJEU

Cohabitation des piétons et de la circulation motorisée.

Aménagements automobiles

Le dépanneur n'a pas de stationnement et sa clientèle effectue des virages illégaux devant le commerce ou bien utilise les entrées privées adjacentes pour changer de direction.

L'ENJEU

Sécurité de la circulation dans le village.

Parcours piétonniers

L'école et le parc sont situés dans deux secteurs opposés du village. Servant de lien entre ces deux secteurs, la rue Principale est dotée d'un trottoir et de saillies permettant de contourner les poteaux d'utilité publique. La Municipalité a aussi aménagé deux raccourcis piétonniers, l'un qui permet de passer de la rue St-Marc au parc municipal, et l'autre qui permet de passer de la rue Renaud à la rue Longtin.

L'ENJEU

Déficience sécuritaire et pratique du réseau de transport actif.

Consultation publique

Une consultation publique a été organisée le 28 janvier 2012 sur la question de la revitalisation du périmètre d'urbanisation. Y étaient conviés tous les citoyens de Saint-Jacques-le-Mineur. Un portrait de la municipalité et une présentation des différentes opportunités d'aménagement ont été exposés aux personnes présentes.
Les participants ont été séparés en petits groupes de discussion sur les thèmes abordés : bâtiments municipaux, circulation, revitalisation de la rue Principale et espaces publics. À la fin des discussions, chaque table a exposé son rendu et une synthèse générale a été faite. Des tableaux rendant compte de cette synthèse sont disponibles en Annexe 6 - Synthèse de la consultation publique tenue le 28 janvier 2012.

La municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur possède plusieurs atouts, dont un patrimoine architectural d'intérêt, un caractère champêtre et un cadre de vie agréable, qu'il convient de développer. Il reste que le diagnostic a permis de cerner plusieurs enjeux auxquels la Municipalité doit faire face pour assurer l'harmonie de son développement futur :

- Rétention des jeunes familles et des jeunes travailleurs dans un contexte de vieillissement de la population;
- Conservation du patrimoine bâti et harmonisation des nouvelles constructions avec les plus anciennes;
- Diversification de l'offre résidentielle pour permettre l'implantation de nouvelles familles;
- Déclin et délocalisation des services de proximité;
- Optimisation des services, des terrains municipaux ainsi que du lien piétonnier entre eux;
- Absence d'activités d'intérêt touristique et d'évènements ponctuels dans le noyau villageois pour renforcer son attractivité;
- Embellissement de la municipalité et préservation des milieux écosensibles;
- Cohabitation des piétons et de la circulation motorisée;
- Sécurité des écoliers dans la zone scolaire et sécurité de la circulation dans le village;
- Déficience sécuritaire et pratique du réseau de transport actif.

C'est sur ces prémices découlant du diagnostic ainsi que sur les éléments qui sont ressortis de la consultation publique que des orientations et des objectifs de développement ont pu être dégagés. Ces orientations et ces objectifs encadrent l'ensemble des interventions proposées plus loin dans ce PPU.

Vision de développement

Orientations d'aménagement

Orientations		Objectifs
A	Développer la qualité de vie de Saint-Jacques-le-Mineur	Développer l'offre commerciale de proximité. Diversifier l'offre résidentielle. Préserver et mettre en valeur les espaces écosensibles.
B	Faire de Saint-Jacques-le-Mineur un lieu attractif	Embellir le noyau villageois. Mettre en valeur le patrimoine bâti. Aménager des espaces à vocation récréative, évènementielle et touristique.
C	Optimiser les services et les terrains municipaux	Créer des pôles structurants. Mieux répondre aux besoins des différents services publics.
D	Améliorer la cohabitation des différents modes de transport	Favoriser les déplacements actifs au cœur du village. Sécuriser la circulation à proximité des différents commerces et services.

Mise en œuvre : développer la qualité de vie de Saint-Jacques-le-Mineur

DÉVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ

À ce qui a trait à l'offre commerciale, des modifications au règlement de zonage vont permettre l'implantation de kiosques commerciaux sur la Place Dr Bénonie-Guérin. Ceci permettra la tenue d'un petit marché public ou d'évènement de type festival ou autre.

DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

Afin de diversifier l'offre résidentielle présente à Saint-Jacques-le-Mineur, les nouveaux secteurs comprendront plusieurs typologies et densités d'habitation. C'est-à-dire, qu'ils contiendront des habitations multifamiliales, jumelées et détachées, ainsi que des habitations unifamiliales contiguës, jumelées et détachées.

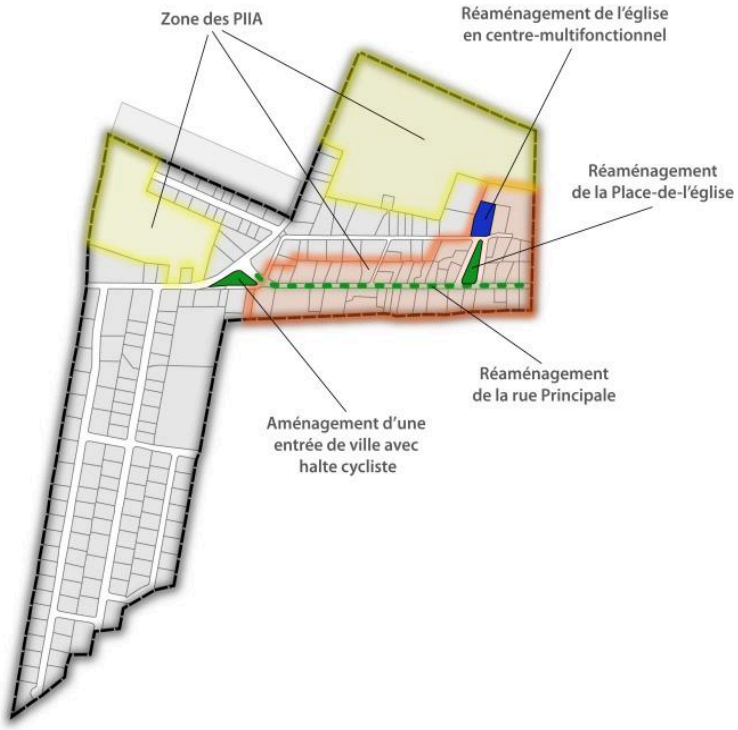
PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES ÉCOSENSIBLES

Une partie de la zone de développement de Saint-Jacques-le-Mineur est un boisé qui contient des milieux humides. En lien avec le chapelet de lac, ce boisé est d'une importance significative en matière de biodiversité locale. Une partie importante de ces milieux sera préservée dans une optique de conservation et de mise en valeur. Des sentiers publics à vocation récréative pourraient y être aménagés.

Mise en œuvre : faire de la Municipalité un lieu attractif

EMBELLIR LE NOYAU VILLAGEOIS

Le triangle formé des intersections de la route Édouard VII et de la rue Principale sera aménagé afin de créer une véritable entrée de ville, fleurie et champêtre. La Place Dr Bénonie-Guérin et la rue Principale seront également réaménagées dans le même esprit. Une signalisation et un mobilier urbain de style champêtre compléteront la signature esthétique.



METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

Les règlements sur les Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) assurent la mise en valeur du patrimoine bâti par sa meilleure conservation, mais aussi par l'intégration des autres bâtiments à celui-ci. Les nouveaux secteurs seront également assujettis à un PIIA, afin que les bâtiments soient diversifiés et qu'ils s'harmonisent de manière cohérente les uns avec les autres.

Un parcours historique sera créé dans le noyau villageois avec une signalisation des lieux clés de Saint-Jacques-le-Mineur (vieilles maisons d'intérêt, chapelle-reposoir, église, etc.), une plaque explicative devant chaque lieu et des flèches directionnelles pour les piétons.

AMÉNAGER DES ESPACES À VOCATIONS RECRÉATIVE, ÉVÈNEMENTIELLE ET TOURISTIQUE

L'entrée de ville comportera des panneaux d'informations et de directions ainsi qu'un panneau d'affichage communautaire. De plus, le terrain accueillera une halte routière/cycliste comportant des cases de stationnements, une toilette avec eau potable, ainsi qu'une aire de détente et de pique-nique.

Pour sa part, la Place Dr Bénonie-Guérin sera réaménagée afin d'y permettre la tenue d'évènements communautaires comme des fêtes et des spectacles, mais aussi la tenue de jour de marché public où des producteurs locaux pourront venir vendre leurs produits. À ces fins, un nouveau mobilier urbain devra y être implanté.

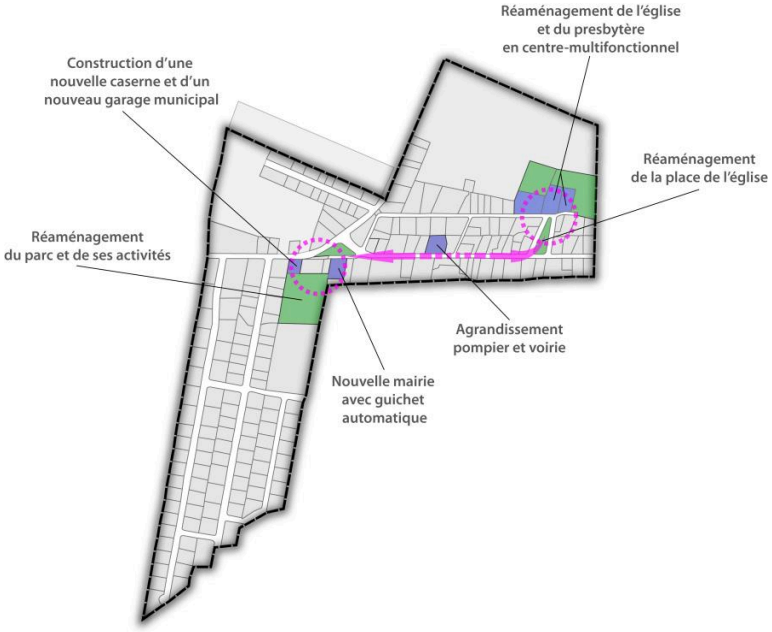
L'église sera elle aussi réaménagée en centre multifonctionnel qui abritera notamment des salles de réception.

Mise en œuvre : optimiser les services et les terrains municipaux

CRÉER DES PÔLES STRUCTURANTS

L'affirmation de deux pôles structurants aux extrémités de la rue Principale permettra de créer un dynamisme et un achalandage qui leur est propre, et, par le fait même, consolidera la rue Principale dans son rôle de lien villageois. Cette approche est au cœur de la stratégie de redynamisation du village. Le premier pôle à consolider est celui à vocation culturelle et communautaire autour de l'école, de l'église et de la Place Dr Bénonie-Guérin. Le deuxième pôle structurant est celui du parc municipal. Il sera question de consolider sa vocation sportive et récréative tout en y implantant différents services municipaux. Entre ces deux pôles, la rue Principale servira de parcours et de lien.

MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES DIFFÉRENTS SERVICES PUBLICS



Une réorganisation des services et des terrains municipaux est nécessaire pour mieux répondre aux besoins de la Municipalité. En effet, les services de la voirie et des incendies ont besoin de plus d'espace et le bâtiment de la rue Principale, partagé aussi avec la bibliothèque et la mairie, ne le permet pas. En parallèle, la caisse populaire a réduit ses services, libérant ainsi de l'espace dans ses locaux. Le bâtiment de la caisse possédant déjà une voute pourrait être réaménagé pour accueillir d'autres usages. Pour sa part, la bibliothèque pourrait se relocaliser dans le nouveau centre communautaire multifonctionnel aménagé dans l'église. Ces déménagements permettront alors aux pompiers et à la voirie d'agrandir leurs services dans le bâtiment sur la rue Principale.

Le parc municipal fera aussi l'objet d'un réaménagement afin de mieux répondre à la demande de loisirs et ainsi d'augmenter son utilisation. Un relief artificiel y sera donc aménagé à partir de la terre excavée pour le réseau d'égouts et aqueduc. Ces buttes serviront à la création d'aire de récréation pouvant être utilisée été comme hiver. Des équipements tels un terrain de soccer, une patinoire permanente et un parc à chiens pourront s'implanter, tandis que l'aire de jeux pour enfants sera bonifiée par des jeux d'eau.

Mise en œuvre : améliorer la cohabitation des différents modes de transport

FAVORISER LES DÉPLACEMENTS ACTIFS AU CŒUR DU VILLAGE

L'installation des services d'égouts et d'aqueduc a permis le réaménagement de la rue Principale, notamment par la construction de nouveaux trottoirs et de saillies « vertes ».

Le réaménagement de l'ensemble des intersections identifiées dans le schéma ci-joint, permettra de prioriser et sécuriser les traverses piétonnes à l'aide de nouveaux arrêts et d'une nouvelle signalisation. Tandis que le sens des voies sera réorganisé pour tempérer la circulation sur les rues résidentielles et la concentrée sur les collectrices, c'est-à-dire la nouvelle rue du Moulin et la rue Principale. Finalement, un parcours organisé de pedibus scolaire sera créé afin d'inciter les familles à se rendre à l'école à pied.

SÉCURISER LA CIRCULATION À PROXIMITÉ DES DIFFÉRENTS COMMERCES ET SERVICES

- Réduire la limite de vitesse dans l'ensemble du périmètre d'urbanisation (actuellement 50km/h) à 30km/h, à l'exception de la route Édouard VII, et améliorer l'éclairage public le long des parcours piétonniers.
- Favoriser l'implantation de nouveaux stationnements sur la rue Principale.

Plan d’action

Avec le développement permis par l’arrivée des services, une augmentation de la population permettra d’augmenter les services aux citoyens et éventuellement l’offre commerciale. Sur ce dernier point, il est toutefois primordial que les nouveaux secteurs soient parfaitement intégrés au noyau existant afin de ne pas seulement créer des banlieues-dortoirs qui ne profiteraient en rien au dynamisme de la municipalité.

C’est pourquoi, afin de favoriser la circulation locale sur la rue Principale et par le fait même y créer un potentiel commercial de proximité, le concept développé dans le présent PPU repose sur la consolidation des deux pôles aux extrémités de cette rue. En effet, en augmentant les différents services et les différentes activités qui y sont offerts, on consolide leur potentiel attractif. Néanmoins, pour réussir l’intégration des nouveaux secteurs de développement au noyau villageois il est très important de créer des liens directs et conviviaux entre le Pôle culturel (centre-communautaire) et le nouveau secteur résidentiel avoisinant. Il est également très important de réaménager l’espace public et privé afin de créer une identité propre à la municipalité.

Dans ce plan d’action, l’ensemble des interventions proposées expliquées précédemment sont reprises. Elles sont présentées par étape selon trois grandes phases de réalisation soit : les interventions à réaliser à court terme; les interventions à réaliser à moyen terme; ainsi que les interventions à réaliser à long terme.

Plan d'action : court terme – 0 à 2 ans

La première phase insuffle un vent de changement à Saint-Jacques-le-Mineur et rend possible son futur développement.

Étapes	Description des interventions	Intervenants
1.1	Concordance du règlement de zonage et de lotissement avec les orientations et les objectifs du présent PPU : a. Protection du boisé et de ses milieux humides; b. Diversifier et densifier le type d'habitation dans le nouveau développement; c. Créer une zone mixte à l'intersection de la route Édouard VII et de la rue des Forgerons, afin d'accueillir des commerces; d. Réduire la taille minimale des terrains et modifier la densité et l'implantation des bâtiments dans le périmètre d'urbanisation; e. Permettre la subdivision des terrains dans le périmètre d'urbanisation; f. Modifier les usages permis et les normes de stationnement sur la rue Principale afin de favoriser les commerces de proximité.	Municipalité
1.2	Modification du règlement sur les PIIA pour protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du secteur de la rue Principale et de la Place Dr Bénonie-Guérin	Municipalité
1.3	Faire des plans d'aménagement détaillés pour la Place Dr Bénonie-Guérin, l'entrée de ville, le parc et la rue Principale	Municipalité
1.4	Aménagement des espaces publics : a. Aménagement floral et signalétique de l'entrée de ville à l'intersection de la rue Principale et de la route Édouard VII; b. Réaménagement de l'intersection de la rue Principale et de la route Édouard VII pour y implanter un arrêt et une meilleure signalisation; c. Réaménagement des intersections des rues St-Marc et du Moulin avec la rue Principale pour y implanter une meilleure signalisation, et des passages piétonniers sécurisés. d. Aménagement d'une butte de glisse dans le parc municipal.	Municipalité, MTMDET

Plan d'action : moyen terme – 2 à 5 ans

La deuxième phase est marquée par le développement résidentiel du nouveau secteur au Nord du village. Il s'agit de stimuler le dynamisme et l'attractivité de Saint-Jacques-le-Mineur pour attirer de nouveaux citoyens et familles.

Étapes	Description des interventions	Intervenants
2.1	Aménagement de sentiers récréatifs dans la zone de conservation	Promoteur et Municipalité
2.2	Organisation d'un parcours de pedibus scolaire	Municipalité, l'école et la communauté
2.2	Création d'un parcours et d'une signalisation historique dans le noyau villageois	Municipalité
2.4	Aménagement de la halte cycliste sur le terrain de l'entrée de ville	Municipalité
2.5	Aménagement public de la Place Dr Bénonie-Guérin pour y tenir des évènements communautaires et récréotouristiques	Municipalité
2.6	Développement d'une programmation festive et évènementielle municipale	Municipalité, organismes communautaires, CLD, Tourisme Montérégie, etc.

Plan d'action : long terme – 2 à 10 ans

La troisième phase permettra des investissements importants dans les services aux citoyens. Il s'agira d'une amélioration et d'une restructuration des services.

Étapes	Description des interventions	Intervenants
3.1	Réaménagement de l'église en centre multifonctionnel pour y accueillir notamment la bibliothèque, la maison des jeunes, des organismes communautaires, une salle de réception, etc.	Municipalité, CLD et organismes communautaires
3.2	Déménagement de la bibliothèque dans le nouveau centre multifonctionnel dans le bâtiment de l'église	Municipalité
3.3	Réaménagement du bureau municipal et réfection de son enveloppe	Municipalité
3.4	Réaménagement des locaux de la mairie pour mieux desservir le service des incendies et le service de la voirie	Municipalité (voirie et pompier)
3.5	Réaménagement complet du parc municipal en enlevant la barrière, en installant un système d'éclairage adéquat et en y implantant un terrain de soccer, une aire de jeux d'eau pour enfants, possiblement un skate parc et un parc à chien	Municipalité

2. Pour un secteur commercial autoroutier - PPU

369-2026-4, art.6, EV : 09-04-2026

Contexte local

La municipalité possède deux périmètres d'urbanisation, le premier correspond au cœur historique du village. Le second, est situé au Sud de la municipalité à la croisée des routes 217, 219, 221 et de l'autoroute 15. Ce carrefour est un lieu fortement stratégique et conséquemment au fort potentiel de développement, si bien qu'il constitue une aire d'affectation commerciale autoroutière à la fois au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC ainsi qu'un plan d'urbanisme local. Or, bien qu'il s'agisse du seul secteur municipal pouvant accueillir des activités économiques structurantes, le secteur n'est pas actuellement mis en valeur.

369-2026-4, art.7, EV : 09-04-2026

Aujourd'hui, la Municipalité reconnait l'urgence de porter une attention particulière à la planification de ce secteur au fort potentiel. Il est effectivement impératif d'établir rapidement les premiers jalons d'une vision d'aménagement qui orientera le développement du secteur pour les prochaines années. En occurrence, cette planification doit assurer la cohérence du développement dans la vision municipale, mais surtout, cette planification doit maximiser les potentiels du secteur, notamment marqués par la présence d'un réseau d'égout et de sa proximité à l'autoroute.

À cet effet, le présent Programme particulier d'urbanisme (PPU) permet d'approfondir et de préciser, pour le périmètre d'urbanisation Sud de la municipalité, la planification déjà formulée dans le Plan d'urbanisme.

SECTEUR DU PPU

Le secteur du présent PPU correspond au périmètre d'urbanisation situé au Sud de la municipalité, tel qu'illustré sur le plan suivant. Pour sa part, le tableau de la page suivante présente certaines informations sur l'utilisation du sol actuelle des terrains situés à l'intérieur des limites du PPU.

Illustration du secteur PPU (janvier 2026)

369-2026-4, art.8, EV : 09-04-2026

Tableau de l'utilisation du sol dans le secteur du PPU (janvier 2026)

	Terrain et usage	Superficie	Emprise au sol	CES*	Évaluation municipale
1	Vacant	12 268.5 m^2	0	0	592 620 $
2	Vacant	16 974.5 m^2	0	0	819 840 $
3	Vacant	13 343.6 m^2	0	0	644 490 $
4	Entreposage & transport lourd	12 569.9 m^2	2996 m^2	23.8 %	607 110 $**
5	Concessionnaire de machinerie agricole	29983.9 m^2	2273 m^2	7.6 %	3 740 295 $
6	Parc de maisons mobiles	22 924.6 m^2	-	-	423 675 $***
7	Vacant	3 822.8 m^2	0	0	184 590 $
8	Maison unifamiliale	1 551.7 m^2	-	-	356 790 $
9	Maison unifamiliale	2 057.0 m^2	-	-	217 560 $
10	Commerce de restauration et vente au détail	5779.1 m^2	914 m^2	15.8 %	819 000 $
11	Motel	7535.9 m^2	504 m^2	6.7 %	1 451 415 $
12	Vacant	16 445.2 m^2	0	0	780 885 $
13	Station-service	46 154.8 m^2	636 m^2	1.4 %	2 663 430 $
14	Maison unifamiliale	23 053.6 m^2	-	-	1 147 230 $
15	Usine épuration eaux usées	6529.9 m^2	-	-	-
16	Vacant zone agricole	6579.9 m2	-	-	-

* Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport entre la superficie au sol occupée par les bâtiments et celle du terrain entier.
** Valeur du terrain sans les bâtiments.
*** Valeur du terrain et des constructions accessoires du parc.

369-2026-4, art.9, EV : 09-04-2026

Conformément au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville, la Municipalité effectuera un suivi régulier des espaces vacants dans le secteur afin de peindre un portrait global de la situation commerciale.

État de la situation

PORTRAIT ENVIRONNEMENTAL

Situé à un carrefour important, le secteur du présent PPU est un lieu de haut débit de circulation où transitent potentiellement des produits dangereux. À cet effet, il est important que la vocation du secteur reflète cette réalité et n'accueille pas d'usages sensibles tels que des résidences ou des institutions de santé. Pour ce qui est des résidences actuelles, leur présence doit être prise en compte de manière à atténuer les impacts du développement économique du site.

L'imperméabilisation grandissante d'une partie du sol du secteur est aussi un enjeu environnemental. En effet, les développements commerciaux en bordure du réseau routier supérieur s'accompagnent traditionnellement de vastes étendues de stationnement. Ces grandes surfaces imperméables favorisent entre autres le ruissellement de l'eau de pluie et conséquemment une diminution de la qualité des eaux de surface. Elles favorisent également la création d'îlots de chaleur en été et d'îlots de grand vent en hiver, avec leurs conséquences sur la santé publique et les besoins énergétiques en chauffage et en climatisation.

À l'intérieur des limites du PPU, il existe également un terrain contaminé. Il s'agit du terrain de l'ancienne station-service Pétro-Canada. Bien que son niveau de contamination des sols soit jugé conforme à l'usage actuel du terrain, il restreint celui-ci à un usage industriel.

Notons, que la partie longeant l'autoroute est aujourd'hui desservie par un réseau d'égout. Les étangs aérés sont localisés en bordure de l'autoroute 15 à la limite Nord du secteur du PPU.

PORTRAIT ÉCONOMIQUE

Dans le secteur du PPU, une superficie approximative de 9 ha est présentement vacante sur une superficie totale d'environ 24,1 ha. Située à la croisée des routes 217, 219, 221 et de l'autoroute 15, cela représente un énorme potentiel de développement pour la municipalité. En effet, selon les données de Transport Québec datant de 2010, le débit journalier annuel sur l'autoroute 15 entre la jonction de la 221 et de la montée Saint-Jacques est de 15 400, tandis que celui sur la route 221 entre la jonction de la 219 et de la 15 est de 10 600. Il s'agit donc d'un carrefour stratégique pour l'implantation d'un pôle autoroutier de service et d'emploi.

369-2026-4, art.10, EV : 09-04-2026

Photo d'une partie de terrain non aménagée entre la route Edouard-VII et le rang du Coteau

369-2026-4, art.11, EV : 09-04-2026

Photo d'un terrain vacant de 1,7 ha à l'intersection de l'autoroute 15 et de la route 221

Or, il n'existe pas actuellement sur le site de commerce structurant d'un point de vue des services ou des emplois. À titre d'exemple, il y a actuellement sur le site une station-service pour le camionnage (Petro-Pass), un restaurant et un concessionnaire de machineries agricoles.

Photo du « Petro-Pass » occupant près de 1,7 ha

Photo du concessionnaire de machineries agricoles occupant près de 3,1 ha (Agritex)

D'un point de vue économique, le type d'usages précédemment permis et l'occupation du sol ne sont pas optimales. Cela, tant au niveau de l'augmentation de l'offre de service local que du point de vue de la création

d'emploi. Par exemple, avec 3,1 ha (CES 5,4 %) et environ une demi-douzaine d'emplois, Agritex occupe près de 13 % de la superficie totale du secteur à l'étude. De surcroit, l'implantation n'est pas non plus optimale d'un point vu des retombées foncières ni de l'optimisation des coûts des infrastructures. En l'absence d'une telle rentabilité et conséquemment des infrastructures, le développement même du secteur à son plein potentiel a été compromis.

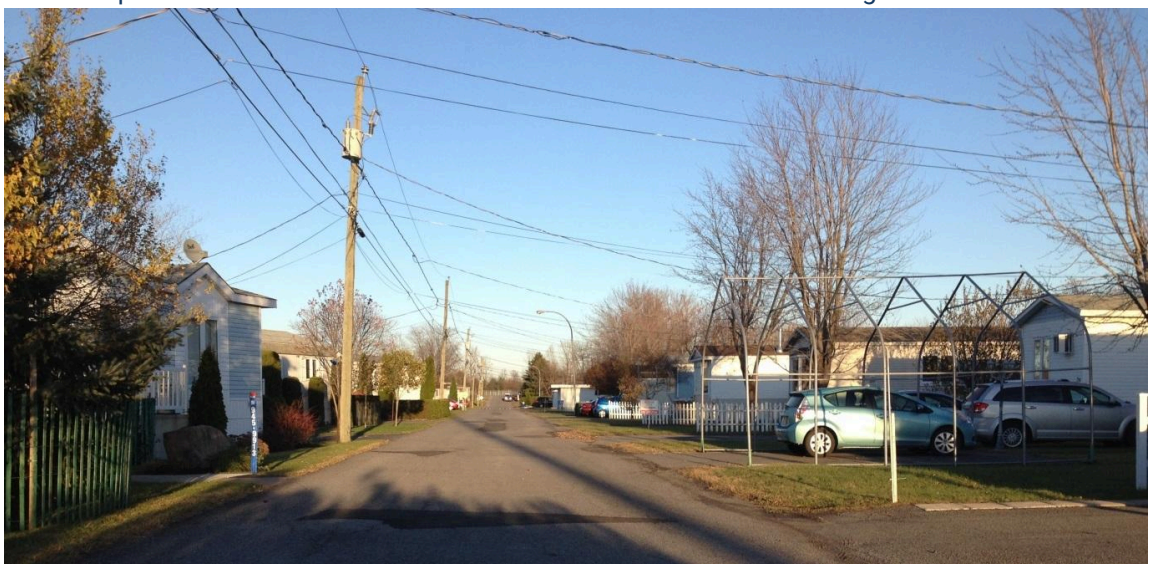
Le secteur du PPU est cependant en concurrence avec d'autres sites de la couronne Sud de Montréal. Toutefois, force est de constater que le secteur n'a pas de vocation propre et que ses atouts ne sont pas mis en valeur. Il existe effectivement une lacune dans la qualité de l'aménagement visuel et esthétique du secteur et dans son positionnement stratégique afin qu'il se démarque de la concurrence et attire les investissements.

PORTRAIT SOCIAL

Saint-Jacques-le-Mineur est une municipalité principalement rurale. À ce titre, elle est en partie dépendante des villes voisines à ce qui a trait aux services et aux emplois. Le développement du secteur est alors une opportunité unique d'augmenter les opportunités d'emploi à proximité. Il s'agit également d'une excellente opportunité d'augmenter le niveau de service à la communauté locale, par l'implantation de nouveaux commerces, mais aussi par l'augmentation de la valeur foncière et conséquemment des recettes municipales. Autrement dit, il s'agit d'augmenter le niveau et la qualité de vie municipale. Cependant, ce pôle ne devra pas entrer en concurrence avec l'offre commerciale de première nécessité offerte au village.
369-2026-4, art.12, EV : 09-04-2026

Il reste que si le développement du secteur du PPU vise à augmenter le niveau et la qualité générale de vie dans la municipalité, cela ne doit pas se faire au détriment de la population locale. Il existe actuellement dans le secteur un parc comprenant une cinquantaine de maisons mobiles et quelques résidences unifamiliales. La population du secteur est vieillissante et aux prises avec les nuisances liées au fort achalandage routier. L'absence de mesure d'atténuation des nuisances est alors un enjeu de qualité de vie important, voire de santé publique.

Photo du parc de 51 maisons mobiles situé entre l'autoroute 15 et le Rang du Coteau



Vision d’aménagement

RETOUR SUR LES ENJEUX D’AMÉNAGEMENT

Situé à un carrefour stratégique, le secteur du PPU représente une opportunité de développement importante pour la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur. Le site a le potentiel d’attirer de nombreux commerces qui pourraient participer à l’amélioration de la qualité de vie générale de la municipalité en augmentant l’offre commerciale, l’offre d’emploi et en contribuant aux revenus fonciers. En contrepartie, un tel développement aura nécessairement un impact sur la qualité de l’environnement. Il aura aussi pour effet d’accentuer les impacts négatifs liés au débit de circulation sur les résidents actuels du secteur.

Scénarios d’aménagement

Abrogé

369-2026-4, art.13, EV : 09-04-2026

Orientations d'aménagement

Face aux enjeux précédemment mentionnés et aux scénarios d'aménagement analysés, la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur souhaite développer le plein potentiel économique du site tout en minimisant son impact sur l'environnement et sur ses résidents. La municipalité souhaite donc développer un secteur commercial autoroutier répondant à certains objectifs précis.
369-2026-4, art.14, EV : 09-04-2026

1er objectif : Optimiser la valeur foncière du secteur
2e objectif : Augmenter et diversifier le nombre d'emplois dans le secteur
3e objectif : Favoriser l'implantation d'usages offrant des services aux communautés locale et environnantes, sans concurrencer l'offre de proximité du village
369-2026-4, art.14, EV : 09-04-2026
4e objectif : Atténuer les impacts du développement sur les résidents actuels
5e objectif : Améliorer la qualité environnementale et esthétique du secteur

Mise en œuvre

L'APPROCHE PRÉCONISÉE ET LE PLAN DU CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Pour concrétiser les objectifs d'aménagement et ainsi développer le secteur commercial selon la vision municipale, l'approche retenue repose principalement sur la traduction du PPU dans le cadre règlementaire applicable. Dans un premier temps, il s'agit d'assurer l'encadrement des futurs projets selon les principes énoncés dans le présent document aux règlements d'urbanisme.

De manière à optimiser le développement du secteur, il est donc principalement question des usages autorisés, des normes de superficie de terrain (minimales et maximales), ainsi que des normes d'implantation des bâtiments. Il reste qu'il est périlleux de prévoir avec exactitude le détail de projet potentiel sur le site. C'est pourquoi, dans le respect des objectifs prévus au présent document, il est souhaitable de conserver une certaine flexibilité dans son application normative. À cet effet et puisqu'il s'agit d'un secteur commercial sans affectation résidentielle, les notions de densité proposée ne font pas référence à la notion de densité d'occupation du sol au sens de l'article 85 al. 2(1) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) (LAU). Il est donc envisageable d'accorder des dérogations mineures sur l'ensemble des règles de zonage et de lotissement proposées, à l'exception de celle relative aux usages. Par ailleurs, pour ne pas diminuer le potentiel de développement du site à certains usages dans certains secteurs, il ne semble donc pas souhaitable de diviser le site en différentes zones de manière à y permettre différents usages.

Il reste que la volonté de maximiser les retombées potentielles du site exige une certaine rigueur dans l'application des superficies maximales par terrain.
369-2026-4, art.15, EV : 09-04-2026

Dans un deuxième temps, il s'agira d'établir des outils discrétionnaires répondant aux mêmes objectifs, mais permettant une plus grande flexibilité dans la recherche de projets de qualité. Par exemple, un règlement sur les usages conditionnels pourrait encadrer l'opportunité de permettre dans le respect des objectifs du présent document, notamment du 3e objectif, des usages commerciaux.

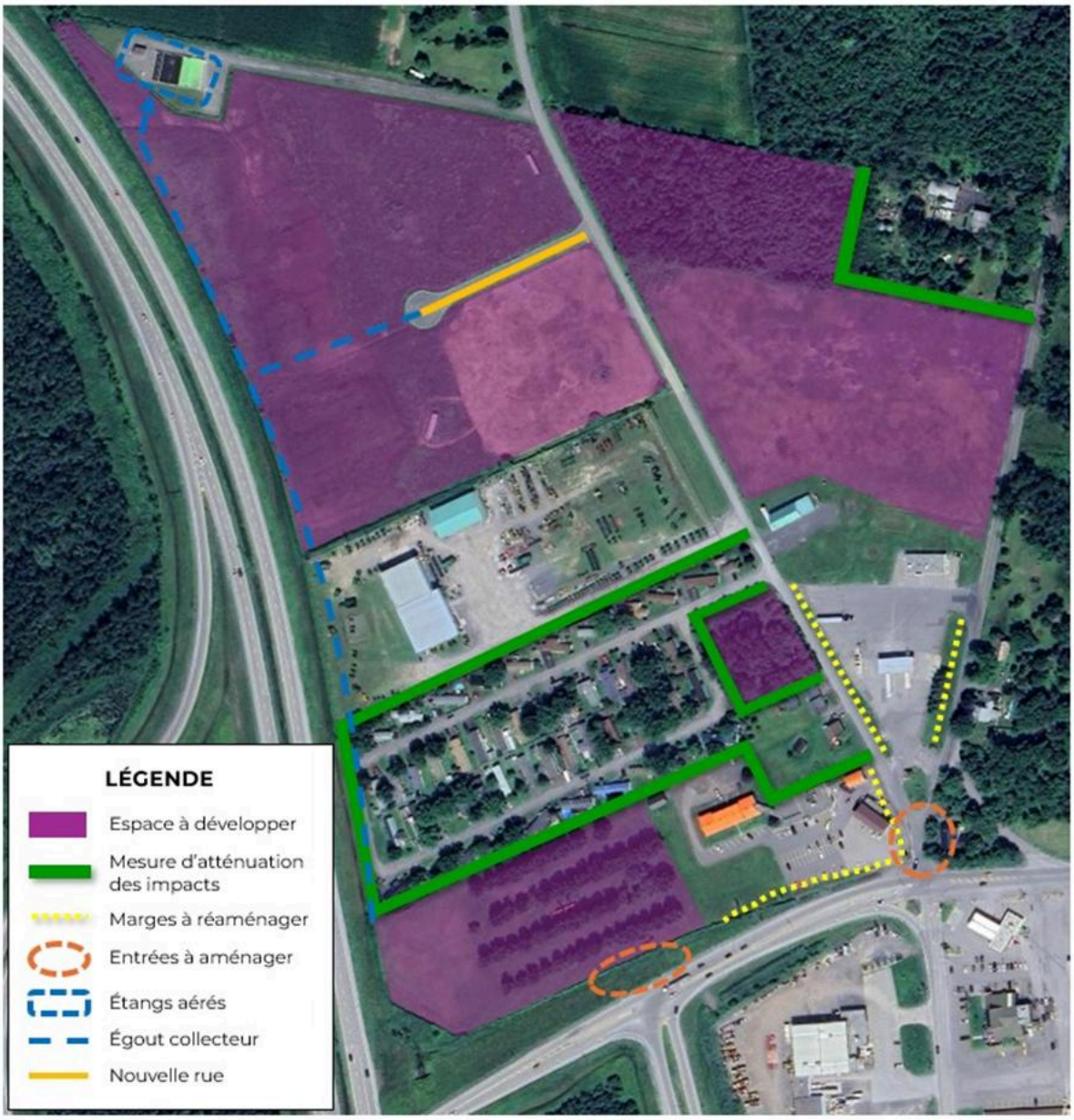
En parallèle, une révision du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettrait d'encadrer plus spécifiquement l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains. Ainsi,

il serait possible et avec une certaine flexibilité de tendre vers un environnement de qualité supérieure, ce qui aurait pour effet d'augmenter davantage la valeur foncière et concurrentielle du secteur. Par exemple, il pourrait être envisagé de favoriser l'implantation de double façade pour les bâtiments contigus à l'autoroute. Il pourrait également être envisagé de favoriser l'aménagement des stationnements à l'arrière des bâtiments, et ce, afin de mieux encadrer l'espace public. Des constructions et des aménagements plus écologiques pourraient aussi être envisagés.

Il reste que pour insuffler aux investisseurs privés la volonté de faire plus que le minimum, il a été démontré qu'un investissement public est souvent nécessaire. C'est pourquoi l'ensemble de l'approche règlementaire devrait être accompagnée d'un embellissement de l'espace public par la Municipalité. À cet effet, il semble judicieux de marquer la volonté de développement du secteur en embellissant, notamment, les entrées de ville présentes sur le site.

C'est l'ensemble de l'approche qui est représenté sur le plan ci-après et nommé concept d'aménagement. On y retrouve la localisation des espaces à développer, ainsi que du tracé de la nouvelle rue. On y retrouve également l'illustration des entrées de ville à aménager et des marges privées à réaménager. Finalement, y est aussi illustré l'emplacement approximatif du nouveau réseau d'égout et des mesures d'atténuation des impacts à implanter à proximité des résidences existantes.
369-2026-4, art.16, EV : 09-04-2026

Plan concept d’aménagement



369-2026-4, art.17, EV : 09-04-2026

Les règles de zonage et de lotissement proposées

L'AMÉNAGEMENT DES ZONES TAMPONS

En vertu du pouvoir, conféré par l'article 113 al. 2(4) de la LAU, il est proposé d'exiger, dans la zone, l'aménagement des bandes tampons et d'exiger des aménagements paysagers.

LE NOMBRE D'ÉTAGES DES BÂTIMENTS

En vertu du pouvoir, conféré par l'article 113 al. 2(5) de la LAU, il est proposé de modifier les normes de dimension des bâtiments, afin de fixer le nombre d'étages en fonction des usages et des portions du territoire visées.

L'OCCUPATION DES TERRAINS

En vertu du pouvoir, conféré par l'article 113 al. 2(6) de la LAU, il est proposé de modifier la proportion du terrain qui peut être occupé par une construction, afin d'établir des taux d'implantation maximums.

L'AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AUX TERRAINS

En vertu du pouvoir, conféré par l'article 113 al. 2(9) de la LAU, il est proposé de modifier, les règles d'accès des véhicules au terrain dans la zone, afin de :

- Limiter le nombre d'entrées charretières;
- Établir la largeur maximale d'une entrée charretière;
- Établir la distance minimale entre deux (2) entrées charretières sur un même terrain;
- Exiger une distance minimale entre les entrées et sorties à l'intersection de deux (2) lignes de rues ou de leur prolongement ainsi que par rapport aux limites séparatives avec les lots voisins;
  Permettre que lorsqu'une entente notariée entre des propriétaires voisins le prévoit, une entrée peut être située sur la limite entre deux terrains.

De plus, afin de tenir compte des dispositions du document complémentaire (art. 14.6.1) qui stipule que la largeur minimale de tout lot adjacent à la route 219/221 est de 50 mètres, et que le nombre d'accès par terrain doit être limité à un, des dispositions seront ajoutées au règlement de lotissement et au règlement de zonage.

L'AMÉNAGEMENT DES MARGES AVANT

En vertu du pouvoir, conféré par l'article 113 al. 2(12) de la LAU, il est proposé de régir l'aménagement des marges avant dans la zone, afin d'exiger des normes de verdissement.

Annexes

Annexe 1 - Plan des Contraintes

Annexe 2 – Plan des affectations du sol

Annexe 3 – Réseau routier

Annexe 4 - Concept d’organisation spatiale

Annexe 5 – Caractéristiques architecturales et bâtiments d’intérêt

Annexe 6 - Synthèse de la consultation publique tenue le 28 janvier 2012

Tableau A : bâtiments municipaux

	Questionnements	Vision des citoyens
Mairie	Besoin de place et d'un garage municipal notamment pour le stockage	- **Déménagement de la Mairie dans les locaux actuels de la Caisse Desjardins, la caisse ayant de l'espace disponible et étant appelée à réduire ses services (50 %).** - La Mairie reste dans ses actuels locaux, c'est la bibliothèque et les pompiers qui déménagent (7 %). - La Mairie et le garage municipal peuvent aussi ne pas partager les mêmes locaux (7 %). - Le garage des pompiers cède sa place au garage municipal (7 %). - Le garage municipal et la caserne partagent le même édifice. - Le garage municipal ne s'implante ni sur la rue Principale ni dans le parc, possibilité près des étangs aérés.
Caserne de pompiers	Déménagement ?	- La caserne reste dans ses locaux actuels, elle s'agrandit grâce au déménagement de la Maire et de la bibliothèque. - La caserne déménage ailleurs dans la municipalité (chalet des loisirs par exemple).
Caisse populaire	Avenir de la Caisse ?	- La Caisse Desjardins n'a besoin que d'un guichet, intégré à un autre équipement municipal (Mairie, bibliothèque, etc.).
Église	Quel usage pour le nouveau centre communautaire ?	- Utilisation du Centre communautaire pour : les activités culturelles, la bibliothèque, des salles de réceptions et des locaux permanents pour les organismes œuvrant sur le territoire de Saint-Jacques-le-Mineur. - Louer le local de l'église pour des réceptions, mariages, enterrements…
Presbytère	Quelle utilisation ?	- La Mairie pourrait y déménager. - L'aménager pour en faire une place d'affaires de PME. - Une utilisation culturelle et/ou touristique au rez-de-chaussée, les logements restants à l'étage. - Déménagement de la bibliothèque. - Les anciennes écuries en arrière du presbytère devraient être mises en valeur, en tant que lieu de culture ou centre d'artisanat (21 %).

Tableau B : circulation

	Questionnements	Vision des citoyens
Voies	Améliorer la sécurité,	- **Ouverture de la rue Renaud sur Édouard VII (62 %).**

	Questionnements	Vision des citoyens
automobiles	la convivialité des lieux pour tous les usagers	- Faire du « triangle » un carrefour giratoire. - Place Dr Bénonie-Guérin, mettre les rues à sens unique et libérer de la place pour des stationnements du côté du parc et rétrécir les voies par des aménagements floraux. - Ajouter un débarcadère pour écoliers dans le nouveau développement en plus de celui de la rue Renaud. - Sur la rue principale, éviter les arrêts pour réduire le bruit des camions. - Ralentissement de la vitesse sur la rue Principale. - Créer une voie de contournement pour les camions, afin qu'ils ne passent plus sur Principale. - Mettre les rues St-Marc et Renaud à sens unique. - Réaménager l'intersection des rues Du Moulin et Principale pour améliorer la visibilité au carrefour.
Parcours piétons	Améliorer la sécurité, la convivialité des lieux pour tous les usagers	- Sur la rue principale, une voie au niveau de l'asphalte, à l'usage des piétons et cyclistes (25%) qui remplace le trottoir « traditionnel ». - Sur la rue Principale, un trottoir plus large, mais d'un seul côté (côté Nord). - Enfouissement des fils électriques sur la rue Principale ou changer la localisation des poteaux situés au centre du trottoir. - Vers le chalet, augmenter l'éclairage sur les routes piétonnières et enlever la barrière, pour une meilleure accessibilité au parc. - Avoir un sentier pédestre qui mène vers le boisé derrière l'école pour mettre en valeur les espaces naturels. - Avoir un parcours piéton sécuritaire du parc et chalet des loisirs à l'école, utiliser un sentier sur le terrain de la caisse populaire. - Ne pas utiliser le système des trottoirs.
Parcours cyclistes	Améliorer la sécurité, la convivialité des lieux pour tous les usagers	- Piste cyclable rue Renaud, éviter la rue Principale. - Piste identifiée (peinte). - Remplacer les trottoirs de la rue Principale par une piste cyclable/piétonnière et en ajouter sur la Place Dr Bénonie-Guérin et la rue Renaud.
Intersections	Améliorer la sécurité, la convivialité des lieux pour tous les usagers	- Rue St-Marc/ « triangle » : un arrêt clair pour protéger les piétons, une traverse plus sécurisée (12%). - Rues du Moulin/Principale : plus de visibilité (il y a actuellement des arbres) et un arrêt.

Tableau C : revitalisation de la rue principale

	Questionnements	Vision des citoyens
Entrée de ville	Signifier l'entrée dans Saint-Jacques-le-Mineur et orienter les	- Globalement, l'entrée de la ville se situe au parc du Triangle. - Utiliser le « triangle » pour promouvoir le village et en faire une halte cycliste (60%). - Aménager le « triangle » avec des affiches indiquant les

	Questionnements	Vision des citoyens
	flux vers le centre-ville	évènements à venir et les enseignes de direction (20%). - Aménagement d'un parc.
Densité	Optimiser les espaces vacants	- Autoriser la subdivision des terrains sur la rue Principale (10%).
Architecture	Créer une harmonie rue Principale Mettre en valeur le patrimoine	- Créer un parcours historique dans le cœur villageois (10%). - Embellissement de la rue Principale depuis le parc du Triangle à la Place Dr Bénonie-Guérin, c'est un tout. - Viser l'harmonie architecturale du noyau villageois (gabarit, matériau, couleur). - Donner à la municipalité un style champêtre. - Mettre les poubelles en arrière.
Commerces	Quels sont les besoins, comment améliorer l'achalandage et où placer les nouveaux commerces ?	- Un marché public au « triangle » ou sur la Place Dr Bénonie-Guérin. - Meilleur stationnement sur la rue Principale. - Autoriser les commerces de plus grande envergure sur la rue Édouard VII (exemple : épicerie, lave-auto, etc.) en complément des commerces de proximité sur la rue Principale. Des commerces qui ont besoin de plus de superficie et de plus grands stationnements. - Avoir des commerces respectueux du voisinage (bruit) sur la rue Principale. Mixité : du commercial avec du résidentiel. - Sur la rue Principale favoriser les commerces de proximité avec, si possible, un stationnement en arrière (10%).

Tableau D : espaces publics

	Questionnements	Vision des citoyens
Secteur du « triangle »	Quelle serait l'utilisation idéale de ces terrains vacants ?	- Faire du triangle un site de rassemblement. - Communication / affiches. - En faire un parc écologique. - Site potentiel pour l'installation de la Chapelle-reposoir. - Gloriette.
Place Dr Bénonie-Guérin/ Chapelle reposoir	Quelle serait l'utilisation idéale de ces terrains vacants ?	- Organiser des évènements religieux en lien avec la chapelle-reposoir afin de rappeler son rôle d'autrefois dans le rite religieux. - Aménagement floral. - Laisser la chapelle-reposoir sur son site original. - Mettre en valeur la chapelle reposoir en la déplaçant sur la Place Dr Bénonie-Guérin et en la réparant. - Poser un emblème de la ville de Saint-Jacques-le-Mineur. - En faire une place de manifestations culturelles (expositions, musique, etc.) et l'aménager avec des bancs.
Terrain entre le presbytère et le cimetière	Quelle serait l'utilisation idéale de ces terrains vacants ?	- Si la vocation du presbytère est transformée pour accueillir des PME ou des locaux commerciaux il faudra y aménager des stationnements. - Aménager un accès vers un sentier vers la zone de milieux humides à préserver. - Construire un site historique où l'on pourrait raconter l'histoire de Saint-Jacques-le-Mineur sur des panneaux. Installer des bancs.
Zone de conservation *	Quelle serait l'utilisation idéale de ces terrains vacants ?	- Aménager une piste autour de la zone de conservation du nouveau développement, reliée au pôle institutionnel de la Place Dr Bénonie-Guérin (6%). - Aménager un accès aux milieux humides (20%) par le terrain du centre communautaire.
Secteur du chalet des loisirs	Quelle serait l'utilisation idéale de ces terrains vacants ?	- Aménager un terrain de soccer (13 %). - Agrandir le chalet des loisirs et le rendre plus fonctionnel (6%). - Créer une butte en arrière du chalet, en utilisant la terre qui va être excavée pour la mise en place du réseau d'égouts et d'aqueduc (13%). - Faire du chalet des loisirs une maison de jeunes (20%). - Enlever la barrière pour accéder au parc et créer une rue piétonne (6%) jusqu'à la rue Bourdeau et y installer un éclairage adéquat et invitant. - Aménager des jeux d'eau (6%). - Aménager un parc à chiens (6%).

* Il n'était pas demandé aux citoyens de se prononcer sur le secteur, mais la zone de conservation a suscité un intérêt.

Annexe 7 – Carte synthèse de la consultation publique tenue le 11 juin 2015

Saint~Jacques~
le~Mineur