



Saint-Cyprien-de-Napierville



Photo by: kaech74, tirée du site www.tripmondo.com/canada/quebec/saint-cyprien-de-napierville/

Règlement numéro 450

PLAN D'URBANISME

MUNICIPALITÉ DE

SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE

PLAN D'URBANISME

**MUNICIPALITÉ DE
SAINT-CYPRIEN-DE-
NAPIERVILLE**

Il s'agit d'un exercice de concordance par rapport au *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC des Jardins-de-Napierville, lequel est en vigueur depuis le 22 décembre 2014.

ÉQUIPE DE RÉALISATION

Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville

Coordination/Révision James Lacroix, directeur général
Compilation données Alexandre Poirier, inspecteur municipal

Lemay Co inc. / Guilbert Urbanisme

Coordination/Rédaction Sandra Guilbert, géographe et conseillère en urbanisme et consultante pour Lemay

MRC des Jardins-de-Napierville

Cartographie Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire et aménagiste

Membres du conseil municipal de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville

Le maire

Monsieur Jean Cheney

Les conseillers

Monsieur Michel Monette

Monsieur Jean-Marie Mercier

Monsieur Maurice Boissy

Monsieur Martin Van Winden

Monsieur Jérémie Letellier

La conseillère

Madame Carole Forget

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1. AVANT-PROPOS	1
2. BUT DU PLAN D'URBANISME	1
3. CONTENU DU PLAN D'URBANISME	1
CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	2
4. TITRE DU RÈGLEMENT ET ABROGATION	2
5. TERRITOIRE ASSUJETTI	2
6. UNITÉS DE MESURE	2
7. TERMINOLOGIE	2
8. EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR	2
9. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	2
CHAPITRE II : PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE	3
10. SITUATION GÉOGRAPHIQUE	3
CHAPITRE III : LECTURE DU MILIEU	5
11. PROFIL DÉMOGRAPHIQUE	5
11.1 Population totale	5
11.2 Composition de la population	8
11.3 Les familles et les ménages	9
11.4 Perspectives démographiques	10
12. LE MARCHÉ DU TRAVAIL	11
12.1 La population active.....	11
12.2 Les revenus	12
12.3 Le marché du travail par secteurs	13
13. PROFIL DU CADRE BÂTI RÉSIDENTIEL	14
14. MILIEUX DE VIE.....	18
14.1 Le noyau villageois : une particularité pour Saint-Cyprien-de-Napierville.....	18
14.2 Les réseaux et équipements récréatifs.....	18
14.3 Les infrastructures et les équipements publics	19
14.4 Les secteurs résidentiels	24
14.5 Les parcs de maisons mobiles et unimodulaires.....	24
14.6 Les îlots déstructurés.....	24
14.7 Potentiel de développement résidentiel.....	24
15. COMPOSANTES IDENTITAIRES	25
15.1 Le territoire rural	25
15.2 Le parc et les secteurs d'activités commerciales	25
15.3 Les sites d'intérêt.....	28
15.3.1 La maison Nathaniel Douglass.....	28
15.3.2 La pierre Louis-Cyr	29
15.3.3 Le cimetière Douglass	29
16. COMPOSANTES STRUCTURANTES.....	30
16.1 Le réseau routier.....	30
16.2 Le périmètre d'urbanisation	32
16.3 La zone agricole permanente	34

16.4	Les contraintes naturelles et anthropiques.....	34
17.	SYNTHÈSE	37
CHAPITRE IV : SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE		39
18.	L'AGRICULTURE	39
19.	L'URBANISME.....	39
20.	LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE	39
21.	LE TRANSPORT	40
22.	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT HISTORIQUE	40
23.	CONTRAINTES À L'OCCUPATION DU TERRITOIRE	40
CHAPITRE V : VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT		41
24.	ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE	41
CHAPITRE VI : ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME		44
25.	ORIENTATION 1	45
26.	ORIENTATION 2	47
27.	ORIENTATION 3	49
28.	ORIENTATION 4	51
29.	ORIENTATION 5	52
30.	ORIENTATION 6	54
31.	SYNTHÈSE DES ÉTUDES ET DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES À ÉLABORER POUR LA MISE EN PLACE DU PLAN D'URBANISME	56
31.1	Études ou politiques sectorielles	56
31.2	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale	58
31.3	Règlement sur les usages conditionnels.....	59
31.4	Programme particulier d'urbanisme.....	59
CHAPITRE VI : CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE		60
32.	UNE ZONE COMMERCIALO-INDUSTRIELLE À DÉVELOPPER ET CONSOLIDER	60
33.	DES SECTEURS RÉSIDENTIELS À DÉVELOPPER.....	60
34.	UN AXE DE PÉNÉTRATION À AMÉLIORER	60
35.	UNE AGRICULTURE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR	61
CHAPITRE VII : AIRES D'AFFECTATION DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION		63
36.	CADRE DE PLANIFICATION TERRITORIALE	63
36.1	Périmètre d'urbanisation.....	63
36.2	Zone prioritaire d'aménagement.....	63
36.3	Réserve résidentielle	64
36.4	Permutation ou interversion.....	65
36.5	Modification des limites du périmètre d'urbanisation.....	65
37.	AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION	68
37.1	Aires d'affectation des sols	68
37.2	Description des affectations à l'intérieur du périmètre urbain	69
37.2.1	Affectation « Commerciale locale »	69
37.2.2	Affectation « Récréation »	69
37.2.3	Affectation « Urbaine »	69

37.2.4	Affectation « Réserve résidentielle »	69
37.3	DESCRIPTION DES AFFECTATIONS À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	70
37.3.1	Affectation « Agricole dynamique »	70
37.3.2	Affectation « Agroforestière de type 2 »	70
37.3.3	Affectation « Extraction ».....	70
37.3.4	Affectation « Îlots déstructurés » (Type 1).....	70
37.4	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	70
37.5	COMPATIBILITÉ DES USAGES.....	71
	ANNEXE A : PLANS DES AIRES D'AFFECTATION DES SOLS	73
	ANNEXE B : PLAN DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES	76



INTRODUCTION

1. AVANT-PROPOS

La présente démarche s'effectue dans un contexte de révision quinquennale de tous les instruments d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, tel que le prescrit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* aux articles 110.3.1, 110.10.1 et 136.0.1.

Cet exercice vise à actualiser la planification de l'aménagement du territoire de la municipalité, de manière à tenir compte de l'évolution récente, des priorités et des objectifs d'aménagement de la communauté. Plus précisément, cette refonte vise à doter la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville d'une politique d'aménagement résolument axée sur le développement durable, en intégrant dans les outils d'urbanisme, les critères et normes d'aménagement les plus actuels en la matière.

2. BUT DU PLAN D'URBANISME

Le pouvoir des municipalités locales de planifier l'aménagement de leur territoire s'exerce avant tout par l'élaboration d'un plan d'urbanisme. Ce document expose la vision du conseil en matière de développement du territoire et les moyens de mise en œuvre qu'il entend mettre de l'avant.

Le plan d'urbanisme met en relief les forces et faiblesses, contraintes et potentiels ainsi que les priorités d'aménagement. Il définit quelles doivent être les orientations d'aménagement, les stratégies d'intervention et les affectations et densités d'occupation du sol. Le plan d'urbanisme comprend également une planification stratégique pour sa mise en œuvre.

Le plan d'urbanisme encadre également la réglementation d'urbanisme, laquelle doit être conforme au plan.

3. CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Le présent règlement de plan d'urbanisme comprend les grandes parties suivantes, soit :

- 1° la vision stratégique d'aménagement et de développement, de même que les orientations, objectifs et moyens d'action visant à répondre aux problématiques et aux enjeux d'aménagement;
- 2° les grandes affectations du sol, les densités d'occupation et les usages compatibles par aire d'affectations.

Les documents annexes suivants font également partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

- 1° Annexe A – Plans des aires d'affectation des sols ;
- 2° Annexe B – Plan des contraintes anthropiques.



CHAPITRE I :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

4. TITRE DU RÈGLEMENT ET ABROGATION

Ce règlement s'intitule « *Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville* » et porte le numéro 450. Il remplace le Règlement du plan d'urbanisme de l'ancienne paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville numéro 60-24762.

5. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

7. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans son sens commun défini au dictionnaire.

8. EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR

L'entrée en vigueur du règlement de plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus. Cependant le Conseil décrète, par le présent plan, que tous les règlements d'urbanisme devront s'y conformer, tant au niveau de la conformité stricte aux aires d'affectation et densités d'occupation qu'au niveau des orientations, objectifs et stratégies de mise en œuvre.

9. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi

Monsieur Jean Cheney, maire

Monsieur James Lacroix, directeur
général



CHAPITRE II :

PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE

10. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville se situe dans la région administrative de la Montérégie, plus particulièrement dans la partie est de la MRC des Jardins-de-Napierville. Elle se trouve à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Montréal et à une vingtaine de kilomètres au nord de la frontière américaine et de l'état de New York (Carte 1).

Le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville, qui s'étend sur 97,86 km², est bordé par la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle au sud, les municipalités de Saint-Patrice-de-Sherrington et Saint-Jacques-le-Mineur à l'ouest et par plusieurs municipalités de la MRC Le Haut-Richelieu à l'est.

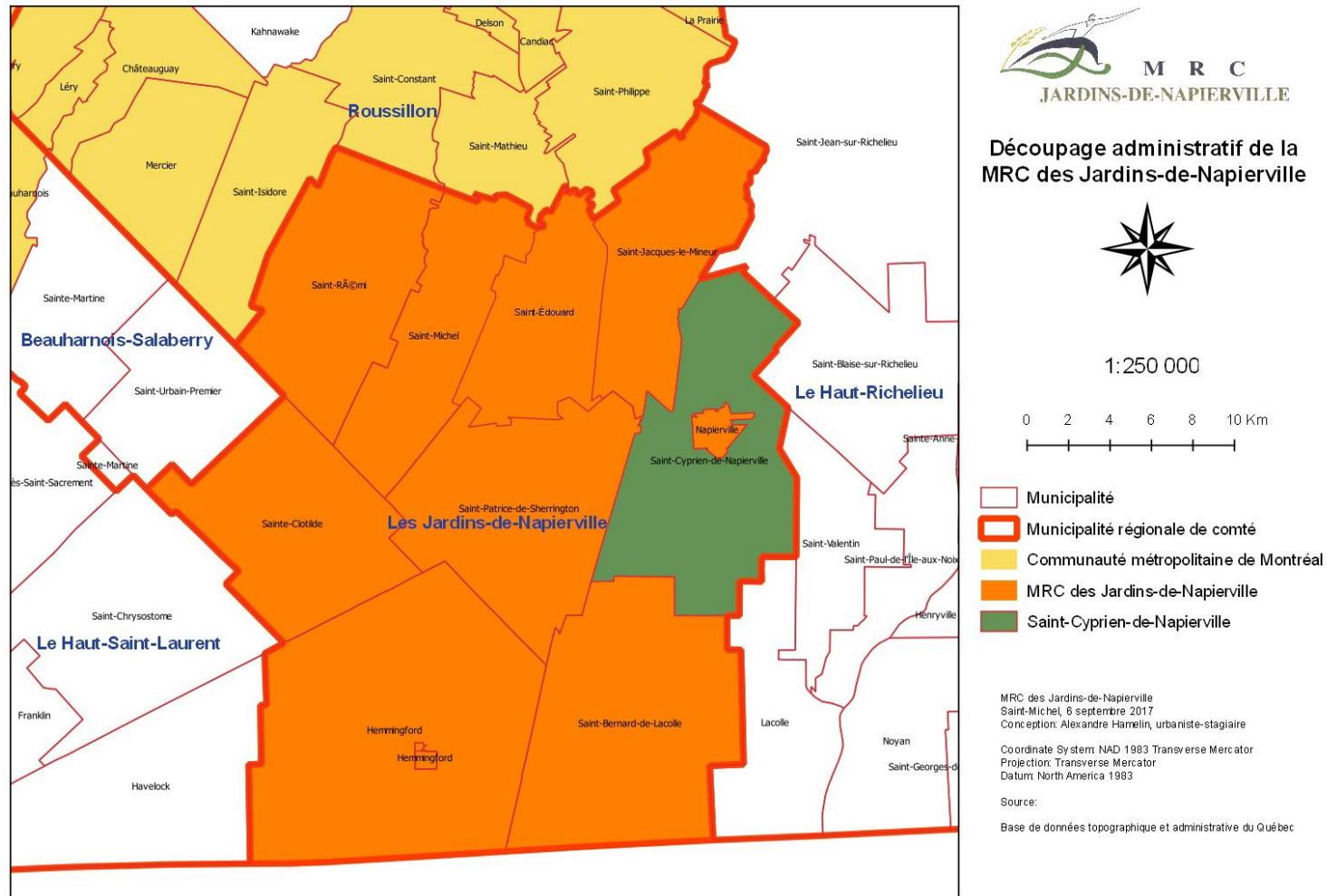
Saint-Cyprien-de-Napierville est la troisième plus grande municipalité de la MRC des Jardins-de-Napierville en termes de superficie et possède la neuvième plus petite densité de population avec 19,13 habitants au km², selon les dernières données du MAMOT du mois d'avril 2017.

Saint-Cyprien-de-Napierville

jouit d'une localisation privilégiée à proximité de l'autoroute 15. Cette dernière croise la route 219 vers Saint-Jean-sur-Richelieu.

Cette localisation stratégique s'avère avantageuse pour l'ensemble de la collectivité, pour l'activité économique et pour les Cypriotes.

Carte 1 – Localisation de Saint-Cyprien-de-Napierville au sein de la MRC des Jardins-de-Napierville



Source : MRC des Jardins-de-Napierville

CHAPITRE III :

LECTURE DU MILIEU

11. PROFIL DÉMOGRAPHIQUE

Le territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville est situé à l'ouest de la MRC des Jardins-de-Napierville, dans la région administrative de la Montérégie dont la population s'établit à 1 521 549 habitants en 2017.

La MRC des Jardins-de-Napierville représente la 6^e MRC la plus grande de la région de la Montérégie en termes de superficie. Alors que le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville représente un peu plus de 12% de la superficie totale de la MRC des Jardins-de-Napierville.

La particularité du territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville réside dans le fait qu'il enclave la municipalité de Napierville, le principal centre de services du secteur.

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville possède une des plus grandes superficies de la MRC, mais aussi une des plus petites densités.

11.1 Population totale

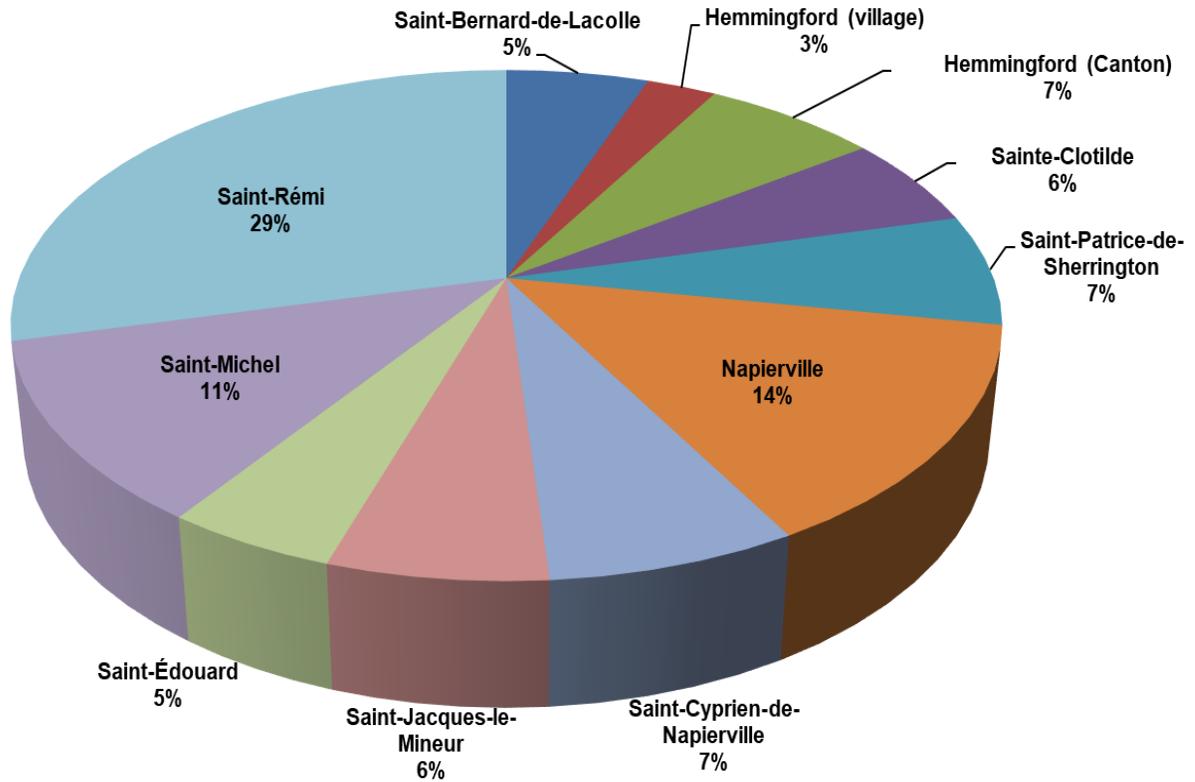
La MRC des Jardins-de-Napierville est composée de 11 municipalités. Sa population s'établissait à 27 870 habitants en 2016, soit une augmentation de 6,2 % par rapport à 2011. En comparaison, la moyenne provinciale était de 3,3 % sur cette même période. Les municipalités de Saint-Rémi, de Napierville et de Saint-Michel comptent pour près de 54% de la population, dont 29% concernent uniquement la ville de Saint-Rémi.

Les municipalités qui ont connu la plus grande croissance en termes de population par rapport à 2011 se trouvent être Saint-Rémi, Napierville et Saint-Michel. Celles qui ont perdu le plus d'habitants sont le village d'Hemmingford (- 6,6%) et Sainte-Clotilde (- 4,8%).

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville est la 5^e municipalité de la MRC des Jardins-de-Napierville sur 11 en termes de population avec 1 927 habitants, soit 7% de la population totale de la MRC. La municipalité la moins peuplée se trouve être le village d'Hemmingford avec seulement 755 habitants, soit 3% de la population totale de la MRC (Figure 1 et Tableau 1).



Figure 1 – Répartition de la population au sein de la MRC des Jardins-de-Napierville en 2016



Source : Statistique Canada, 2016

Tableau 1 – Évolution de la population de la MRC des Jardins-de-Napierville entre 2011 et 2016

Municipalités	2011	2016	Variation 2011-2016 (%)
Saint-Bernard-de-Lacolle	1 477	1 549	4,9
Village de Hemmingford	808	755	-6,6
Canton de Hemmingford	1 747	1 900	8,8
Sainte-Clotilde	1 704	1 622	-4,8
Saint-Patrice-de-Sherrington	1 971	1 960	-1
Napierville	3 525	3 899	10,6
Saint-Cyprien-de-Napierville	1 869	1 927	3,1
Saint-Jacques-le-Mineur	1 672	1 690	1,1
Saint-Édouard	1 312	1 321	0,7
Saint-Michel	2 884	3 186	10,5
Saint-Rémi	7 265	8 061	11

Source : Statistique Canada, 2016

La population de Saint-Cyprien-de-Napierville a connu une croissance démographique importante entre 2001 et 2016, pour ralentir entre 2011 et 2016 (+ 3,1%). Le taux de croissance de la population observée au cours de la période 2001 et 2016 s'établit à plus de 46,8 %, soit 615 âmes de plus (Tableau 2).

Malgré une augmentation continue de sa population, les phénomènes de vieillissement de la population, de dénatalité et d'exode des jeunes restent présents à Saint-Cyprien-de-Napierville.

Les 1 927 habitants se partagent une superficie de 97,86 km², soit une densité de 19,8 habitants au km².

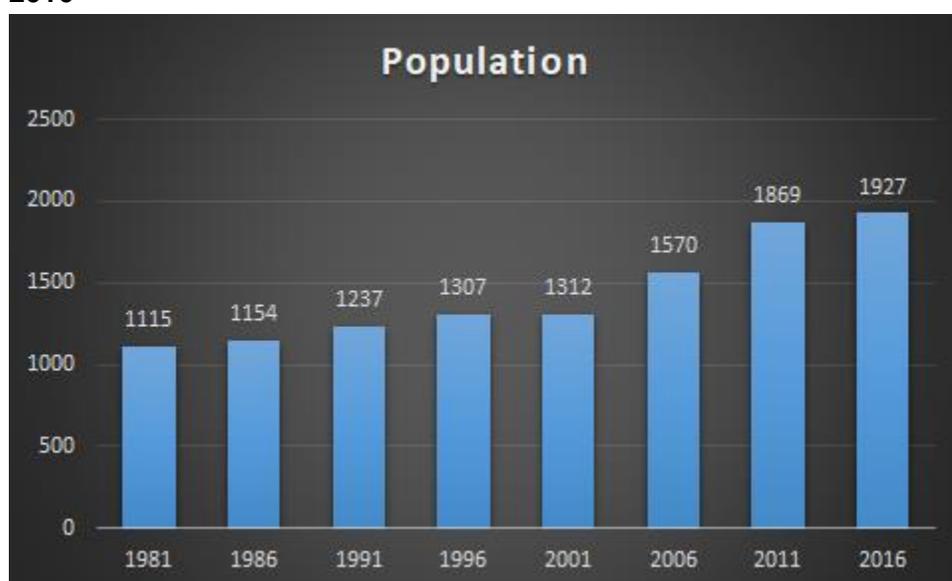
Tableau 2 – Évolution de la population de Saint-Cyprien-de-Napierville entre 1996 et 2016

Population	Saint-Cyprien-de-Napierville	MRC des Jardins-de-Napierville	Montérégie	Province de Québec
2001	1 312	22 820	1 276 397	7 237 479
2006	1 570	24 111	1 357 720	7 546 131
2011	1 869	26 234	1 442 433	7 903 001
2016	1 927	27 870	1 507 070	8 164 361
Variation 2006-2016	+ 22,7 %	+ 15,5 %	+ 11 %	8,2 %
Variation 2001-2016	+ 46,8 %	+ 22,1 %	18%	12,8 %
Densité de la pop. (habitants au km ²)	19,8	34,7	135,4	5,8
Superficie en km ²	97,86	803,07	11 132,34	1 356 625,27

Source : Statistique Canada, 2001, 2006, 2011 et 2016

La population de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville a connu une croissance de près de 72% entre 1981 et 2016 avec 812 personnes supplémentaires (Figure 2).

Figure 2 – Évolution de la population de Saint-Cyprien-de-Napierville entre 1981 et 2016



Source Statistique Canada, 1981 à 2016

11.2 Composition de la population

SEXE

La population de sexe masculin est légèrement majoritaire au sein de la municipalité. En effet, en 2016, 995 hommes comptaient pour 51,7 % de la population totale. La part des 930 femmes recensées était de 48,3 % de la population.

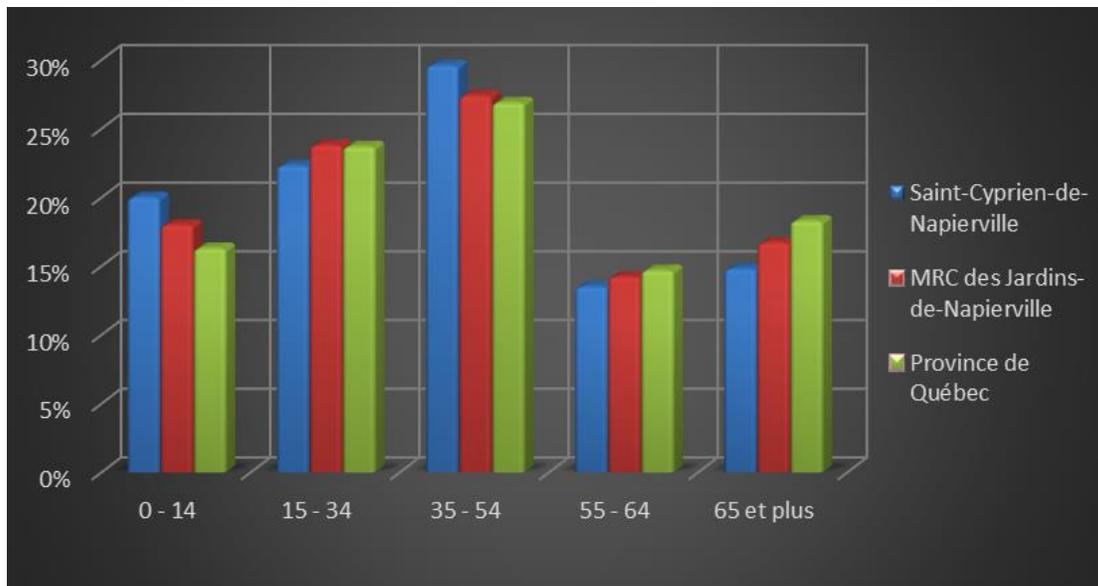
GROUPES D'ÂGE

En 2016, le groupe des 0 à 14 ans représente 20 % de la population. Plus nombreuses, les personnes âgées de 15 à 64 ans comptent pour plus de 65 % du total. Quant aux plus de 65 ans, leur proportion correspond à près de 15 % de la population.

Nous avons comparé la population de Saint-Cyprien-de-Napierville avec celles de la MRC des Jardins-de-Napierville et de la province de Québec par groupe d'âge (Figure 3).

L'âge médian des résidents de Saint-Cyprien-de-Napierville était de 40,9 ans en 2016 alors qu'en 2011, il était de 39,2 ans.

Figure 3 – Population de Saint-Cyprien-de-Napierville selon l'âge en comparaison avec celle de la MRC et de la Province du Québec



Source : Statistique Canada, 2016

De façon générale, la population de Saint-Cyprien-de-Napierville est plus jeune que la moyenne québécoise.

En 2016, Saint-Cyprien-de-Napierville présente une population globalement plus jeune que celle de la MRC et de la province.

À Saint-Cyprien-de-Napierville, les personnes âgées de 55 ans et plus affichent un poids démographique moins important (29%), en proportion de la population totale, en comparaison des deux autres territoires observés à savoir, 31% pour la MRC et 33% pour la province. Cet élément démontre une population vieillissante moins accentuée à Saint-Cyprien-de-Napierville. Cet état de fait se confirme avec les 0-14 ans et les 35-54 ans qui affichent une proportion plus forte, avec 50% de la population totale, alors que celles de la MRC atteignent 45% et celle de la province 43%.



11.3 Les familles et les ménages

Pour les 15-64 ans, on remarque que la tendance est similaire sur les trois (3) territoires avec une moyenne de 65% à chaque fois. Ce groupe est le principal segment de la population active. La majorité des personnes en âge de travailler et qui sont disponibles pour le marché du travail s'y retrouve. Il est donc primordial pour une société d'avoir une bonne part de sa population dans cette tranche d'âge, ce qui semble être le cas pour la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville. Cependant, la faible proportion de la tranche d'âge des 15 à 34 ans comparativement aux autres groupes d'âge peut s'expliquer du fait que les enfants quittent le nid familial pour étudier à l'extérieur de la municipalité et ne reviennent pas par manque d'emploi.

Si on compare ces données avec les données de recensement de 2011, on remarque que la proportion des 0 à 14 ans est restée la même alors que celle des 15 à 34 ans a légèrement diminué de près de 4,5%. Même chose pour le groupe des 35 à 54 ans, qui perd 10 personnes au profit des 55 ans et plus qui observe une augmentation de 17% par rapport à 2011.

NOMBRE ET STRUCTURE DES FAMILLES

Saint-Cyprien-de-Napierville compte aujourd'hui 585 familles¹, dont 520 familles avec conjoints, et 60 familles monoparentales. La majorité des familles avec conjoints est composée de couples mariés (56%) alors que 44% vivent en union libre. Le nombre de familles a augmenté de près de 2,7% entre 2006 et 2011 avec l'arrivée de 15 familles. Ce sont les couples en union libre qui affichent la plus forte hausse (15%) avec un ajout de 30 couples. Les couples mariés ont quant à eux reculé de près de 5% (15 couples). Le nombre de familles monoparentales a pour sa part diminué au cours de la dernière période intercensitaire, baissant de 7,7% (5 familles monoparentales).

En 2016, près de 42% des 585 familles de la municipalité étaient sans enfants à la maison, 20% d'entre elles ont un (1) enfant, 20% en ont deux (2) et plus de 13% en ont trois (3). La place des familles avec enfants est donc bien présente à Saint-Cyprien-de-Napierville.

LES MÉNAGES

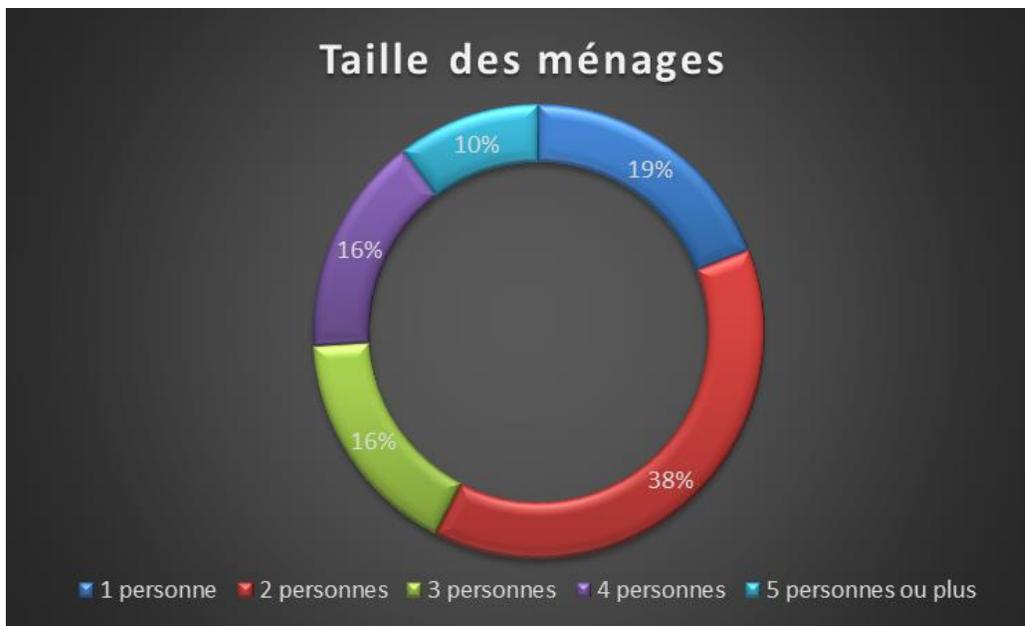
La hausse du nombre de ménages² s'élève à 5,8% entre 2011 et 2016. À noter que le nombre de ménages, entre 2006 et 2011, a progressé de 20%, passant de 575 à 690 ménages.

Selon les données du dernier recensement, la municipalité compte 730 ménages privés où vivent en moyenne 2 personnes. Les ménages composés de deux personnes sont majoritaires et forment plus de 38% des ménages. Viennent ensuite les personnes qui vivent seules et qui représentent plus de 19% des ménages. Les ménages formés de 4 personnes et plus représentent seulement un peu moins de 16% des ménages (Figure 4).

¹ Une famille est constituée d'un groupe de deux personnes ou plus qui vivent dans le même logement et qui sont apparentées par le sang, par alliance, par union libre ou par adoption.

² Un ménage est constitué d'une personne ou d'un groupe de personnes qui occupent un logement privé et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada.

Figure 4 – Taille des ménages en 2016

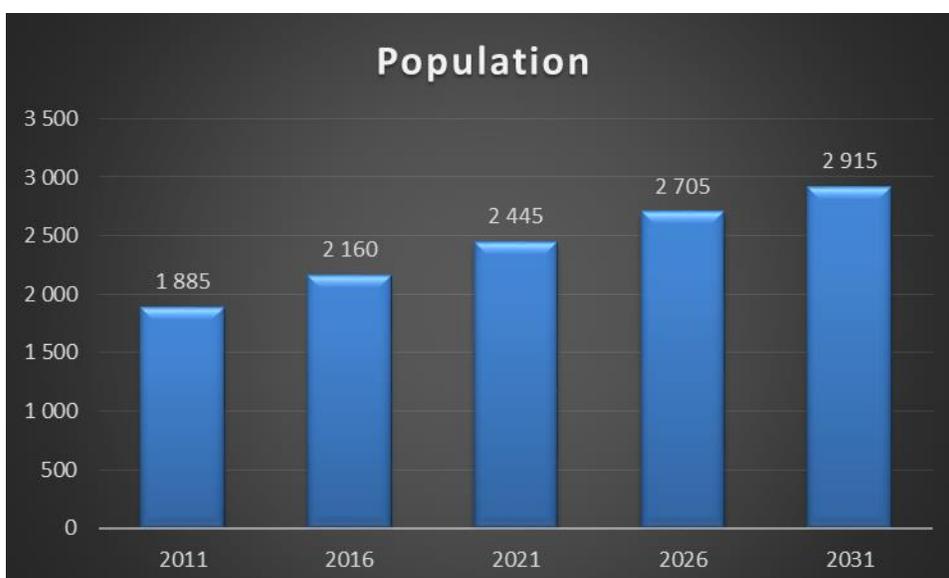


Source : Statistique Canada, 2016

11.4 Perspectives démographiques

Selon les projections démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville atteindrait une population de 2 915 personnes en 2031, ce qui équivaut à une augmentation d'environ 55% à partir de 2011 (Figure 5).

Figure 5 – Perspectives démographiques 2011 à 2031



Source : ISQ, 2016

Entre 2011 et 2031, le poids relatif des personnes âgées de 65 ans et plus augmenterait de 14% à 21% de la population. Ce qui signifie qu'une (1) personne sur cinq (5) aura plus de 65 ans d'ici 20 ans.

La MRC des Jardins-de-Napierville se classe en 2^e place sur les 15 MRC et territoires équivalents (TE) de la Montérégie, derrière Vaudreuil-Soulanges, avec un accroissement de la population de 24% en 20 ans (de 2011 à 2031), soit 32 905 habitants en 2031.



12. LE MARCHÉ DU TRAVAIL

12.1 La population active

La population active est composée de l'ensemble de la population de 15 ans et plus en emploi ou en recherche d'emploi.

Selon les indicateurs de la population active, le marché de l'emploi de Saint-Cyprien-de-Napierville présente des caractéristiques similaires à celles de la MRC des Jardins-de-Napierville.

De façon générale, le taux de chômage sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville est inférieur à la celui de la province. À l'inverse, le taux d'activité de Saint-Cyprien-de-Napierville est supérieur à celui de la province (Tableau 3).

Tableau 3 – Population active

	Saint-Cyprien-de-Napierville	MRC des Jardins-de-Napierville	Province de Québec
Taux d'activité ³ (%)	76,7	68,8	64,6
Taux d'emploi ⁴ (%)	74,4	65,6	59,9
Taux de chômage ⁵ (%)	3	4,5	7,2

Source : Statistique Canada, ENM 2011.

En 2011, la population active de Saint-Cyprien-de-Napierville s'élève à 1 150 personnes, elle affiche une performance en hausse sur le marché du travail depuis 2006. La population inactive est nettement plus faible que la population active. De plus, le taux d'activité se situant à 76,7 % est supérieur à celui de la MRC des Jardins-de-Napierville (68,8 %).

Le taux d'emploi de la municipalité à 74,4 % est supérieur à celui de la MRC (65,6 %) et de la province (59,9 %).

Le taux de chômage quant à lui s'élève à 3 %, soit 1,5 point au-dessous de celui de la MRC (4,5 %) et 4,2 points au-dessous de celui de la province (7,2 %).

Notons que depuis 2006, les indicateurs sont en pleine progression positive, car la population totale de 15 ans et plus ainsi que les taux d'activité et d'emploi ont augmenté, alors que le taux de chômage a baissé passant de 3,7 % à 3 % (Tableau 4).

Entre 2006 et 2011, il est à noter que la part de la population inactive par rapport à la population totale de 15 ans et plus a diminué de 0,5 %.

³ Le taux d'activité réfère au pourcentage de la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement par rapport aux personnes de 15 ans et plus excluant les pensionnaires d'un établissement institutionnel.

⁴ Le taux d'emploi réfère au pourcentage de la population occupée au cours de la semaine comme pour le taux d'activité.

⁵ Le taux de chômage réfère au pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active pendant la semaine comme pour le taux d'activité.



Tableau 4 – Principaux indicateurs du marché du travail de Saint-Cyprien-de-Napierville

	2006	2011
Population active	955	1 185
Personnes occupées	920	1 150
Chômeurs	35	35
Inactifs	315	360
Taux d'activité (%)	75,2	76,7
Taux d'emploi (%)	72,4	74,4
Taux de chômage (%)	3,7	3
Total de la population de 15 ans et plus	1 270	1 545

Source : Statistique Canada, Recensements de la population en 2011 et 2006

12.2 Les revenus

En 2015, les revenus médians à Saint-Cyprien-de-Napierville sont supérieurs à ceux observés sur l'ensemble du territoire de la MRC. En effet, les personnes gagnent un revenu médian⁶ de 34 010 \$ (33 329 \$ pour la MRC) et le revenu médian des familles s'élève à 83 285 \$ (79 501 \$ pour la MRC). Ces deux indicateurs sont même supérieurs à ceux observés pour la province de Québec (Tableau 5). Saint-Cyprien-de-Napierville ne semble pas connaître de problèmes liés à l'appauvrissement, la précarité d'emploi, etc.

Tableau 5 – Revenu médian en 2015

Revenu	Saint-Cyprien-de-Napierville	MRC des Jardins-de-Napierville	Province de Québec
Revenu médian par personne (\$)	34 010	33 329	32 975
Revenu médian par ménage (\$)	72 192	64 332	59 822
Revenu médian par famille (\$)	83 285	79 501	79 378

Source : Statistique Canada, Recensement de la population en 2016

À noter qu'entre 2010 et 2015, le pouvoir d'achat des ménages de Saint-Cyprien-de-Napierville a augmenté de plus de 24 % alors que celui de la MRC a augmenté de 12,8 %.

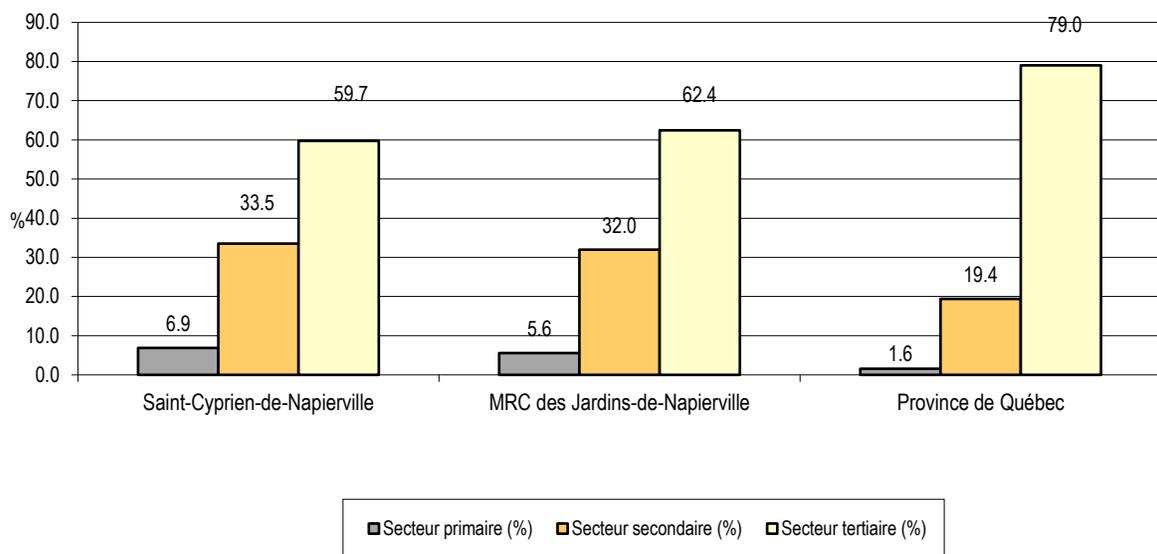
⁶ Le revenu médian est le montant qui divise la ventilation du revenu, trié par l'importance du revenu, en deux moitiés. Les revenus de la première moitié sont en dessous de la médiane et la deuxième moitié est au-dessus de la médiane.

12.3 Le marché du travail par secteurs

La répartition de la population active de Saint-Cyprien-de-Napierville par grands secteurs d'activités est illustrée à la figure 6 suivante.

Comparée à la MRC des Jardins-de-Napierville, la population active de Saint-Cyprien-de-Napierville se démarque par des secteurs primaire (6,9 %) et secondaire fort (33,5 %), un secteur tertiaire plus faible que la MRC (29,5% et 36,6% respectivement). Cette structure de l'emploi se différencie de celle de la Province relativement aux trois (3) secteurs.

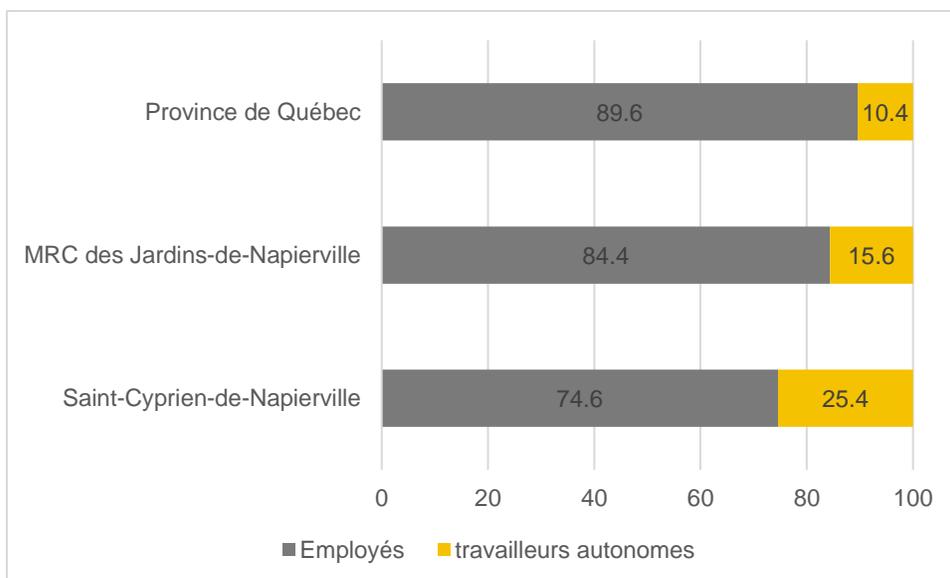
Figure 6 – Population active par secteurs



Source : Statistique Canada, recensement 2011

Même si l'agriculture est un secteur important pour le territoire, les secteurs tertiaire et secondaire sont les principaux vecteurs d'emploi à Saint-Cyprien-de-Napierville (Figure 6). La population active œuvre en grande partie dans les « Métiers, transport, machinerie et domaine apparentés » (29,1 %), la « vente et services » (17,6 %) et les « affaires, finances et administration » (16,3 %). Enfin, plus du quart des travailleurs cypriotes sont des travailleurs autonomes. Cette proportion est de loin supérieure à celle de la MRC et de la Province (Figure 7).

Figure 7 – Catégorie de travailleurs



Source : Statistique Canada, recensement 2011



13. PROFIL DU CADRE BÂTI RÉSIDENTIEL

Les données présentées ci-après sont issues des sommaires du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville depuis les 5 dernières années.

Tableau 6 – Évolution du cadre bâti résidentiel de 2012 à 2017

VALEURS IMPOSABLES	2012	2013	2014	2015	2016	2017 ⁷
Nb d'unités résidentielles	616	612	616	611	613	616
Valeur moyenne des unités résidentielles	176 519 \$	198 591 \$	200 923 \$	203 225 \$	232 581 \$	233 249 \$
Typologie						
Maison unifamiliale isolée	416	413	417	418	417	420
Maison jumelée	13	13	13	13	15	17
Triplex	1	1	1	1	1	1
4 logements	1	1	1	1	1	-
Maison mobile	168	167	168	165	165	165
Chalet, villégiature	3	3	3	3	3	3
Autres immeubles résidentiels	13	13	12	9	10	9
Parc de maisons mobiles	1	1	1	1	1	1

Source : Rôles 2010-2011-2012, 2011-2012-2013, 2012-2013-2014, 2013-2014-2015, 2014-2015-2016 et 2015-2016-2017

Les données présentées au tableau 6 permettent d'établir quelques constats :

- La valeur des logements a connu une augmentation de 56 730 \$ en 5 ans;
- La proportion de maisons unifamiliales isolées domine le cadre bâti résidentiel;
- Forte représentation des maisons mobiles.

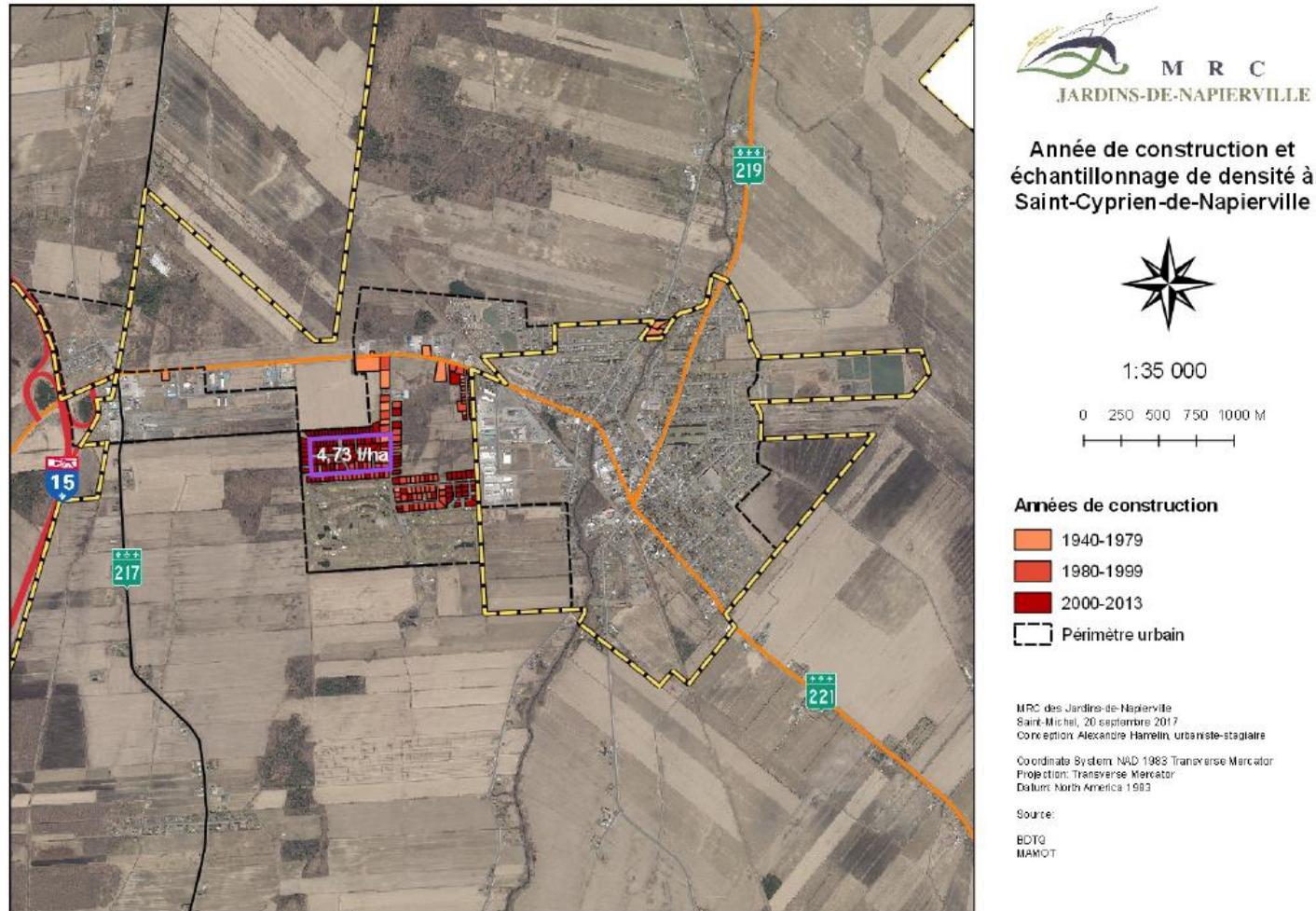
On dénombre de nombreux permis de construction accordés au sein de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville depuis 2007. Le rythme annuel de construction sur les dix dernières années représente une moyenne de près de sept (7) permis pour la construction de résidences. Ces nouvelles constructions ont permis la construction de 66 nouveaux logements.

Selon les données reçues de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, les permis émis sur cette même période sont majoritairement concentrés au sud-ouest du périmètre d'urbanisation, dans le secteur du golf (Carte 2).

Comme énoncé précédemment, les habitations unifamiliales isolées composent l'essentiel du cadre bâti résidentiel de Saint-Cyprien-de-Napierville. Selon les informations transmises par la MRC, un relevé d'utilisation du sol a permis d'identifier les typologies résidentielles présentes sur le territoire (Carte 3).

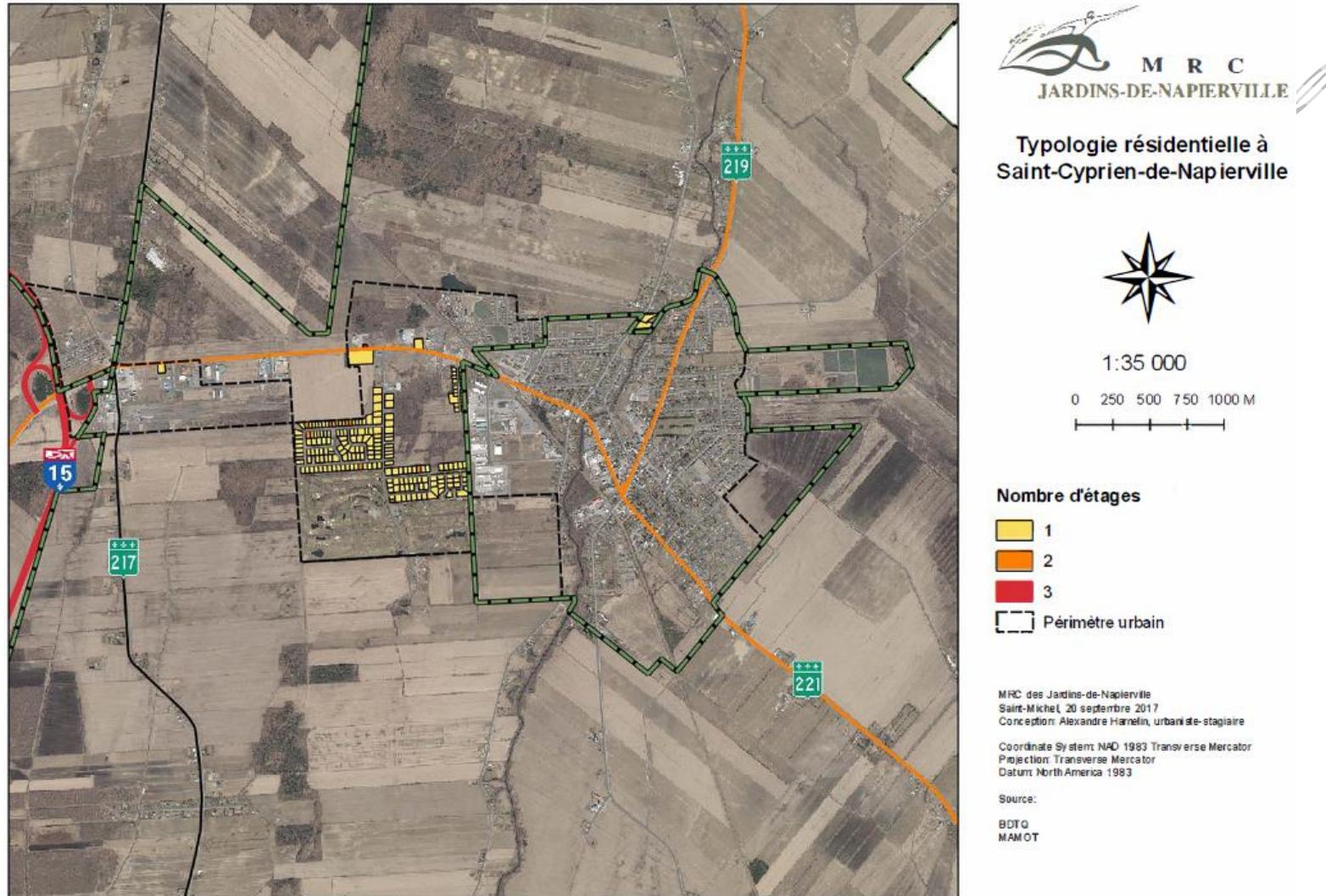
⁷ Données au 28 août 2016.

Carte 2 – Années de construction et échantillonnage de densité résidentielle à Saint-Cyprien-de-Napierville



Source : MRC des Jardins-de-Napierville

Carte 3 – Typologie résidentielle à Saint-Cyprien-de-Napierville



Source : MRC des Jardins-de-Napierville

À partir du sommaire du rôle d'évaluation 2017 de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, il est possible de déterminer de façon détaillée les vocations qui ont le plus d'impact, tant sur le plan spatial que sur les finances municipales.

Ainsi, la contribution au rôle d'évaluation des **vocations résidentielles et agricoles** demeure la plus significative en s'élevant respectivement à 143 681 400 \$ et 179 715 900 \$, ce qui représente plus de 88% de l'assiette fiscale. L'évaluation foncière de ces vocations repose sur 616 unités résidentielles et 270 entreprises agricoles (Tableau 7).

Tableau 7 – Nombre de bâtiments et valeur imposable au rôle d'évaluation des vocations

Vocation	Valeurs imposables au rôle d'évaluation 2017		Nombre de bâtiments principaux	
	\$	%	Nombre	%
Logements	127 797 000	35,1	438	41,6
Maisons mobiles, roulottes (incluant Parcs de roulottes et de maisons mobiles)	14 765 000	4	166	15,7
Autres immeubles résidentiels	791 300	0,2	9	0,9
Villégiature	328 100	0,1	3	0,3
Total résidentielle	143 681 400	39,4	616	58,5
Commerciale	16 853 600	4,6	23	2,2
Services	4 738 700	1,3	13	1,2
Industrielle	3 717 000	1	5	0,5
Culturelle, récréative et de loisirs	4 585 100	1,2	5	0,5
Agricole	179 715 900	49,3	270	25,6
Exploitation forestière	293 900	0,08	1	0,1
Exploitation minière	125 700	0,02	1	0,1
Forêts inexploitées (pas de réserve) et terrains vagues	5 070 700	1,4	110	10,4
Transport et services publics	6 176 300	1,7	10	0,9
TOTAL	364 305 900	100	1 054	100

Source : Sommaire des rôles d'évaluation 2010-2011-2012, 2011-2012-2013, 2012-2013-2014, 2013-2014-2015, 2014-2015-2016 et 2015-2016-2017



14. MILIEUX DE VIE

Les milieux de vie présentent les principales caractéristiques des différentes fonctions que l'on retrouve sur le territoire.

14.1 Le noyau villageois : une particularité pour Saint-Cyprien-de-Napierville

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville ne possède pas, à proprement parler, de noyaux villageois. En effet, le secteur de l'église Saint-Cyprien, localisée à l'intersection des rues Saint-Gabriel et de l'Église, situé à Napierville apparaît comme le berceau du développement de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

Le développement de Saint-Cyprien-de-Napierville et la densification de son tissu urbain se sont donc articulés et consolidés autour de ce noyau initial. Ce noyau villageois, qui s'est greffé au territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville et au mode de vie de ses citoyens, se distingue donc des autres secteurs de la municipalité. On y retrouve une concentration de commerces et de services et des équipements collectifs et institutionnels à caractère local et régional.

14.2 Les réseaux et équipements récréatifs

À cet effet, on retrouve un certain nombre d'activités de nature récréative sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville dont certaines attirent une population qui dépasse les limites de la municipalité :

- Le *Club de Golf de Napierville* est un parcours de golf de 18 trous situé aux abords du rang Cyr;
- La *piste d'accélération Napierville Dragway*, située à l'intersection du rang Saint-André et de la montée Douglass. Elle accueille chaque année de nombreux amateurs de courses de bolides;
- Le *Club modéliste Montérégie Saint-Cyprien-de-Napierville*, situé sur le Chemin Grande ligne du rang Double;
- Les Vignobles « Morou » et « Le Royer Saint-Pierre »;
- Le Circuit du paysan;
- Le *Centre équestre la Crinière*, situé sur le rang des Patriotes et qui offre les services de pension et d'entraînement de chevaux de compétition. Chaque année, des compétitions équestres ont lieu sur le site.

Le Domaine des Arpents verts, camping familial situé en bordure d'un lac, sur une ancienne carrière, est également un attrait non négligeable pour la municipalité. Par ailleurs, le parc Michel Dumouchel a été rénové et réaménagé à l'été 2017.

Enfin, les Cypriotes bénéficient de la présence d'équipements récréatifs importants basés à Napierville, tels que le Centre sportif régional Louis-Cyr, le Chalet des loisirs Napierville et Saint-Cyprien, le centre communautaire de Napierville, la bibliothèque municipale de Napierville.



14.3 LES INFRASTRUCTURES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Saint-Cyprien-de-Napierville ne compte pas ou très peu d'équipements publics puisque seul le bâtiment abritant l'administration municipale est présent sur le territoire. C'est donc à Napierville que l'on retrouve les équipements institutionnels, publics et culturels structurants accessibles aux Cypriotes :

- Le CLSC Jardin du Québec;
- Le service d'incendie caserne 34;
- La sûreté du Québec;
- L'école primaire Daigneau;
- L'école secondaire et le Centre Louis-Cyr;
- Le CPE Les jeunes pousses des Jardins-du-Québec;
- L'office municipal d'habitation de Napierville;
- La Maison des jeunes L'Adolés.

Saint-Cyprien-de-Napierville profite donc des effets positifs que procure cette localisation sur le dynamisme et l'animation du centre-ville, générée par la concentration de ces équipements, entres autres ceux mentionnés précédemment (Carte 4).

À noter l'implantation prochaine d'un CPE sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville qui permettra à de jeunes familles de bénéficier d'installations proches des secteurs résidentiels.



14.4 Les secteurs résidentiels

Les premiers secteurs résidentiels se localisent en bordure des routes régionales, des rangs et de certains chemins. Ces petits noyaux résidentiels, localisés aux limites de Napierville, se sont développés le long des routes 217, 219 et 221 ainsi qu'aux abords du rang Double et du rang des Patriotes.

Par la suite, le milieu de vie résidentiel s'est développé jusqu'en bordure du terrain de golf (les avenues Jannelle, du Boisé, des cèdres et Deslauriers ainsi que la rue Joanie).

À caractère principalement résidentiel et relativement homogène, ces milieux de vie sont surtout composés de maisons unifamiliales isolées, de type bungalow et cottage, desservies par les services d'aqueduc et d'égout. Subdivisé en terrains vastes dont la superficie moyenne est de 1 400 mètres carrés, on y retrouve un couvert végétal important.

La qualité du produit résidentiel de ce milieu de vie est bonne dans l'ensemble malgré la présence de secteurs plus anciens nécessitant des rénovations.

Par ailleurs, la zone agricole comprend plusieurs résidences unifamiliales isolées généralement rattachées à une ferme et c'est là que l'on retrouve les plus anciennes résidences de Saint-Cyprien-de-Napierville, dont certaines sont centenaires et procurent un cachet remarquable au paysage rural de la municipalité.

14.5 Les parcs de maisons mobiles et unimodulaires

On retrouve deux (2) parcs de maisons mobiles et unimodulaires se jouxtant, sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville en bordure des limites de Napierville et accessibles par la montée Douglas et les rues de Napierville.

Le camping accueille également des maisons mobiles et fait office de deuxième parc de maisons mobiles et unimodulaires.

Au total, on retrouve 165 maisons mobiles réparties dans les 3 parcs. Ces derniers comprennent également plusieurs résidences permanentes desservies par un réseau d'égout et d'aqueduc.

14.6 Les îlots déstructurés

On entend par îlots déstructurés une concentration restreinte d'usages non agricoles à l'intérieur desquels on retrouve des espaces vacants enclavés et non propices à l'agriculture, tels qu'un hameau à la croisée de chemins, une concentration d'usages mixtes, un ensemble résidentiel ou de villégiature dans lequel subsistent quelques lots non construits.

Ces nouvelles dispositions visent à pallier à la dévitalisation observée de certaines municipalités rurales du territoire de la MRC en permettant l'implantation de nouvelles résidences en zone agricole, tout en rassurant les producteurs agricoles quant à la pérennité de la base territoriale pour l'agriculture et ses diverses activités agricoles.

Ainsi, la MRC des Jardins-de-Napierville permet l'implantation d'usages non agricoles dans les îlots déstructurés afin d'utiliser les espaces vacants qui sont non propices à l'agriculture. Cette façon de faire permettra de prendre en charge l'occupation résidentielle en zone agricole en fonction des particularités de son milieu.



Le territoire agricole de Saint-Cyprien-de-Napierville comprend actuellement 3 îlots déstructurés, identifiés sur le plan des affectations, lesquels possèdent un potentiel de 3 terrains bâtissables. Cependant, la municipalité est en attente d'une demande de reconnaissance de 14 autres îlots déstructurés sur son territoire.

À noter enfin que la municipalité peut permettre exceptionnellement les usages non résidentiels existants à l'intérieur des îlots déstructurés, mais conditionnellement à plusieurs critères qui seront définis dans les règlements d'urbanisme.

14.7 Potentiel de développement résidentiel

Le périmètre d'urbanisation a été établi en fonction d'une estimation des besoins en espaces elle-même établie à partir des perspectives de croissance de la population et des ménages pour les 15 prochaines années.

Comme on l'a vu précédemment, la population de Saint-Cyprien-de-Napierville a connu une importante croissance depuis 2001. En effet, celle-ci s'établissait à 1 312 personnes en 2001, à 1 570 personnes en 2006 (+19,7%) et à 1 869 personnes en 2011 (+19%).

En 16 ans, la population a augmenté de plus de 47%. De la même façon, le nombre de ménages privés a connu une augmentation constante. En effet, celui-ci s'établissait à 470 ménages privés en 2001, à 575 ménages privés en 2006 (+22,3%) et à 695 ménages privés (+20,8%) en 2011.

Par ailleurs, l'Institut de la Statistique du Québec prévoit une augmentation du nombre de ménages privés de 67% d'ici 2031. À cet effet, le Schéma d'aménagement révisé des Jardins-de-Napierville évalue à 44 hectares la superficie des espaces vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et voués à des fins résidentielles.

Ces 44 hectares de terrains vacants sont répartis dans ce que l'on appellera la zone prioritaire d'urbanisation et la zone de réserve, vouée à des développements futurs. Ces zones à vocation résidentielle sont situées à plusieurs endroits sur le territoire (Carte 5) et permettent aujourd'hui à Saint-Cyprien-de-Napierville d'établir un potentiel d'accueil, calculé avec une forte densité respectant le Schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Ainsi, les nouveaux développements devront se localiser dans la zone prioritaire d'urbanisation telle que délimitée sur le plan des affectations du sol. Un ratio de densité résidentielle nette moyenne de 12 logements/hectare devra être appliqué dans ces développements. Le SADR estime alors que 528⁸ nouvelles unités de logement sont possibles dans la zone prioritaire d'urbanisation sur un total de 694 nouveaux logements en ajoutant le potentiel estimé des logements dans la réserve d'urbanisation.

À cet égard, l'urbanisation de la zone de réserve délimitée sur le plan des affectations du plan d'urbanisme en conformité avec le SADR exigera, au préalable, l'utilisation du processus d'intervention intégré au schéma pour les transférer dans la zone prioritaire d'urbanisation. C'est pourquoi le présent plan d'urbanisme reconduit les exigences du SADR pour encadrer tout développement qui serait envisagé dans la zone de réserve.

Les objectifs suivants seront donc poursuivis :

1. Les objectifs de densification sont atteints;

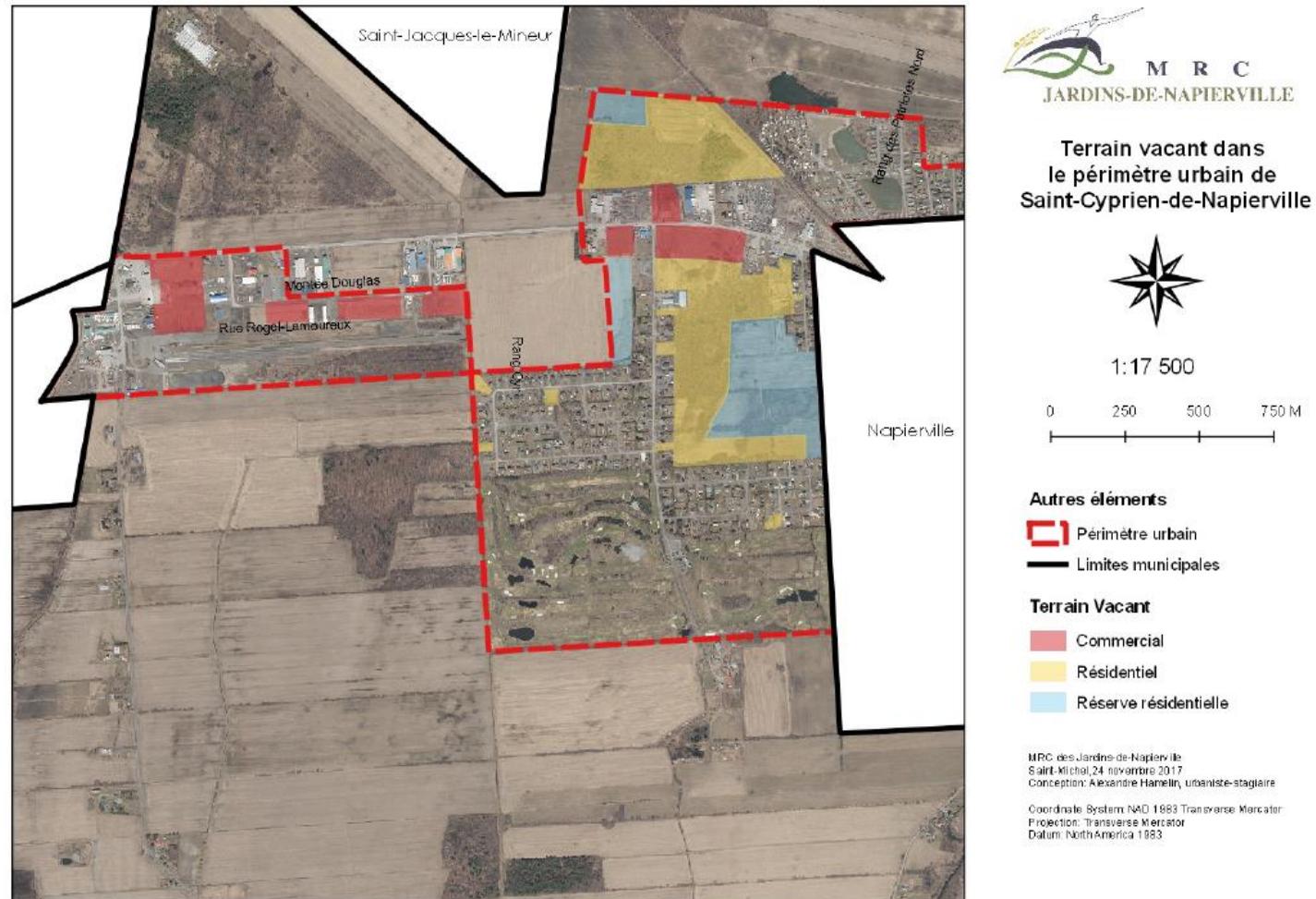
⁸ À noter que ce potentiel tient compte des exigences du Schéma d'aménagement révisé à l'égard des densités moyennes exigées, des obligations en matière d'infrastructures, de mixité et d'espaces.

2. Les terrains disponibles dans les zones prioritaires d'urbanisation sont construits à au moins 80%.

En résumé, les 528 nouveaux logements potentiels s'inscrivent dans une consolidation du milieu urbanisé. Cependant, ce nombre peut varier selon la réglementation et la situation économique du moment.

Mod. par règl. 487, a.2, 2021

Carte 5 – Terrains vacants



Source : Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville et MRC des Jardins-de-Napierville



15. COMPOSANTES IDENTITAIRES

Le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville compte plusieurs éléments qui révèlent sa spécificité. Ces éléments constituent l'identité de la municipalité et résident principalement dans l'histoire, les ensembles et éléments patrimoniaux, le paysage naturel et les éléments emblématiques. Ces composantes constituent une des pierres angulaires pour établir le futur développement de la municipalité et, en ce sens, leur préservation et leur mise en valeur s'avèrent primordiales.

15.1 Le territoire rural

Le territoire rural occupe une place prépondérante dans le paysage et les activités économiques, et compte pour beaucoup dans la superficie de Saint-Cyprien-de-Napierville. En effet, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* retient 97% du territoire municipal à titre de zone agricole permanente. À cet effet, Saint-Cyprien-de-Napierville possède la plus importante superficie de la MRC. Ce riche héritage est la combinaison de sols ayant un fort potentiel agricole et un des plus hauts niveaux de rayonnement au Québec.

Le milieu rural constitue également un milieu de vie, quoique son occupation soit étroitement liée au développement de l'agriculture. Ce milieu de vie, réparti majoritairement à l'extérieur du périmètre urbain, s'est développé depuis plus de deux siècles sur les différents rangs. Ce milieu de vie, étant situé en zone agricole permanente, ne comporte pas de potentiel de développement résidentiel, mais comporte de nombreux potentiels par le biais des paysages agricoles. À noter que le milieu de vie rural est desservi par certains commerces sur les principaux axes de circulation.

Pour finir, les aires d'affectation du sol, qui seront présentées ultérieurement, définissent la forme de l'aire urbaine de Saint-Cyprien-de-Napierville. La superposition de ces aires d'affectation du sol sur les secteurs identifiés comme étant la zone agricole suppose, à court et moyen termes, la reconnaissance de la vocation agricole, mais, à long terme, un transfert probable vers des activités urbaines dans des secteurs précis.

15.2 Le parc et les secteurs d'activités commerciales

L'activité économique de la municipalité se compose beaucoup d'agriculture, mais on retrouve également des activités commerciales locales.

Aucun parc industriel n'existe sur le territoire de la municipalité, mais le secteur du parc d'activités commerciales existant donne beaucoup de possibilités aux entrepreneurs. Situé à l'ouest du territoire, porte d'entrée de la municipalité, Saint-Cyprien-de-Napierville accueille sur son territoire un important pôle d'activités commerciales.

Il jouit d'une localisation stratégique puisqu'il est situé le long de la montée Douglass (route 219), juste à la sortie de l'autoroute 15 en direction de Napierville. C'est d'ailleurs cette facilité d'accès au territoire qui a contribué à son développement. En effet, la proximité des infrastructures de transport garantit le rayonnement local, régional, national, voire international, et d'un bassin de main-d'œuvre et de services est un poids déterminant pour l'économie et la réussite des entreprises qui s'y installent.

L'activité commerciale progresse constamment sur le territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville en plus de se diversifier au fil des ans. Actuellement, le parc compte des condos commerciaux et des entreprises œuvrant dans le secteur vente et réparation de véhicules, vente et réparations de pièces de véhicules, vente et réparations de machinerie lourde ou agricole, ventes en gros et des mini-entrepôts.



Le parc d'activités commerciales joue donc un rôle majeur dans le développement de la municipalité. En 2017, il totalisait 37 établissements sur son territoire et occupait environ 30% des affectations du territoire urbanisé de la municipalité. De plus, ces entreprises génèrent de nombreuses opportunités d'emplois.

Le parc d'activités commerciales, qui fait de Saint-Cyprien-de-Napierville un pôle économique principal, a pris sa place au sein de la municipalité et remplit bien sa vocation industrielle de vitrine chargée de promouvoir le territoire tant au niveau local que régional.

En raison de son importante croissance, la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville doit envisager une zone d'aménagement différé pour l'expansion de ce parc, puisque ce qu'on appellera la première phase du parc est déjà presque entièrement occupé. À ce jour, il reste 65 585 m² disponibles à l'intérieur du périmètre urbain. C'est pourquoi cette zone d'aménagement différé, d'une superficie vacante de 30 284 m², pourrait venir pallier le manque d'espace et permettrait de renforcer le rôle de Saint-Cyprien-de-Napierville dans l'économie locale et régionale et de véhiculer une image forte des entreprises déjà implantées et des futurs investisseurs. Cependant, cette zone, dont une partie est déjà occupée se trouve en zone agricole permanente, ce qui complexifie son développement.

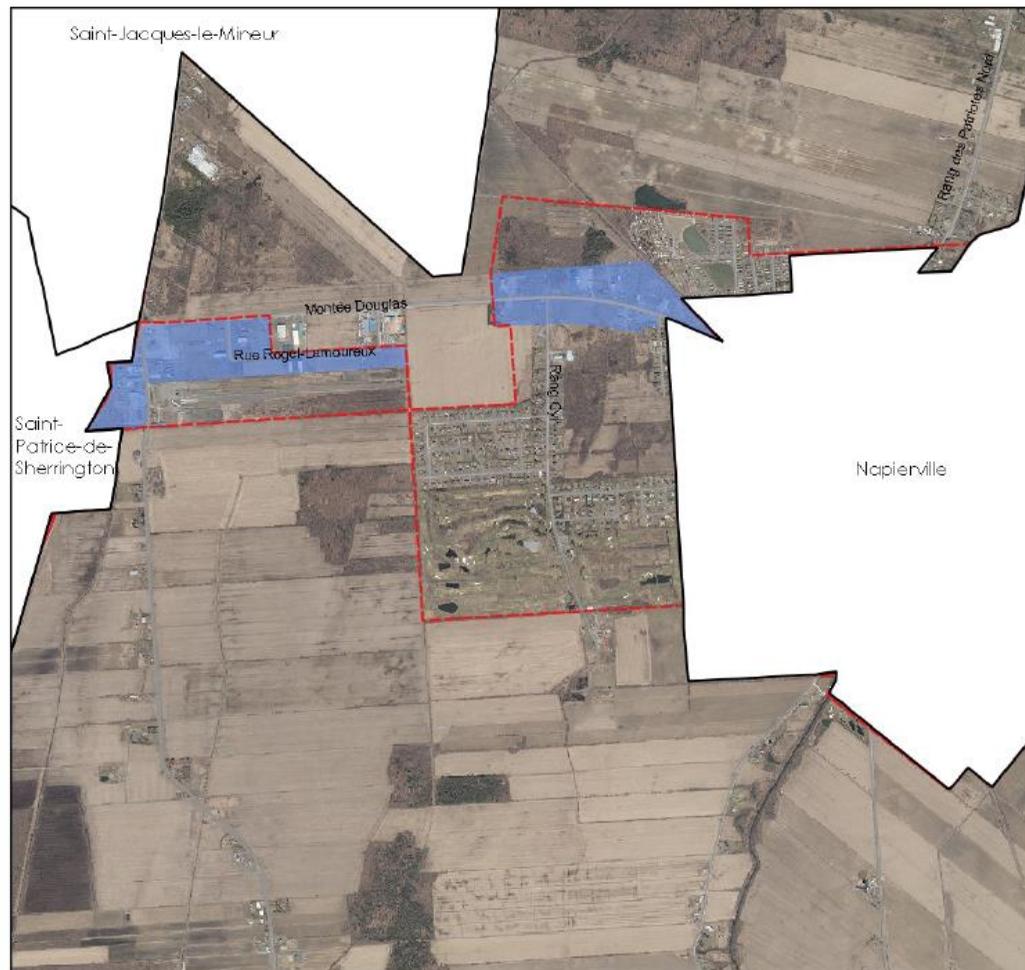
On retrouve également quelques commerces lourds sur la Place Lamoureux, avec la présence de commerces reliés à l'entreposage, à la vente en gros et aux commerces reliés au transport et idéalement situés en raison de la proximité avec l'autoroute 15.

Cet emplacement stratégique est également bénéfique pour les commerces qui sont reliés au transport et à la réparation de véhicule moteur de même que pour l'implantation d'établissements reliés à la restauration, à l'hébergement et aux stations de service à l'intersection de la montée Douglass et du rang Saint-André.

Par ailleurs, on retrouve quelques commerces liés à l'agriculture, au transport et à l'excavation en zone agricole le long de la route 219, sur le chemin Louis Cyr, sur le rang des Patriotes et sur le rang Saint-André (Carte 6).

Outre les différents secteurs de commerces énumérés précédemment, les Cypriotes ont accès à un certain nombre de commerces de proximité situés à Napierville.

Carte 6 : Affectation commerciale locale

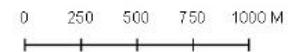



**M R C
JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

Affectation commerciale locale de
Saint-Cyprien-de-Napierville



1:25 000



Affectations du sol

 Commerciale locale

Autres éléments

 Périmètre urbain

 Limites municipales

MRC des Jardins-de-Napierville
Saint-Michel, 13 novembre 2017
Conception: Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire
Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
Projection: Transverse Mercator
Datum: North America 1983

Source : MRC des Jardins-de-Napierville



15.3 Les sites d'intérêt

La Loi sur le patrimoine culturel (LPC) permet à une municipalité de citer des biens patrimoniaux (immeubles, sites, documents et objets patrimoniaux) situés sur son territoire et dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public. Une municipalité peut citer des immeubles ou des sites patrimoniaux situés sur son territoire, qu'elle en soit propriétaire ou qu'il s'agisse de biens de particuliers ou d'entreprises. Pour sa part, un site patrimonial cité doit être désigné dans le plan d'urbanisme comme une zone à protéger. La citation offre plusieurs avantages pour la municipalité, dont celui de se donner la possibilité d'accorder toute forme d'aide technique ou financière pour la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission d'un bien cité.

Certaines interventions réglementaires seront privilégiées, notamment un règlement sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer une intégration harmonieuse des bâtiments au pourtour de la maison Nathaniel-Douglass (750, montée Douglass) et du cimetière Douglass (lot 603, montée Douglass).

15.3.1 La maison Nathaniel Douglass

En vertu de la LPC, la maison Nathaniel Douglass, située à l'intersection de la montée Douglass et de la route 217, est une maison patrimoniale ancestrale protégée depuis 1995.



MAISON NATHANIEL-DOUGLASS. VUE AVANT JEAN-FRANÇOIS RODRIGUE 2005, © MINISTÈRE

La maison Nathaniel-Douglass est une résidence d'inspiration géorgienne construite au début du XIXe siècle. La demeure en pierre, de plan rectangulaire à deux étages et demi, est coiffée d'un toit à deux versants droits. Une annexe en bois à un étage et demi est implantée en retour d'équerres à l'arrière du corps de logis principal. La maison Nathaniel-Douglass est située en milieu rural, dans la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

Ce bien est cité site patrimonial. La protection s'applique à l'enveloppe extérieure du bâtiment et au terrain.



15.3.2 La pierre Louis-Cyr

C'est à Saint-Cyprien-de-Napierville qu'est né, le 10 octobre 1863, Louis Cyr, l'homme le plus fort du monde. Pour célébrer le 150^e anniversaire de naissance de cet homme extraordinaire, le comité organisateur des fêtes de Louis Cyr a érigé, en 2013, une pierre de 15 tonnes sur les lieux mêmes de sa naissance. Parrainé par la Société d'histoire des XI et la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, le site a été inauguré en juin 2013. Cette halte routière constitue également un point d'intérêt du Circuit du Paysan (répertorié en G5 sur la 15^e édition de la carte touristique).⁹



15.3.3 Le cimetière Douglass

Le cimetière Douglass, situé en bordure de la montée Douglass, est un cimetière non confessionnel patrimonial protégé en vertu de la loi sur les biens culturels depuis 1995. Des visites guidées sont proposées.

⁹ <http://www.st-cypriendenapierville.com/fr/attraits-locaux-et-regionaux>



16. COMPOSANTES STRUCTURANTES

L'identification des composantes structurantes de Saint-Cyprien-de-Napierville favorise la lecture spatiale de l'armature du territoire.

La structuration du territoire fait référence aux réseaux de transport, aux réseaux d'équipements récréatifs, au périmètre d'urbanisation ainsi qu'aux différentes contraintes naturelles et anthropiques.

16.1 Le réseau routier

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville constitue un pôle économique principal au sein de la MRC et est identifiée comme telle dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé. Par son importante activité commerciale lourde, la municipalité se positionne à titre de pôle économique parmi les autres pôles économiques de la région tels que Saint-Rémi, le village de Hemmingford et une partie du Canton de Hemmingford, ce qui génère un important flux de circulation.

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville est accessible à partir de l'autoroute 15, principal axe routier permettant de relier Montréal aux États-Unis, par le biais de la route 219. Cette proximité de l'autoroute confère un avantage certain à Saint-Cyprien-de-Napierville dans le développement commercialo-industriel.

Outre l'autoroute 15, le réseau routier est appuyé par la présence des routes régionales, le réseau collecteur et le réseau local qui permet d'accéder aux différents quartiers du territoire.

La route 219/221¹⁰ qui rejoint l'autoroute 15 est très fortement empruntée par la population de la MRC. Elle assure les déplacements autant au niveau local qu'interrégional. Elle permet les déplacements d'est en ouest et relie le territoire de la MRC au pôle urbain de Saint-Jean-sur-Richelieu ainsi qu'à l'autoroute 30.

La grande importance de l'activité commerciale à Saint-Cyprien-de-Napierville sollicite l'utilisation de cette route parmi les plus utilisées du réseau. Soulignons à cet effet que la route 219, entre l'autoroute 15 et Napierville, a vu sa circulation augmenter de plus de 20% entre 2001 et 2012, d'après les données du ministère des Transports.

La MRC des Jardins-de-Napierville identifie certains tronçons de son réseau routier comme parties intégrantes du réseau de camionnage. La route 219/221 en fait partie et est considérée comme une route de camionnage à accès restreint.

On retrouve également la route 217 (rang Double) qui traverse le sud du territoire jusqu'à Napierville. Son tracé est parallèle à l'autoroute 15 sur la totalité de sa longueur.

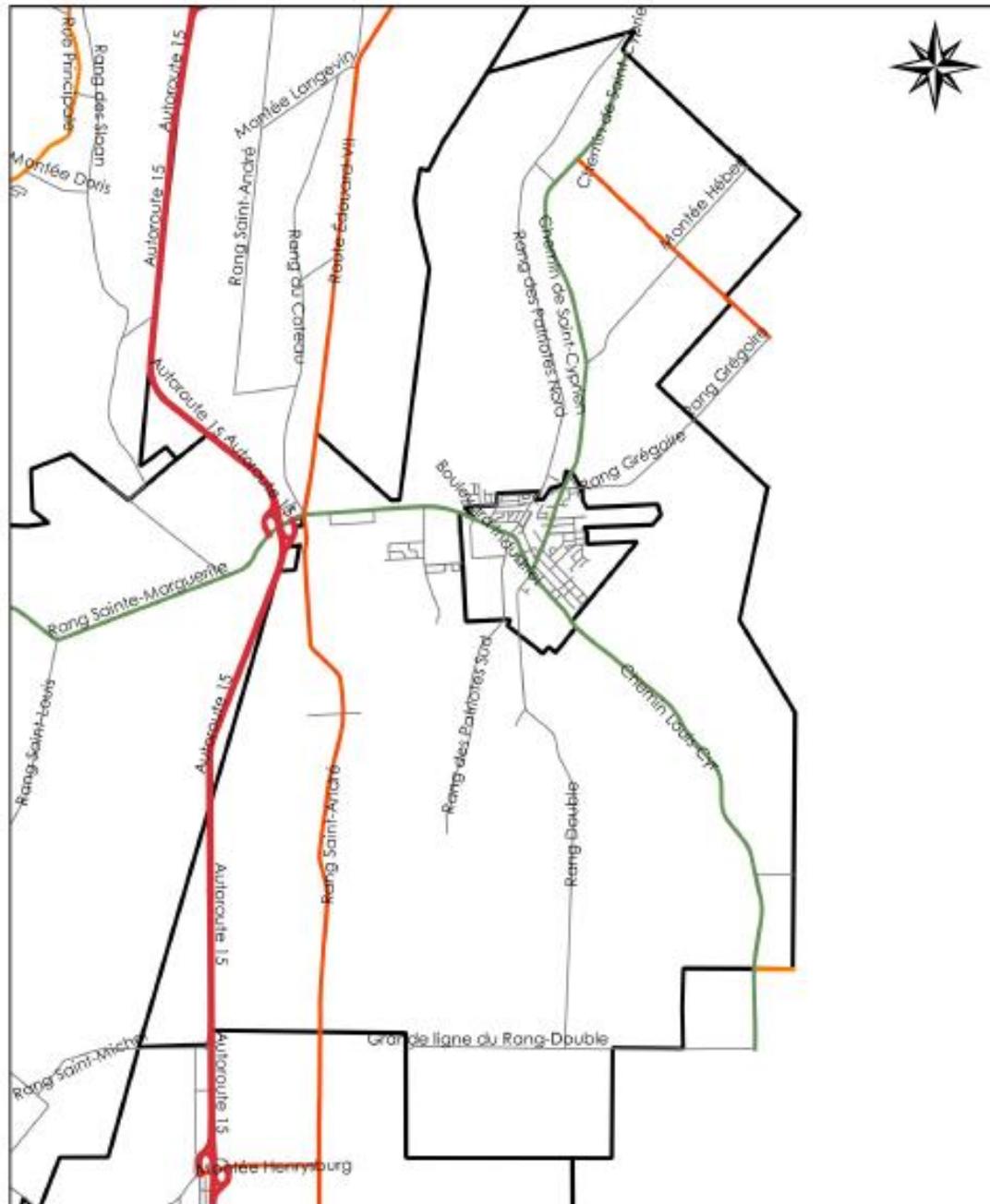
En termes de transport collectif, le secteur Saint-Cyprien-de-Napierville/Napierville est assez mal desservi, mal identifié, voire inefficace. La majorité des déplacements se font donc en automobile.

¹⁰ La route 219 partage le même tracé que la route 221 à partir du croisement de ces deux routes à Saint-Patrice-de-Sherrington, en direction est, elle traverse l'autoroute 15 à la hauteur de la sortie 21, elle passe par Saint-Cyprien-de-Napierville et ce partage routier se termine à Napierville, où la route 219 se dirige vers le nord-est et la route 221 vers le sud-est.



La carte suivante identifie le réseau routier de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

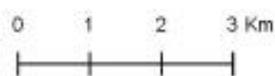
Carte 7 : Hiérarchisation du réseau routier de Saint-Cyprien-de-Napierville



MRC des Jardins-de-Napierville
Saint-Michel, 6 septembre 2017
Schéma d'aménagement et de développement révisé LRB-205
Conception: Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
Projection: Transverse Mercator
Datum: North America 1983

Source:
Base de données topographiques du Québec



1:100 000

- Autoroute
- Régionale
- Collectrice de transit
- Collectrice municipale
- Collectrice
- Locale

Source : MRC des Jardins-de-Napierville



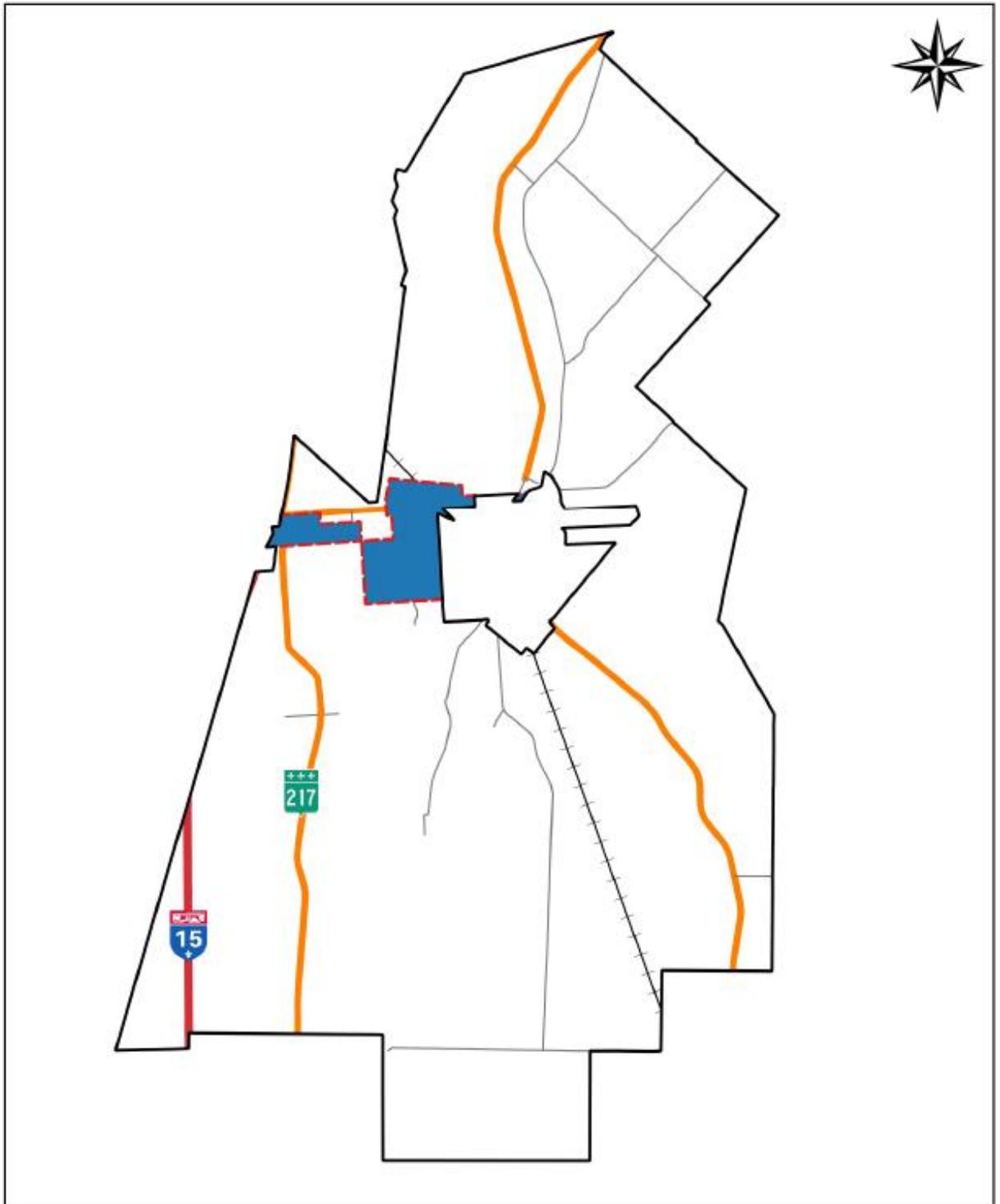
16.2 Le périmètre d'urbanisation

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville a procédé à la délimitation d'un périmètre d'urbanisation pour la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville (Carte 8) d'une superficie se situant autour de 2,5 km². C'est à l'intérieur des limites de ce périmètre que s'effectue l'ensemble du développement urbain de la municipalité.

Les objectifs visés sont de rentabiliser les services existants avant de développer de nouveaux secteurs et d'y concentrer les activités résidentielles, commerciales, récréatives et institutionnelles.



Carte 8 : Périmètre urbain de Saint-Cyprien-de-Napierville



Source : MRC des Jardins-de-Napierville



16.3 La zone agricole permanente

Tel que mentionné précédemment, une importante proportion du territoire de la municipalité de Saint-Cyprien est située à l'intérieur de la zone agricole permanente (9 538 hectares), soit 97 % de la superficie totale de la municipalité.

La grande majorité des terres sont de classes 0 à 3 (potentiel très favorable) selon les données de l'Inventaire des terres du Canada. Cette situation pédologique permet à Saint-Cyprien-de-Napierville de rassembler une quantité importante de fermes. Selon les dernières données de la CPTAQ¹¹, il y avait en 2010, 60 entreprises agricoles à Saint-Cyprien-de-Napierville. Il y en avait 78 en 2004. C'est à Saint-Cyprien-de-Napierville que l'on retrouve les fermes les plus grandes en termes de superficie avec une moyenne de 125 hectares par ferme.

En 2012, les superficies consacrées à l'agriculture s'élevaient à 9 538 hectares, dont 78% étaient cultivés et 3,5% voués à l'exploitation acéricole. Plus spécifiquement, les superficies en culture se composent de fourrage, de céréales ainsi que de culture en serre composée de plantes, de fleurs et de légumes. Parallèlement à la culture, l'élevage occupe également une place importante.

On retrouve également sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville en lien avec l'agriculture, quelques activités d'agrotourisme et un centre équestre.

Presque la totalité du territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville est sous le zonage agricole provincial. Puisque dans cette zone, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)* prévaut, l'aménagement du territoire de la municipalité est fortement conditionné par cette loi.

16.4 Les contraintes naturelles et anthropiques

Aucune contrainte naturelle pouvant porter atteinte à la sécurité publique n'a été relevée sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville, tandis que les contraintes anthropiques concernent essentiellement la prise d'eau potable, les risques associés aux infrastructures et aux activités ainsi que les zones de niveau sonore élevé.

La MRC des Jardins-de-Napierville a identifié dans son Schéma d'aménagement révisé quelques zones inondables sur le territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville. L'identification de ces zones inondables n'a cependant pas fait l'objet d'une désignation officielle à l'aide des cotes de crues par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).

¹¹ Données d'enregistrement des exploitations agricoles, CPTAQ 2011-2012.



Le tableau suivant présente une synthèse des contraintes anthropiques identifiées.

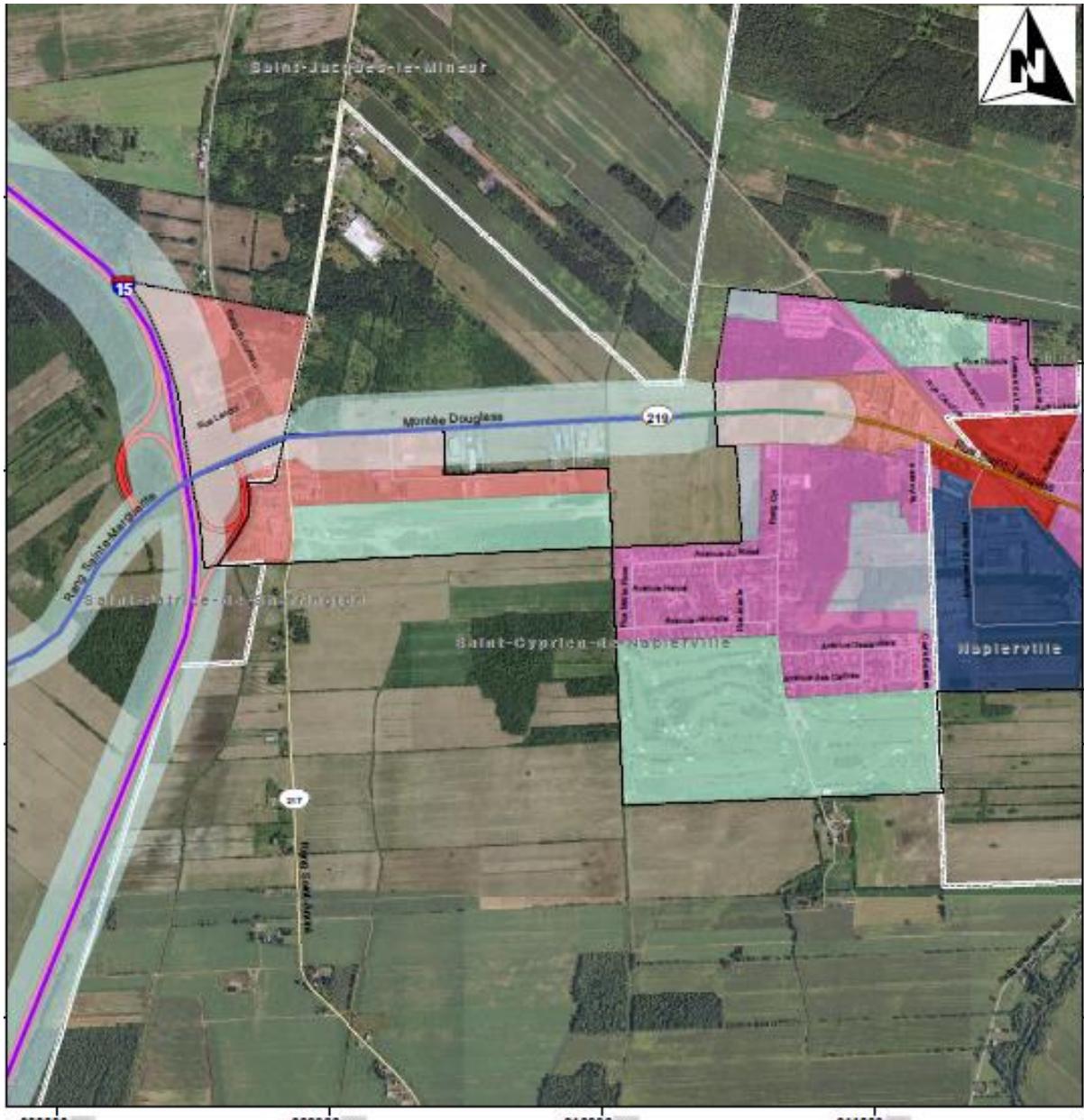
Tableau 8 – Contraintes anthropiques

TYPES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES	SITES
Risques associés aux infrastructures et aux activités	Parc d'activités commerciales Routes 219 et 221
Zones de niveau sonore élevé (Carte 9)	De 150 m à l'est du chemin Cyr jusqu'à 350 m à l'ouest du chemin Cyr
	De 350 m à l'ouest du chemin Cyr jusqu'à 150 m à l'est de la route 217
	De 300 m à l'ouest de l'autoroute 15 jusqu'à la jonction 219 et 221 à l'ouest
Contrôle des accès (entrées charretières) des routes 219/221	Tronçon de la route 219/221 entre l'autoroute 15 à l'ouest et la limite municipale séparant les municipalités de Saint-Cyprien-de-Napierville et Napierville à l'est.
Puits desservant 20 personnes et plus	Station de purification au 18, avenue Deslauriers
	Mais. mob. Dom. Lac M.G.-puits
	Système d'approvisionnement Dom. Arpents Verts (puits) Système d'approvisionnement Douglas (puits)

Source : SADR de la MRC des Jardins-de-Napierville

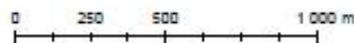


Carte 9 – Zone de bruit routier à Napierville, Saint-Cyprien-de-Napierville, Saint-Jacques-le-Mineur et Saint-Patrice-de-Sherrington



MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, août 2014
 Schéma d'aménagement
 et de développement
 révisé numéro URB-205
 Conception: Eric Déziel Géomorphologue
 Supervision: Sylvain Provencher Urbaniste

1:15 000

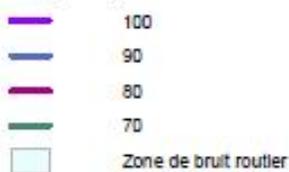


Coordinate System: NAD 1983 Transverse Merc
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North American 1983

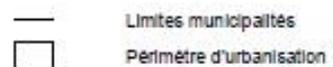
Source:
 Orthophotos MRNF, 2009
 Base de données topographiques du Québec
 Base de données topographiques administratives
 MTQ

Isophone 55 dBA

Vitesse (km/h)



Affectations



Source : MRC des Jardins-de-Napierville



17. SYNTHÈSE

Le diagnostic territorial a permis de faire ressortir les principales forces et faiblesses, mais aussi les principales opportunités et menaces du territoire.

Forces

- Paysages agricoles et nature sont au cœur du territoire.
 - Territoire facilement accessible, bien desservi par un réseau routier régional et national.
- Une croissance démographique très forte et des perspectives démographiques très avantageuses.
 - Un nombre d'unités résidentielles en constante augmentation.
- Reconnu comme pôle économique principal.
 - Une agriculture dynamique et diversifiée.
- De forts taux d'activité et d'emploi et un taux de chômage relativement bas.
- Une structure économique dominée par le secteur agricole et commercialo-industriel.
- Une bonne complémentarité et une bonne cohabitation des usages avec la municipalité de Napierville.
 - Plusieurs produits d'appel : golf, piste d'accélération, agrotourisme, etc.
- Une population qui se mobilise facilement.

Faiblesses

- La présence de terres agricoles qui limite le développement municipal.
- Une typologie résidentielle peu diversifiée.
 - Forte présence de maisons mobiles.
 - Absence de commerces de proximité.
- Une porte d'entrée en territoire Cypriot mal définie.
 - Desserte en eau potable inadéquate.

FFOM

Opportunités

- Développer le potentiel agricole.
- Le quart de la population occupée de 15 ans et plus est travailleur autonome;
- Intérêt des jeunes familles pour un milieu de vie de qualité.
 - Milieu de vie attractif et dynamique.
- Plan de développement de la zone agricole (PDZA) qui annonce des stratégies de développement.
 - Nouvelle disposition résidentielle pour les constructions résidentielles en zone agricole.
 - Proximité de la nature.
- Espace commercial vacant suffisant pour attirer de nouveaux investisseurs à court terme.
- Espaces disponibles pour la construction résidentielle de plus forte densité.
- Utiliser le volet récréotourisme comme levier de développement économique afin d'attirer de nouveaux visiteurs (cyclotourisme, etc.).

Menaces

- Population vieillissante.
- Zone agricole permanente importante.
- Espace commercial lourd insuffisant à moyen et long termes.
 - Une identité à définir ou redéfinir.
- Une piste d'accélération qui apporte des contraintes sonores aux abords des secteurs résidentiels.



Le diagnostic a permis de définir les grandes caractéristiques de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville. Ainsi, on ne peut que constater que la municipalité possède un fort potentiel de développement, généré par sa nature abondante, sa localisation stratégique et sa communauté composée de citoyens de première et de nouvelle appartenance.

Le développement accentué ces dernières années du commerce lourd a permis d'amener des retombées non négligeables au territoire, tant en termes de notoriété, de croissance fiscale que d'emplois. Le secteur du commerce lourd et de l'industrie est une force majeure de la municipalité qui vient augmenter sa fonction résidentielle.

Ainsi les forces du développement de Saint-Cyprien-de Napierville sont principalement agricoles, résidentielles et commerciales-industrielles et s'appuient sur le dynamisme de la communauté et la qualité des richesses naturelles du territoire.

Cependant, la municipalité devra faire face à certains enjeux pour assurer un milieu de vie agréable, dynamique et attirant.



CHAPITRE IV :

SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE

À travers son Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), la MRC des Jardins-de-Napierville formule les grandes orientations et les objectifs d'aménagement reliés à des plusieurs thématiques, certaines touchant particulièrement la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

Les grandes orientations du schéma d'aménagement révisé sont donc susceptibles d'avoir une influence directe sur le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville. Elles sont présentées comme suit :

18. L'AGRICULTURE

La MRC des Jardins-de-Napierville reconnaît toute l'importance de préserver et de soutenir l'agriculture sur son territoire. Dans cette optique, la MRC a retenu les orientations suivantes en regard à la protection du territoire et des activités agricoles.

Les objectifs d'aménagement de la MRC applicables à la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville en matière d'agriculture visent à :

1. assurer le développement de l'agriculture;
2. restreindre les usages non agricoles en zone agricole;
3. freiner l'agrandissement des périmètres urbains dans la zone agricole;
4. ne pas procéder au contingentement des établissements de production porcine.

19. L'URBANISME

La MRC souhaite favoriser une gestion efficace et raisonnable des services et des infrastructures publics. Plus précisément, la MRC fixe aux municipalités les objectifs d'aménagement suivants :

1. rentabiliser davantage les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation;
2. éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur de ces 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.).

20. LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE

Les orientations en matière de gestion du commerce et d'industrie sont les suivantes :

1. favoriser les pôles économiques pour l'implantation des commerces et industries structurantes;
2. favoriser l'implantation des commerces et industries dans les périmètres urbains;
3. favoriser l'implantation des industries locales dans les périmètres urbains avec au moins un service d'aqueduc ou d'égout;
4. effectuer un suivi des superficies disponibles dans les affectations commerciales régionales, commerciales locales et industrielles régionales;
5. spécialiser certains parcs industriels.



21. LE TRANSPORT

Les problématiques se situent davantage au niveau de l'amélioration de la sécurité et des conditions de circulation de la route 219.

1. identification et classification du réseau routier régional;
2. identification d'un réseau de transport des biens;
3. maintenir et optimiser le réseau routier afin d'assurer l'efficacité des déplacements et la sécurité de tous les usagers;
4. assurer la santé et le bien-être des personnes à proximité des voies de circulation générant des nuisances sonores;
5. assurer la santé et le bien-être des personnes à proximité des voies ferrées transportant des matières dangereuses.

22. LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT HISTORIQUE

Afin de protéger les territoires d'intérêt historique, les municipalités doivent :

1. identifier une bande de protection d'au moins 30 mètres ainsi que des mesures réglementaires de protection s'appliquant à l'intérieur de cette bande;
2. identifier les bâtiments qui ont une plus grande valeur patrimoniale et appliquer des mesures réglementaires afin de les mettre en valeur.

23. CONTRAINTES À L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Ci-après les orientations permettant de guider les municipalités dans leur réglementation concernant certaines contraintes à l'occupation du territoire.

Les éoliennes :

1. régir l'implantation des éoliennes;
2. assurer un encadrement adéquat pour l'implantation des éoliennes;
3. minimiser les impacts négatifs de l'implantation des éoliennes;
4. permettre l'implantation des éoliennes moyennant le respect des dispositions prévues au SADR.

Les sites de transbordement et d'enfouissement :

1. identifier ces sites dans les plans d'urbanisme comme des contraintes à l'occupation du territoire;
2. éloigner les usages sensibles de ces sites de contraintes;
3. assurer une réinsertion adéquate des lieux d'enfouissement abandonnés dans leur environnement.



CHAPITRE V :

VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Une vision stratégique d'aménagement et de développement permet à une collectivité de se projeter vers l'avenir afin d'assurer un développement cohérent du territoire qu'elle occupe, pour les prochaines années ou prochaines décennies. Le processus d'élaboration d'une vision stratégique permet de prendre le temps de réfléchir collectivement aux enjeux d'aménagement qui touchent le territoire en matière de développement urbain, de transport, d'économie et de ressources naturelles, par exemple.

La vision stratégique de Saint-Cyprien-de-Napierville devra transparaître au niveau des orientations et stratégies d'intervention du présent plan, mais aussi au niveau des outils réglementaires ainsi que dans tous les projets municipaux. De cette manière, la vision stratégique, les orientations et les stratégies d'intervention qui en découlent deviennent le fondement même de la planification du territoire et le plan d'urbanisme un outil pour sa mise en œuvre.

24. ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE

L'énoncé de vision stratégique du présent plan d'urbanisme projette donc la communauté de Saint-Cyprien-de-Napierville en 2038, avec la prémisse de départ suivante :

Saint-Cyprien-de-Napierville est reconnu pour son pôle économique dynamique au-delà de ses limites administratives.

Les Cypriotes bénéficient de parcs et d'infrastructures sécuritaires qui favorisent la mobilité active et assurent une meilleure liaison entre le noyau de Napierville et le reste du territoire.

L'omniprésence du territoire rural et les paysages agricoles font de Saint-Cyprien-de-Napierville un lieu où habiter, grandir, s'épanouir et travailler proche de la nature.

« *De nouvelles populations rurales sont issues d'un transfert en provenance des villes. La sociologie du milieu rural s'en trouve profondément affectée.*¹² »

Plusieurs défis devront être relevés pour atteindre cet objectif :

Un **défi économique** qui consiste à évoluer dans une dynamique d'avenir, en respectant l'histoire de Saint-Cyprien-de-Napierville et son territoire rural, mais en accompagnant les outils supplémentaires nécessaires aux nouveaux développements. Saint-Cyprien-de-Napierville doit être partie prenante de cette nouvelle économie. Cette capacité à créer de la valeur.

Un **défi démographique** qui représente la venue de nouveaux résidents et qui fait naître un territoire nouveau, avec des zones d'influences. Le cadre de l'attractivité du territoire, atout indispensable au maintien et au développement de l'activité économique est un critère d'efficacité.

¹² « Territoires ruraux Territoires d'avenir » Synthèse et recommandations du rapport d'information n° 4301 présenté le 2 février 2012 au Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC). Rapporteurs : MM. Jérôme Bignon et Germinal Peiro.



C'est pourquoi l'attractivité de Saint-Cyprien-de-Napierville doit être une priorité au-delà des mots.

Un **défi environnemental** avec la présence d'un territoire rural riche de son environnement. La pression sur le territoire rural entraîne une artificialisation des sols, une augmentation et un allongement des déplacements quotidiens qui induisent de véritables défis environnementaux.

La réactivité et l'adaptation
immédiate seront la clé pour
relever localement ces défis !



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Saint-Cyprien-de-Napierville est reconnu pour son pôle économique dynamique au-delà de ses limites administratives. Les Cypriotes bénéficient de parcs et d'infrastructures sécuritaires qui favorisent la mobilité active et assurent une meilleure liaison entre le noyau de Napierville et le reste du territoire. L'omniprésence du territoire rural et les paysages agricoles font de Saint-Cyprien-de-Napierville un lieu où habiter, grandir, s'épanouir et travailler proche de la nature.



INTERVENTIONS SUR...

La qualité de vie

Le développement économique



1. Optimiser la qualité de vie des Cypriotes

2. Renforcement de Saint-Cyprien-de-Napierville comme pôle d'emploi commercial à vocation régionale



5. Assurer la promotion de Saint-Cyprien-de-Napierville

3. Un réseau de transport fonctionnel, efficace et sécuritaire



6. Un environnement urbain et naturel

4. Une couronne agricole à protéger, développer et mettre en valeur dans une perspective de développement durable



CHAPITRE VI :

ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME

Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs qui en découlent reflètent les choix que la Saint-Cyprien-de-Napierville prendra en matière d'aménagement de son territoire et découlent de la vision stratégique. Ces lignes directrices seront traduites concrètement via les stratégies d'intervention, qui sont les moyens de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Ces stratégies peuvent se définir notamment, par le cadre réglementaire, des politiques ciblées, des programmes d'aide, une campagne d'information ou des projets d'aménagement, d'équipements ou d'infrastructures spécifiques.

Chacune des orientations stratégiques au plan d'urbanisme doit être précisée par des objectifs d'aménagement et des moyens de mise en œuvre. Ces derniers devraient se traduire par des outils concrets de travail et par des mécanismes précis de gestion et de planification permettant d'opérationnaliser le plan d'urbanisme.

Les actions identifiées dans les orientations qui suivent seront mises en œuvre de façon efficace et continue et pourront être mises à jour continuellement durant toute la durée de vie du plan d'urbanisme.

Les grandes orientations se déclinent en six (6) thèmes, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés pour la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

Chacun de ces thèmes est présenté selon une approche systématique comprenant :

- A. Mise en contexte et enjeux ;
- B. La grande orientation d'aménagement ;
- C. Les objectifs poursuivis ;
- D. Les actions planifiées pour atteindre ces objectifs.



25. ORIENTATION 1

Mise en contexte et enjeux :

Les Cypriotes habitent les milieux de vie répartis dans les différents quartiers résidentiels à l'intérieur du périmètre urbain. Le milieu agricole et rural constitue également des milieux de vie, mais cette fois à l'extérieur du périmètre urbain. Chaque milieu de vie a des caractéristiques particulières ainsi que des problématiques et enjeux distincts. Toutefois, plusieurs objectifs d'aménagement et de développement s'appliquent à l'ensemble des milieux de vie.

Par ailleurs, le vieillissement de la population, l'exode rural et la recomposition des familles, entre autres exemples, vont s'accroître au cours des prochaines années. Ce phénomène entraînera de nouvelles demandes en termes de logements et de services. C'est pourquoi la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville entend s'adapter aux besoins résidentiels actuels et futurs de sa population, tout en préservant le cachet familial des secteurs résidentiels existants.

Il est clair que les problématiques liées au cadrage sociodémographique et économique auront une influence sur plusieurs enjeux liés à l'aménagement et au développement du territoire, tels que :

- 1- L'offre en logement répondant au besoin des divers ménages;
- 2- La protection et la mise en valeur des paysages naturels;
- 3- L'entretien et la mise à niveau des infrastructures;
- 4- La desserte en commerces et services;
- 5- L'attraction de la ville pour de nouveaux résidents.

ORIENTATION STRATÉGIQUE : Optimiser la qualité de vie des Cypriotes

OBJECTIF 1 : Favoriser le développement résidentiel dans les zones ciblées

Actions planifiées

- Viabiliser les terrains disponibles;
- Mettre à jour des 3 règlements sur les PAE des nouveaux quartiers résidentiels à développer (assurer un développement cohérent et durable des parties de territoire ciblées);
- Favoriser le développement résidentiel dans les zones d'aménagement prioritaires résidentielles;
- Favoriser le développement résidentiel dans les zones de réserve suite au développement des zones d'aménagement prioritaires;
- Contrôler l'urbanisation en milieu rural.

OBJECTIF 2 : Renforcer le pouvoir d'attraction des milieux de vie

Actions planifiées

- Faciliter les déplacements actifs vers les points d'intérêt de la communauté (école, parcs, commerces de proximité, etc.) par l'aménagement de trottoirs et de voies cyclables;
- Accompagner tout projet domiciliaire qui se démarquerait des projets résidentiels des municipalités environnantes.



OBJECTIF 3 : Assurer une diversification de l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de population et de toutes les générations

Actions planifiées

- Assurer la qualité de tous les secteurs et produits résidentiels offerts sur l'ensemble du territoire;
- Encourager la diversification des modes d'habitation;
- Examiner la pertinence de mesures promotionnelles;
- Accompagner, autant que possible, les investisseurs privés dans leurs projets de développement;
- Actualiser et assurer un suivi rigoureux de la Politique familiale « Vers un idéal pour la famille » déjà en place dans le but de faciliter l'intégration des nouveaux citoyens;
- Mettre à jour et assurer un suivi rigoureux de la Politique « Municipalité amie des aînés » (MADA) favorisant l'épanouissement des plus âgés de la municipalité;
- Développer des projets d'habitations intergénérationnels et multifamiliales à vocation ciblée (résidence pour personnes âgées, coopérative d'habitation, logements sociaux, etc.) par l'intermédiaire d'un Règlement sur les usages conditionnels afin d'assurer leur insertion dans leur milieu;
- Favoriser l'implantation de différents types de logements;
- Favoriser la mixité sociale par la diversité des modes de tenures dans les projets résidentiels (locatif, propriété, coopérative, etc.);
- Prescrire dans la réglementation d'urbanisme des normes d'implantation et de construction spécifiques aux différents types de résidences.

OBJECTIF 4 : Maintenir une offre en équipements publics de qualité et adaptés aux besoins de la population

Actions planifiées

- Assurer la qualité de vie et le bien-être de la collectivité en favorisant l'accessibilité pour les citoyens aux infrastructures et équipements existants sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville, mais également à Napierville;
- Maintenir l'entente ou la coopération intermunicipale en matière de loisirs;
- Prévoir l'aménagement de nouveaux parcs et équipements récréatifs pour les nouveaux secteurs résidentiels;

OBJECTIF 5 : Assurer la protection architecturale des sites d'intérêt

Action planifiée

- Adopter un Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA : Objectifs et critères concernant la maison Nathaniel-Douglass et le cimetière Douglass). Ce P.I.I.A. devra identifier une bande de protection d'au moins 30 mètres ainsi que des mesures réglementaires de protection s'appliquant à l'intérieur de cette bande et appliquer des mesures réglementaires afin de mettre en valeur les éléments qui ont une plus grande valeur patrimoniale.



26. ORIENTATION 2

Mise en contexte et enjeux :

Le parc d'activités commerciales de Saint-Cyprien-de-Napierville, localisé en bordure de la route 219, comptent plus de 37 entreprises. La municipalité constitue aujourd'hui un pôle d'emplois dynamique (peu de bâtiments et de terrains vacants). Toutefois, la cohabitation des usages comporte plusieurs impacts notamment visuels et sonores, et génère des problèmes d'intégration urbaine.

Dans ce contexte, il est important de bien utiliser le potentiel de développement commercialo-industriel de Saint-Cyprien-de-Napierville en mettant davantage en avant les qualités qui caractérisent son développement, en consolidant les activités commerciales et en améliorant leur aspect visuel.

Le renforcement du parc d'activités commerciales a contribué à la diversification économique du territoire en amenant plusieurs industries commerciales lourdes. Ces dernières ont créé plusieurs dizaines d'emplois locaux contribuant à la qualité de vie et à la diversité économique pour autant de Cypriotes. L'établissement de petites industries, nécessitant une main-d'œuvre qualifiée, s'avère une réelle piste de développement. Cependant, les espaces disponibles à des fins commercialo-industrielles sur le territoire se font de plus en plus rares et les espaces encore disponibles sont situés en zone agricole permanente.

La réalisation d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur constitue ainsi un outil tout indiqué pour atteindre les objectifs ciblés.

ORIENTATION STRATÉGIQUE : Renforcement de Saint-Cyprien-de-Napierville comme pôle d'emploi commercial à vocation régionale

OBJECTIF 1 : Utiliser de façon optimale le territoire

Actions planifiées

- Maintenir la vocation commerciale de la route 219;
- Structurer le développement du pôle d'activités économiques;
- Effectuer un suivi des superficies disponibles dans les affectations commerciales locales;
- Évaluer la possibilité d'implanter les deux services d'aqueduc et d'égout dans l'affectation commerciale locale pour qu'elle devienne une affectation commerciale régionale ;
- En collaboration avec la MRC des Jardins-de-Napierville, entamer des démarches auprès de la CPTAQ pour l'exclusion d'une aire d'expansion urbaine pour en faire une zone de réserve commerciale.

OBJECTIF 2 : Poursuivre le développement et consolider l'activité commerciale

Actions planifiées

- Collaborer plus étroitement avec les divers intervenants en matière de développement commercial (Chambre de commerce, CLD, etc.) et déterminer des créneaux pour chaque secteur et pôle en fonction des éléments suivants, le tout en collaboration étroite avec la ville de Napierville : la structure, le rayonnement, les types de commerces, les enjeux d'aménagement.



- Définir une Politique de revitalisation commerciale en partenariat avec les acteurs concernés;
- Encadrer des stratégies de recrutement et de localisation de commerces toujours en partenariat avec les acteurs concernés;
- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans le parc d'activités commerciales;
- Adopter des dispositions spécifiques relatives à l'aménagement des abords des axes majeurs de transport (marge avant, entreposage extérieur, affichage, etc.);
- Adopter des dispositions spécifiques relatives aux usages commercialo-industriels.

OBJECTIF 3 : Réduire les conflits d'usages

Actions planifiées

- Prévoir des mesures d'atténuation à la réglementation d'urbanisme (ex. : zone tampon);
- Doter la municipalité d'un règlement pour permettre l'implantation de commerces ou d'usages compatibles dans le parc d'activités commerciales.

OBJECTIF 4 : Améliorer l'aspect visuel des commerces localisés en bordure des axes majeurs de transport

Actions planifiées

- Adopter un Guide d'aménagement et d'intégration paysagère visant à guider l'aménagement et le développement des secteurs commercialo-industriels par le biais de critères de performance en matière de qualité architecturale, d'aménagement urbain, d'infrastructures et de parcs et espaces verts;
- Aménager de façon distinctive les portes d'entrée de la Ville;
- Planifier et identifier des critères concernant les portes d'entrée et les corridors de signature;
- Élaborer une Planification urbaine détaillée de la route 219 (entrées charretières, affichage, aménagement paysager, compatibilité des usages);
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les portes d'entrée et les corridors de signature;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les façades et les enseignes.

OBJECTIF 5 : Démarquer le parc d'activités commerciales de Saint-Cyprien-de-Napierville par la détermination de créneaux d'excellence

Actions planifiées

- Élaborer, adopter et mettre en œuvre une Vision stratégique comportant notamment l'identification des créneaux d'excellence;
- Élaborer un Plan directeur du parc d'activités commerciales;
- Élaborer un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour favoriser le développement harmonieux du secteur du parc d'activités commerciales.



27. ORIENTATION 3

Mise en contexte et enjeux :

L'accessibilité à l'ensemble du territoire est assurée par une hiérarchie du réseau de transport. En effet les routes 219/221 et 217 assurent une desserte intermunicipale tandis que le réseau local permet de desservir l'ensemble des milieux de vie.

La route 219, qui effectue le lien avec le pôle urbain de Saint-Jean-sur-Richelieu ainsi qu'avec la région de Montréal, présente une image déstructurée liée à une hétérogénéité du cadre bâti (présence de commerces spécialisés et d'habitations), à une multiplication des entrées charretières, à une minéralisation du domaine public, à une sécurité hasardeuse ainsi que des nuisances sonores. Le manque d'identification distinctive des portes d'entrée de la municipalité et des axes routiers accentue l'image d'un paysage urbain mal défini.

Par ailleurs, la desserte en transport en commun pourrait faire l'objet d'une nette amélioration.

Dans ce contexte, il importe d'améliorer le réseau de transport de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, notamment par l'établissement d'une signature distinctive, par l'aménagement fonctionnel du réseau et par la mise en place d'un réseau de transport collectif.

ORIENTATION STRATÉGIQUE : Un réseau de transport fonctionnel, efficace et sécuritaire

OBJECTIF 1 : Assurer l'aménagement fonctionnel des liens de transit et revoir la configuration géométrique de certaines intersections

Actions planifiées

- Collaborer avec le MTQ afin de revoir la configuration géométrique de certaines intersections particulièrement celle entre la route 219 et le rang Cyr;
- Élaborer une planification urbaine détaillée de la route 219 (aménagement pour piétons et cyclistes, entrées charretières, affichage, aménagement paysager, compatibilité des usages).

OBJECTIF 2 : Renforcer le service du réseau de transport collectif et favoriser la mobilité active

Actions planifiées

- Élaborer un *Plan directeur sur le transport actif* (vélo, piétons);
- Lorsque c'est possible, intégrer des voies cyclables sécuritaires à même le réseau routier;
- Participer à l'élaboration d'un *Plan de mobilité durable* en vue d'améliorer et d'encourager le transport collectif et actif sur le territoire;
- Promouvoir les services de transport collectif au sein de la MRC.



OBJECTIF 3 : Établir une signature distinctive pour l'ensemble des axes routiers majeurs, des portes d'entrée et du domaine public

Actions planifiées

- Élaborer une Politique interne d'aménagement des corridors, des axes routiers majeurs et des portes d'entrée en y intégrant une dimension paysagère;
- Aménager distinctivement des portes d'entrée de la Ville;
- Identifier des critères concernant les portes d'entrée et les corridors de signature;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les portes d'entrée et les corridors de signature;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les façades et les enseignes;
- Adopter un Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA : Objectifs et critères concernant les portes d'entrée et les corridors de signature);
- Adopter un Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA : Objectifs et critères concernant les façades et les enseignes).



28. ORIENTATION 4

Mise en contexte et enjeux :

La zone agricole permanente régie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)* constitue une part importante du territoire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville. Cette zone forme une couronne autour du noyau urbain.

Il importe donc de bien protéger et mettre en valeur le territoire ainsi que les activités rurales et agricoles en planifiant l'aménagement du territoire agricole, en assurant la cohabitation harmonieuse des usages, en assurant la biodiversité et en consolidant les îlots déstructurés.

L'intégration d'une école agricole ou d'un pôle intégré de la recherche pourrait devenir une composante importante des activités sur le territoire.

ORIENTATION STRATÉGIQUE : Une couronne agricole à protéger, développer et mettre en valeur dans une perspective de développement durable

OBJECTIF 1 : Consolider l'utilisation du potentiel agricole et protéger les terres ayant du potentiel agricole

Actions planifiées

- Accorder une protection adéquate aux terres agricoles qui ne bénéficient pas de droits acquis en vertu la LPTAA et présentant de bons potentiels pour la pratique de l'agriculture;
- Intégrer dans la réglementation les dispositions spécifiques au milieu agricole : dispositions normatives encadrant l'élevage à fortes charges d'odeur ;
- Ne pas contingenter le nombre d'établissement de production porcine.

OBJECTIF 2 : Assurer l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles dans la zone agricole provinciale

Actions planifiées

- Restreindre les usages autorisés en zone agricole.

OBJECTIF 3 : Revitaliser le milieu rural

Actions planifiées

- Reconnaître l'existence de 14 îlots déstructurés où se concentrera le développement résidentiel en zone agricole.

OBJECTIF 4 : Assurer le développement et la diversification des activités agricoles

Actions planifiées

- Mettre en œuvre le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC des Jardins-de-Napierville;
- Promouvoir les activités agricoles sur le territoire;
- Élaborer une Stratégie de mise en valeur du territoire agricole à des fins agrotouristiques.
- Élaborer une Politique de promotion des activités saisonnières (développement thématique, promotion du milieu rural, etc.).
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les usages agroalimentaires et agrotouristiques en zone rurale et agricole.

29. ORIENTATION 5

Mise en contexte et enjeux :

La municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville joue un rôle important au sein de la MRC des Jardins-de-Napierville. En effet, elle se distingue avantageusement par l'importance de la présence d'activités commerciales lourdes sur son territoire, et ce, en fonction de la taille de la municipalité. La présence de l'autoroute 15 à proximité ainsi que des pôles urbains de Montréal et de Saint-Jean-sur-Richelieu influent sur le développement du territoire.

Dans ce contexte, il importe de bien positionner Saint-Cyprien-de-Napierville, et ce, autant à l'échelle locale que régionale voire même provinciale, notamment par la définition du rôle que doit jouer Saint-Cyprien-de-Napierville dans la MRC et la région ainsi que par la volonté de faire reconnaître l'identité et les potentiels inhérents à la municipalité.

Il faut s'appuyer sur le potentiel attractif de la municipalité : faire connaître Saint-Cyprien-de-Napierville, sa position géographique intéressante, à proximité immédiate de Montréal, sa qualité de vie ; mettre en valeur ses nombreux attraits.

ORIENTATION STRATÉGIQUE : Assurer la promotion de la qualité de vie de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville

OBJECTIF 1 : Assumer un leadership et définir le rôle de Saint-Cyprien-de-Napierville dans la MRC des Jardins-de-Napierville et dans la région administrative de la Montérégie

Actions planifiées

- Adopter une *Vision stratégique* permettant à Saint-Cyprien-de-Napierville de se positionner au niveau local et régional.

OBJECTIF 2 : Offrir une connexion Internet de qualité à l'ensemble de la population, indispensable pour garder la population et maintenir et développer les activités économiques

Actions planifiées

- Une municipalité 2.0 : offrir une connexion Internet de qualité à l'ensemble de la population, indispensable pour garder la population en région et maintenir et développer les activités économiques.

OBJECTIF 3 : Dévoiler l'identité et les potentiels de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville par l'établissement d'un «branding de Ville» en collaboration avec la Ville de Napierville

Actions planifiées

- Mettre en place un *Plan de communication* comportant une campagne publicitaire pour présenter les attraits du territoire à la population et aux investisseurs;
- Élaborer un *Plan stratégique de développement*;
- Définir une image de marque;
- Promouvoir la nouvelle image de marque de Saint-Cyprien-de-Napierville et celle de ses secteurs d'emploi;

- Mieux faire connaître les événements de la municipalité en accompagnant les intervenants locaux ayant pour mission de promouvoir leurs activités;
- Élaborer un *Programme de monitoring* permettant d'évaluer la mise en œuvre des objectifs stratégiques;
- Mettre en œuvre les objectifs stratégiques sectoriels au niveau économique, social, environnemental, infrastructure et de l'aménagement.

30. ORIENTATION 6

Mise en contexte et enjeux :

La Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville est consciente de l'importance liée à la préservation de l'environnement et souhaite assurer la pérennité de son cadre environnemental afin de garantir un milieu de vie auprès des générations futures.

Le territoire est actuellement ponctué de contraintes anthropiques diverses (établissements industriels, zones de niveau sonore élevé, etc.) et de contraintes naturelles. Ces contraintes doivent faire l'objet d'une saine gestion afin d'en atténuer les impacts.

Dans ce contexte, il importe de bien préserver et mettre en valeur le cadre environnemental de la municipalité en saisissant toutes les opportunités pour rehausser ce cadre, en préservant et valorisant les espaces d'intérêt naturel et en assurant la gestion des contraintes naturelles et anthropiques.

ORIENTATION STRATÉGIQUE : Un environnement urbain et naturel

OBJECTIF 1 : Assurer la gestion de l'occupation du sol et des impacts liés aux contraintes anthropiques

Actions planifiées

- Adopter des dispositions spécifiques concernant l'aménagement des zones tampons ou d'autres mesures d'atténuation;
- Adopter un *Règlement sur les nuisances et le bruit*;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant la plantation et l'abattage d'arbres.

OBJECTIF 2 : Rehausser le cadre environnemental de la municipalité

Actions planifiées

- Réaliser un *Règlement relatif au contrôle de l'éclairage extérieur et de la pollution lumineuse* qui permettra d'encadrer adéquatement l'ensemble des dispositifs d'éclairage et d'affichage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse sous toutes ses formes;
- Élaborer et mettre en œuvre une *Politique environnementale* portant notamment sur :
 - l'utilisation de l'eau potable;
 - la gestion intégrée de l'eau;
 - la mise en valeur des cours d'eau;
 - la gestion des déchets;
 - l'utilisation des pesticides;
 - la distribution aux citoyens d'un guide environnemental;
 - l'aménagement des zones tampons;
 - la mise en valeur et la protection des zones humides et des écosystèmes d'intérêt;
 - le suivi et la rentabilisation des terrains contaminés;

OBJECTIF 3 : Protéger et mettre en valeur la ressource eau en collaboration avec la municipalité de Napierville

Actions planifiées

- Assurer l’approvisionnement en eau potable tant au niveau de la qualité que de la quantité en intégrant à la réglementation d’urbanisme des dispositions spécifiques;
- Assurer un suivi rigoureux des installations septiques;
- Assurer la protection des puits d’eau potable municipaux;
- Se doter d’un Programme d’entretien des infrastructures et lui attribuer les fonds nécessaires à sa réalisation.

31. SYNTHÈSE DES ÉTUDES ET DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES À ÉLABORER POUR LA MISE EN PLACE DU PLAN D'URBANISME

31.1 Études ou politiques sectorielles

La mise en œuvre du plan d'urbanisme va nécessiter la réalisation des études ou politiques sectorielles suivantes :

- **Politique familiale « Vers un idéal pour la famille » et Politique « Municipalité amie des aînés » (à actualiser)** – pour répondre aux attentes des aînés et des familles et ainsi, améliorer leur qualité de vie. Cette mise à jour pourrait être l'occasion d'adapter ses services et d'encourager le vieillissement actif.
- **Politique de revitalisation commerciale** – pour comprendre et définir :
 - une vision claire du parc d'activités commerciales;
 - des stratégies locales pour le développement des activités commerciales et industrielles;
 - une bonne coordination des acteurs;
 - un accompagnement des commerçants dans leur adaptation au commerce de demain;
 - etc.
- **Guide d'aménagement et d'intégration paysagère** – pour guider l'aménagement et le développement du parc d'activités commerciales par le biais d'éléments clés permettant d'apprécier la qualité architecturale, l'aménagement paysager, les infrastructures et les espaces verts.
- **Planification détaillée de la route 219 (entrées charretières, affichage, aménagement paysager, compatibilité des usages)** – identifier le long de la route 219 les éléments majeurs rencontrés (éléments physiques, orientation, perception spatiale) qui nous permettront d'avoir une vue d'ensemble de la traversée. Cette analyse permettra de définir les secteurs et les principaux enjeux d'aménagements. Cette définition des enjeux représentera une première phase de programmation des espaces sur l'ensemble de la section de la route 219 qui traverse Saint-Cyprien-de-Napierville à moyen-long terme.
- **Vision stratégique** – identifier des créneaux spécifiques permettant de bonifier le parc d'activités commerciales en le dotant de créneaux d'excellence clairement définis. Cette position permet d'être reconnue comme chef de file au Québec et à l'extérieur du Québec dans les créneaux identifiés.
- **Plan directeur du parc d'activités commerciales** – afin d'optimiser le site existant, répondre aux besoins des entreprises et de mettre en place les conditions gagnantes pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire et favoriser la réalisation de projets de développement industriel.

- **Plan directeur sur le transport actif** – pour permettre une prise de décision efficace afin de créer des réseaux piétonnier et cyclable structurés, sécuritaires et accessibles universellement.
- **Plan de mobilité durable** – afin de modifier des pratiques de transport, notamment en améliorant l'offre de transport collectif et en favorisant les déplacements actifs (à pied ou à vélo).
- **Politique interne d'aménagement des corridors, des axes routiers majeurs et des portes d'entrée** – qui permettra d'améliorer l'accessibilité au territoire et de contribuer à son rayonnement en accordant une attention particulière à l'aménagement du réseau routier constituant les principales portes d'entrée de la municipalité.
- **Stratégie de mise en valeur du territoire agricole à des fins agrotouristiques** – mettre en place des activités agrotouristiques uniques, authentiques, mettant en valeur l'histoire du patrimoine rural et agricole, et conçues pour faire découvrir la culture locale de Saint-Cyprien-de-Napierville.
- **Politique de promotion des activités saisonnières** – mettre en œuvre une campagne de promotion et de sensibilisation des produits touristiques présents sur le territoire dans un axe de développement complémentaire à l'agriculture.
- **Plan de communication** – faciliter l'accès à l'information que l'on veut transmettre sur la municipalité par une visibilité claire, rapide et efficace.
- **Plan stratégique de développement** – ce plan aidera la ville dans ses actions, ses choix et ses décisions en matière de développement économique pour les années à venir, tout en tenant compte de l'ordre des priorités du plan, de ses capacités financières et de ses ressources humaines. C'est un moyen d'influencer la trajectoire de développement d'une communauté.
- **Programme de monitoring** – évaluer et contrôler les progrès réalisés, le tout en comparant les résultats obtenus aux objectifs visés et aux besoins.
- **Règlement sur les nuisances et le bruit** –déterminer et encadrer la pollution par le bruit afin de préserver et de promouvoir la santé, la sécurité, le bien-être, la paix et le calme sur le territoire.
- **Règlement relatif au contrôle de l'éclairage extérieur et de la pollution lumineuse** – visant à encadrer adéquatement l'ensemble des dispositifs d'éclairage et d'affichage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse sous toutes ses formes.
- **Politique environnementale** – afin d'assurer une meilleure gestion dans une perspective de développement durable.
- **Programme d'entretien des infrastructures** – visant à :
 - réduire les risques de bris de conduites d'eau et de refoulement d'égout;
 - garantir l'accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante;
 - sécuriser les déplacements des piétons;
 - accroître le confort des automobilistes lorsqu'ils circulent dans le réseau routier.

31.2 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

La mise en œuvre du plan d'urbanisme va également nécessiter l'adoption d'un **Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**, visant à optimiser l'implantation et l'intégration des travaux et ouvrages pour l'ensemble des corridors de signature, les portes d'entrée, les façades et les enseignes.

De plus en plus, le contrôle du développement, au seul moyen du cadre réglementaire et normatif, s'avère insuffisant pour assurer la qualité des projets, particulièrement en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aménagement des terrains, l'intégration architecturale et la qualité de l'affichage. Or, les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'exiger d'un projet, en plus de respecter les dispositions normatives des règlements d'urbanisme, qu'il réponde également à des critères et objectifs qualitatifs adoptés à l'intérieur d'un Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA).

Un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) peut permettre de contrôler la qualité des éléments suivants :

- l'implantation, l'architecture et l'aménagement paysager de certains usages commerciaux, industriels, communautaires et résidentiels autorisés dans certains secteurs du territoire ;
- la modification de l'affichage commercial existant ainsi que tout nouvel affichage sur l'ensemble du territoire ;
- la rénovation, l'agrandissement et la démolition d'un immeuble possédant un intérêt culturel, patrimonial, historique ou architectural.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) doit :

- Indiquer toutes les zones ou catégories de constructions, de terrains ou de travaux visés ;
- Déterminer les objectifs ainsi que les critères permettant d'évaluer l'atteinte de ces objectifs ;
- Prescrire le contenu minimal des plans à exiger ;
- Prescrire les documents qui doivent accompagner les plans ;
- Prescrire la procédure assujettie à l'approbation des plans.

Sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville, un Règlement sur les PIIA est prévu pour l'ensemble des corridors de signature, les portes d'entrée, les façades et les enseignes.

31.3 Règlement sur les usages conditionnels

L'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels permet d'assouplir la réglementation en autorisant l'implantation d'usages socialement acceptables et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation en vigueur. Chaque demande est traitée individuellement et l'autorisation est accordée sur une base discrétionnaire. En ce sens, le conseil municipal peut imposer toute condition qu'il juge appropriée relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Le règlement sur les usages conditionnels doit prévoir :

- dans quelles zones délimitées par le règlement de zonage il peut y avoir des usages conditionnels et, pour chacune, quels sont les usages admissibles ;
- les documents devant accompagner la demande d'autorisation ;
- les critères d'évaluation des demandes d'autorisation.

31.4 Programme particulier d'urbanisme

Le plan d'urbanisme prévoit de structurer les travaux de revitalisation par l'élaboration d'un **Programme particulier d'urbanisme (PPU)**. Cet outil, encadré par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme LAU (chapitre A-19.1)* permet aux municipalités de structurer leurs actions et d'avoir accès à certains leviers de développement.

La Municipalité peut donc se doter d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) lorsqu'un secteur fait l'objet de préoccupations particulières. Ce document permet d'apporter plus de précisions quant à l'aménagement du territoire. Un PPU doit obligatoirement comprendre les grandes orientations d'aménagement pour le territoire concerné.

Il peut également comprendre :

- L'affectation du sol et la densité de son occupation ;
- Le tracé projeté et le type de voies de circulation ;
- La nature, l'emplacement et le type d'équipements et d'infrastructures ;
- Les dispositions réglementaires nécessaires, etc.

Sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville, un Règlement sur les usages conditionnels est prévu notamment dans le cas de gestion des usages liés à l'habitation intergénérationnelle ou multifamiliale de type résidence pour personnes âgées, coopérative d'habitation ou encore logements sociaux.

Sur le territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville, ce PPU s'appliquera au secteur de la route 219 à hauteur du secteur du parc d'activités commerciales minimalement jusqu'à l'intersection avec la 1^{ère} avenue.



CHAPITRE VI :

CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale démontre les différents secteurs nécessitant une intervention ou une consolidation. Il traduit également les orientations mises de l'avant dans le chapitre V.

Le concept d'organisation spatiale (Carte 10) se traduit en quatre grands axes inspirés des grandes orientations identifiées précédemment.

32. UNE ZONE COMMERCIALO-INDUSTRIELLE À DÉVELOPPER ET CONSOLIDER

La zone commercialo-industrielle située à l'ouest du périmètre urbain est à consolider puisque partiellement construite. Sa localisation ne crée aucune nuisance au développement de la ville et ne crée aucune coupure dans le tissu urbain. Elle est en retrait par rapport aux résidences, même si elle semble proche de la zone résidentielle.

En termes d'infrastructures de transport, la zone est proche de l'autoroute 15. Dans l'optique de maintenir et renforcer le positionnement de Saint-Cyprien-de-Napierville comme un important pôle régional et d'affirmer sa notoriété d'entrepreneurship, la Montée Douglass constitue un axe stratégique de développement à des fins économiques. La Municipalité entend ainsi en profiter pour aménager un parc industriel d'envergure régionale complémentaire au parc existant et ceux des municipalités adjacentes. La Municipalité entend améliorer l'aspect visuel de sa zone commercialo-industrielle en adoptant un PPU.

33. DES SECTEURS RÉSIDENTIELS À DÉVELOPPER

Le présent plan d'urbanisme préconise la consolidation du milieu urbain. C'est pourquoi deux secteurs ont été ciblés à l'intérieur du périmètre urbain afin d'accueillir une fonction résidentielle à plus long terme.

34. UN AXE DE PÉNÉTRATION À AMÉLIORER

Un axe principal de pénétration permet de parvenir à Saint-Cyprien-de-Napierville à partir de l'autoroute 15, la route 219. Cet axe constitue la première image perçue par les visiteurs, ils constituent donc la vitrine de Saint-Cyprien-de-Napierville. Cette dernière se doit donc de rehausser le paysage urbain le long de cet axe par la détermination d'une image distinctive, « une signature », qui permettra de créer un lien fort, par des aménagements et une signalisation adéquate, un atout majeur pour la municipalité.

À cet effet, le réaménagement de l'entrée ouest a déjà été amorcé en 2017. Cette entrée bénéficie déjà d'importants potentiels et surtout d'une importante visibilité. Elle doit refléter les contextes économique et historique du territoire dans lequel on entre.



En ce sens, la Montée Douglass, par diverses interventions sur les domaines public et privé, doit devenir un véritable corridor de signature. Soucieuse de doter cet axe de commerces et d'industries d'une image distinctive et de qualité, la Municipalité entend élaborer une planification détaillée de la route 219 (aménagement pour piétons et cyclistes, entrées charretières, affichage, aménagement paysager, compatibilité des usages, mise en valeur des éléments identitaires du territoire, verdissement) et doter le cadre bâti d'un caractère d'ensemble, notamment par une uniformisation des normes d'implantation, des gabarits et des matériaux des constructions.

Les interventions futures permettront de revitaliser ce corridor dans une préoccupation d'embellissement, de convivialité, mais aussi de sécurité des usagers.

La revitalisation de l'entrée ouest contribuera à l'essor économique du territoire. Lorsqu'elle est réalisée adéquatement, avec le soutien de l'ensemble des acteurs, elle dynamise les lieux, attire les investisseurs et les visiteurs, et devient la fierté de ses résidents.

35. UNE AGRICULTURE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

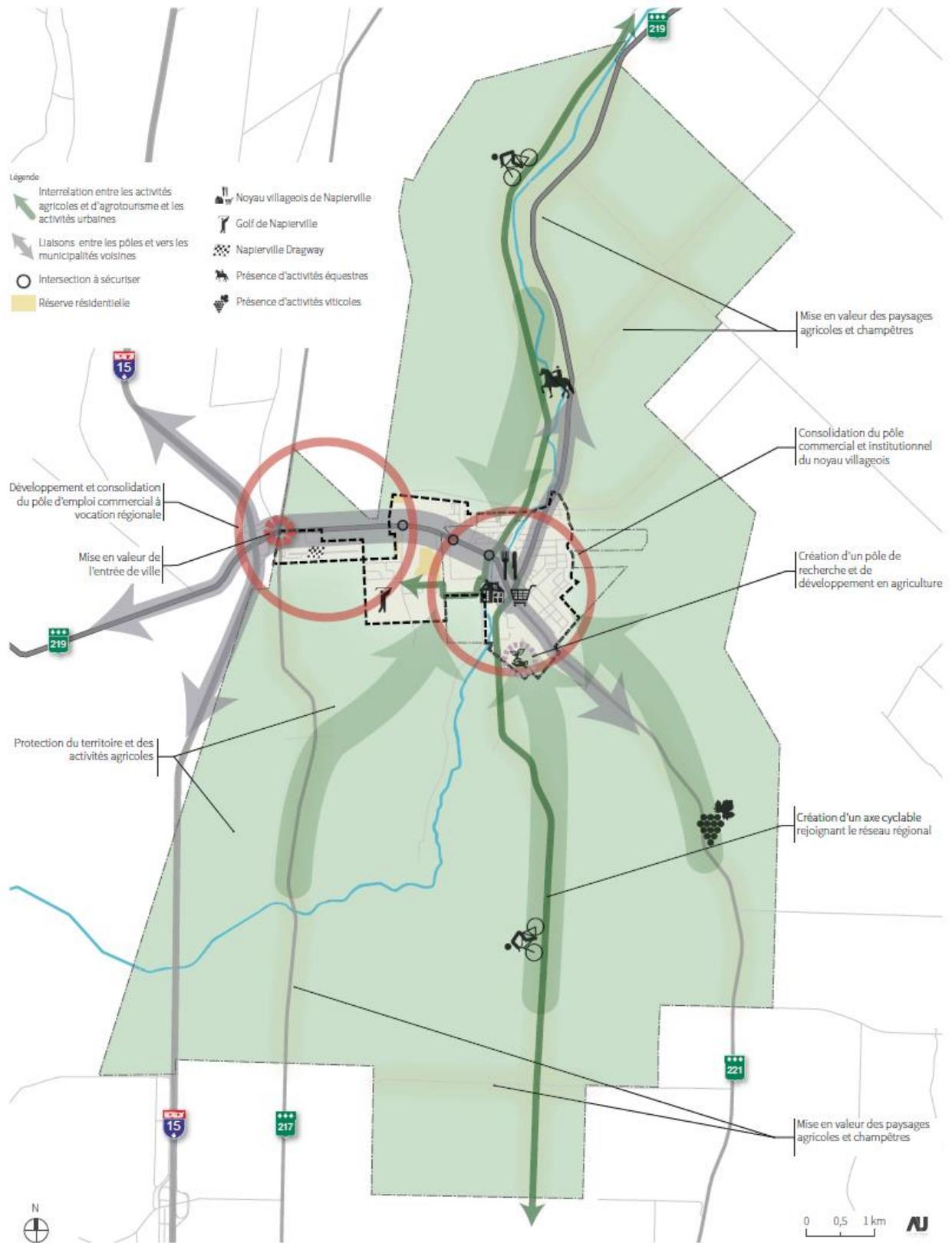
L'activité agricole, à l'origine du développement de la majorité des municipalités du territoire, demeure un levier économique important puisqu'elle est la principale activité du secteur primaire de Saint-Cyprien-de-Napierville.

Toutefois, la situation agricole de Saint-Cyprien-de-Napierville est similaire aux tendances observables sur l'ensemble du territoire de la province, soit une diminution du nombre des exploitations agricoles qui s'accompagne d'une concentration et d'une intensification de la production.

Par ailleurs, considérant la grande importance relative de la zone agricole à Saint-Cyprien-de-Napierville, ce territoire représente un enjeu stratégique pour le développement de l'urbanisation de la municipalité. En plus de participer à la protection du patrimoine paysager de Saint-Cyprien-de-Napierville.



Carte 10 – Concept d'organisation spatiale



Source : L'Atelier urbain



CHAPITRE VII :

AIRES D'AFFECTION DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION

36. CADRE DE PLANIFICATION TERRITORIALE

36.1 Périmètre d'urbanisation

Le schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. des Jardins-de-Napierville prévoit, pour Saint-Cyprien-de-Napierville, un périmètre d'urbanisation à l'intérieur duquel celle-ci doit déployer ses efforts de développement des différentes fonctions urbaines et d'expansion des infrastructures d'aqueduc et d'égout. Ainsi, le périmètre d'urbanisation déterminé pour la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville couvre une superficie de 245,1 hectares et les espaces urbanisés à l'intérieur de celui-ci sont majoritairement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Le périmètre urbain est situé essentiellement au sud de la route 219, avec une partie au nord-est, et s'est structuré en continuité avec le principal axe routier qui le traverse.

Dans le but de consolider le développement et afin de répondre efficacement aux besoins en termes de services et d'infrastructures, la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville exprime sa volonté d'assurer une saine gestion de l'urbanisation par l'établissement du périmètre d'urbanisation défini au schéma d'aménagement révisé.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Cyprien-de-Napierville regroupe 2 types d'aires territoriales :

1. La **zone prioritaire d'aménagement** d'une superficie de 228,19 ha, soit 93,1% du périmètre urbain, incluant les quartiers bâtis existants et vouée prioritairement au développement urbain de la municipalité.

Le reste du cadre de gestion territoriale municipal est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

2. La **réserve résidentielle** qui occupe 16,91 ha, soit 6,9% du périmètre urbain, dédiée à une urbanisation ultérieure, et ce, à certaines conditions.

36.2 Zone prioritaire d'aménagement

Les zones prioritaires d'aménagement sont destinées au développement à court terme en continuité avec l'occupation progressive et ordonnée de la trame urbaine. Elles contribuent à la consolidation du développement existant et elles sont intégrées dans les affectations « Commerciale locale », « Récréation » et « Urbaine ».

Cette zone constitue donc l'espace urbanisé central de Saint-Cyprien-de-Napierville, où se concentre la plus grande densité et diversité d'occupation du sol. C'est l'endroit propice à l'implantation d'équipements d'envergures.

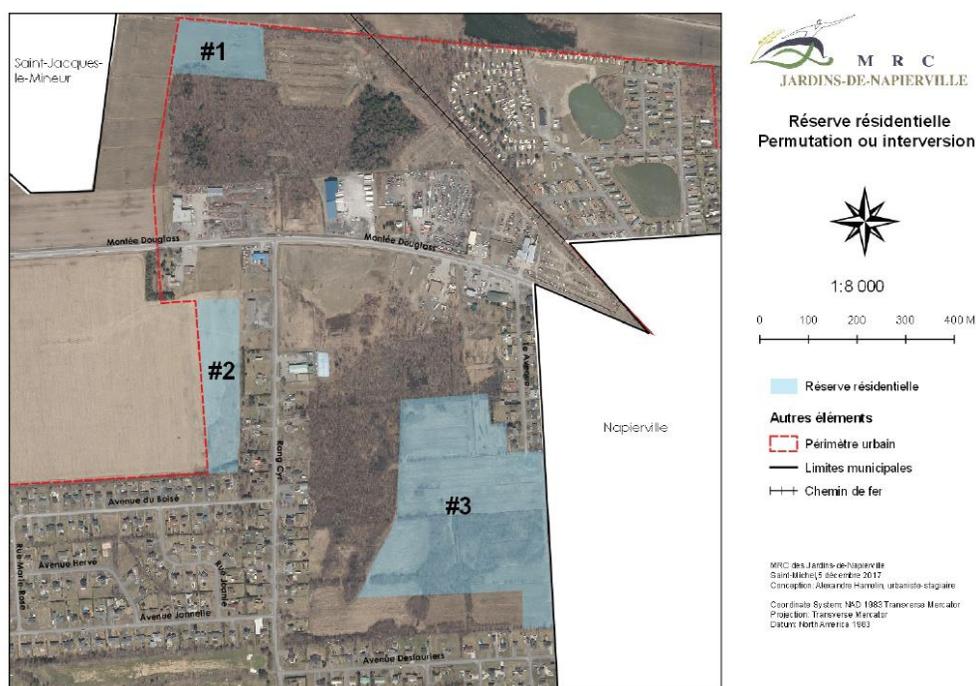
Les principaux objectifs de développement recherché pour la zone prioritaire d'aménagement sont les suivants :

- S'assurer que la zone prioritaire d'aménagement réponde aux besoins de la population et offre une variété d'emplacements à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et publiques ;
- Rentabiliser les infrastructures existantes et favoriser l'implantation ainsi que l'expansion des équipements et des infrastructures publics à l'intérieur de la zone prioritaire d'aménagement ;
- Favoriser l'implantation des activités résidentielles, commerciales et publiques à l'intérieur de la zone prioritaire d'aménagement ;
- Consolider les espaces commerciaux et de services dans la zone commerciale locale.

36.3 Réserve résidentielle

Trois secteurs, identifiés au SADR de la MRC des Jardins-de-Napierville, sont en mesure de répondre à une fluctuation de la demande future ou à des besoins d'ajustement, résultat des contextes changeants. Les réserves résidentielles en question sont identifiées sur le plan ci-dessous.

Carte 11 – Réserve résidentielle



Source : MRC des Jardins-de-Napierville

Ces 3 secteurs ont été identifiés en fonction des objectifs suivants :

1. Prioriser les terrains non desservis par l'aqueduc et l'égout;
2. Prioriser les terrains non desservis par une rue;
3. Prioriser les terrains éloignés du centre du noyau urbain;

Par ailleurs, la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville désire revoir le découpage des zones de réserve résidentielle et souhaite pouvoir bénéficier d'une intervention de terrains entre l'aire prioritaire d'urbanisation et la réserve résidentielle numéro 1. Cette intervention permettrait de désenclaver la réserve résidentielle numéro 1 et d'agrandir la réserve résidentielle numéro 3 en lui conférant un meilleur découpage, ce dernier étant peu favorable à un développement optimal.

36.4 Permutation ou interversion

Lorsque l'on parle d'intervention de terrains entre une zone prioritaire d'aménagement et une réserve résidentielle, deux analyses peuvent être observées :

1. La réserve résidentielle ayant été déterminée à un moment donné par une analyse des réalités du territoire, et ce, en fonction de la croissance observée ou projetée, des tendances et des besoins estimés. Ces réalités peuvent évoluer dans le temps entraînant la nécessité de revoir la délimitation des réserves et des aires prioritaires ;
2. Il peut également s'avérer qu'un espace déterminé comme propice au développement ne le soit plus pour des raisons environnementales, financières ou contextuelles. Cette situation exige alors un ajustement de l'aire prioritaire d'aménagement et des réserves résidentielles pour être en mesure de s'adapter aux conditions changeantes.

Dans le cas qui nous intéresse, le point 2 précédent pourrait s'appliquer à l'intervention souhaitée à Saint-Cyprien-de-Napierville si cette dernière en fait la démonstration et si les conditions suivantes sont respectées :

- Les espaces intervertis devront être de superficie équivalente ;
- L'espace interverti situé dans la réserve résidentielle devra être considéré dans l'offre en espaces disponibles pour la construction et s'avérer propice à la construction dans une perspective à long terme ;
- L'espace interverti situé dans la réserve résidentielle devra être en contiguïté avec la trame urbaine existante et s'avérer une option économiquement appropriée pour le développement, comparativement aux autres espaces libres dans le périmètre d'urbanisation ;
- Le Schéma d'aménagement de la MRC des Jardins-de-Napierville devra être modifié afin de mettre à jour les nouvelles affectations du sol ;
- Le plan et la réglementation d'urbanisme de la Municipalité devront être modifiés afin de mettre à jour les nouvelles affectations du sol et le zonage et interdire le développement des fonctions urbaines dans la réserve d'urbanisation résiduelle reformée après le processus d'intervention.

36.5 Modification des limites du périmètre d'urbanisation

Malgré le fait que la Schéma d'aménagement ne considère pas nécessaire, l'agrandissement du périmètre urbain de Saint-Cyprien-de-Napierville, la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville souhaite agrandir, pour des fins commerciales-industrielles, ses limites municipales actuelles suite à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

À cet effet, localisée à 20 km de la frontière canado-américaine, la zone commerciale locale accueille des commerces lourds et des industries légères. En fait, en moins de 5 ans, cet espace a su combler les besoins des industriels et actuellement la Municipalité est à planifier l'agrandissement de cet espace puisque très peu de terrains sont aujourd'hui vacants. Cette situation peut créer davantage l'éparpillement de cette activité et une mauvaise cohabitation entre les usages. Il est donc important de prévoir un espace assez grand afin de concentrer l'activité commerciale-industrielle et lui offrir des services répondant à ses besoins.



La Municipalité doit donc s'assurer de rendre des espaces appropriés disponibles pour l'agrandissement des commerces et des industries existantes et l'implantation de nouvelles entreprises. Par ailleurs, afin d'éviter aux promoteurs de s'installer dans les zones à usages autres que commerciaux-industriels et aussi dans le souci d'attirer les investisseurs locaux et régionaux, il serait souhaitable de viabiliser les zones existantes dans le but d'accroître l'offre de parcelles à usage commercialo-industriel.

Ainsi, le développement du périmètre urbain pourrait s'orienter davantage vers la construction commerciale et industrielle. Cependant, tout agrandissement du périmètre d'urbanisation est assujéti à une modification du Schéma d'aménagement selon les procédures applicables prévues à la Loi. De plus, pour être recevable, cette demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation devra respecter les conditions suivantes :

- Le plan et les règlements d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville sont conformes aux dispositions du Schéma d'aménagement modifié ;
- L'agrandissement permet de répondre à une réalité du territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville ;
- L'agrandissement à des fins commercialo-industrielles du périmètre d'urbanisation à même l'affectation agricole, n'aura pas d'effets supplémentaires sur les activités agricoles environnantes, notamment en ce qui concerne l'agrandissement des productions. De plus, elle n'aura pas d'impacts supplémentaires sur l'homogénéité du territoire agricole, puisque l'affectation n'enclaverait aucune terre en culture ;
- L'agrandissement demandé du périmètre d'urbanisation devra aider à rentabiliser les infrastructures et les équipements municipaux existants et à minimiser les coûts d'investissement, notamment en ce qui a trait à l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées ;
- L'agrandissement respecte le principe du moindre impact sur le milieu agricole, tel que défini à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, notamment lorsque cet agrandissement ne peut être réalisé qu'en zone agricole ou qu'il n'existe pas d'autres options viables évitant l'empiétement en zone agricole.

36.6 Les demandes de modification et d'abrogation des réserves résidentielles :

La MRC ne recevra la demande de la municipalité qu'à condition que les objectifs suivants soient atteints et documentés dans un dossier argumentaire local permettant de confirmer les besoins d'espaces dans la communauté:

1. Les objectifs de densification du périmètre d'urbanisation (avant l'ouverture de la réserve résidentielle) sont atteints;
2. Les terrains disponibles au développement résidentiels à l'échelle des aires d'affectations autorisant la construction résidentielle du périmètre d'urbanisation sont construits à au moins 80%.

De plus, le dossier argumentaire fourni par la municipalité devra contenir :

1. Un portrait de la situation relativement aux espaces vacants;
2. Une évaluation des besoins en espaces à développer;



3. Un plan d'ensemble comprenant minimalement les usages autorisés, les tracés de rues projetées, les infrastructures (si requis) ainsi que le lotissement prévu;
4. Une caractérisation environnementale du périmètre relatif à la modification de l'affectation répondant aux questions suivantes :
 - a. Les activités sur le site et aux alentours constituent, ou ont constitué antérieurement, un risque de contamination des sols et/ou de l'eau souterraine à l'endroit de l'étude?
 - b. Présence de milieux humides et/ou hydriques ?

Mod. par règl.487, a.1, 2021



37. AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION

37.1 Aires d'affectation des sols

L'attribution à un territoire donné d'une affectation découle des grandes orientations d'aménagement de la municipalité établies au présent Plan d'urbanisme. Cette attribution prend également en compte les acquis de certains milieux bâtis ainsi que les impératifs de développement et de conservation préconisés. La spatialisation de ces grandes affectations en **aires d'affectation** peut être visualisée au *Plan des aires d'affectations des sols* en annexe A.

Les aires d'affectation ont été divisées en 7 catégories. Le *Règlement de zonage* assurera le découpage de chaque aire d'affectation en zones distinctes et déterminera les usages autorisés dans chacune, selon la nature du milieu. Le tableau ci-après présente les 7 aires d'affectations du sol selon leur vocation et la nature des usages qu'elles permettent.

Type (vocation)	Nature	PU	Hors PU
Commerciale locale	Secteurs où le commerce est prédominant. Secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.	X	
Récréation	Secteurs des parcs, campings, piste d'accélération et golf.	X	
Urbaine	Secteurs urbains mixtes. Secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.	X	
Réserve résidentielle	Terrains vacants réservés à des fins résidentielles à long terme.	X	
Agricole dynamique	Secteurs où l'agriculture dynamique est prédominante.		X
Agroforestier de type 2	Secteurs où la forêt est prédominante. Le morcellement des terres agricoles est moins accentué dans cette affectation et est soumis à des pressions au développement.		X
Extraction	Secteurs où des gravières et des sablières sont existantes et sont en situation de droits acquis ou de droits		X
Îlots déstructurés	Espaces autorisés par la décision numéro 371310 de la CPTAQ		X



37.2 Description des affectations à l'intérieur du périmètre urbain

37.2.1 Affectation « Commerciale locale »

Cette aire d'affectation est située sur la montée Douglass et reconnaît le parc d'activités commerciales existant.

Cette affectation correspond aux concentrations d'activités commerciales susceptibles de générer des impacts faibles à modérés sur leur milieu, mais aussi des déplacements quotidiens importants effectués par les visiteurs et les employés. Elle indique une dépendance élevée à l'automobile et une dépendance élevée au transport de biens et de marchandises. Les usages généralement observés dans cette aire sont les activités d'entreposage, les activités liées à la construction, l'industrie légère et les commerces à contrainte. Une accessibilité réduite, car peu ou pas desservi en transport collectif et actif, mais une bonne desserte par le réseau routier.

Avec cette grande affectation, la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville désire créer un pôle d'attraction fort où seront concentrées des activités commerciales, ainsi que de grands consommateurs d'espace.

Cette affectation deviendra une affectation commerciale régionale dès que les services d'aqueduc et d'égout y seront disponibles.

37.2.2 Affectation « Récréation »

Cette affectation a pour objectif de reconnaître la vocation récréative de certains secteurs de Saint-Cyprien-de-Napierville où l'on observe des activités et des équipements récréatifs ou qui présentent des potentiels de développement pour cette fonction. Ces secteurs sont destinés aux loisirs, au plein air et aux activités sportives. Elle comprend les secteurs des parcs, du camping municipal, de la piste d'accélération ainsi que du golf.

Conformément aux orientations, la Municipalité souhaite se donner l'opportunité d'accueillir sur son territoire des activités récréotouristiques qui permettront l'établissement d'insuffler un dynamisme au milieu.

37.2.3 Affectation « Urbaine »

Cette aire d'affectation comprend une partie du périmètre d'urbanisation de Saint-Cyprien-de-Napierville. Cette affectation privilégie le maintien de sa vocation mixte et regroupe les fonctions résidentielles, tous les types de commerces et de services, et les industries légères, sauf celles de grande envergure qui sont réservées pour le parc industriel, ainsi que les activités institutionnelles, de services publics, récréatives et de loisirs que l'on retrouve habituellement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

La vocation de cette affectation consiste à protéger le caractère du milieu existant et à satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'habitation. Plus précisément, c'est à l'intérieur de cette aire que l'essentiel de la mise en valeur des potentiels du territoire s'effectuera en excluant les industries et les commerces lourds.

37.2.4 Affectation « Réserve résidentielle »

Ces aires d'affectations représentent une approche de gestion urbaine à long terme afin d'éviter l'éparpillement du développement non planifié. Tout développement résidentiel n'y est permis qu'à long terme et à certaines conditions énumérées précédemment.



37.3 Description des affectations à l'extérieur du périmètre urbain

37.3.1 Affectation « Agricole dynamique »

L'aire d'affectation agricole dynamique vise à reconnaître, sur le territoire municipal, le zonage agricole tel que décrété par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Ainsi, les aires d'affectation agricole identifiées sur le territoire correspondent intégralement aux zones décrétées dans le cadre de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). À l'intérieur de l'affectation agricole, l'agriculture constitue la fonction dominante.

Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles, à l'intérieur de la zone agricole ou à proximité du périmètre d'urbanisation, des normes sur les distances séparatrices relatives à l'élevage d'animaux sont intégrées au règlement de zonage, conformément au schéma d'aménagement révisé et aux orientations gouvernementales. Ces normes visent à encadrer les productions animales à forte charge d'odeur.

37.3.2 Affectation « Extraction »

Sont autorisées, dans l'aire d'affectation extraction, les activités liées à l'exploitation des substances minérales (sable, gravier, calcaire) ainsi que les industries et activités connexes. Trois aires de cette affectation sont situées sur le territoire de la municipalité, soit deux dans la partie nord-ouest du territoire, et la troisième, au sud-ouest.

Le règlement de zonage établira les conditions selon lesquelles les exploitations actuelles pourront être maintenues conformément au règlement provincial sur les carrières et sablières.

37.3.3 Affectation « Îlots déstructurés » (Type 1)

Secteur regroupant des unités territoriales ponctuelles de superficie variable, mais généralement restreinte, déstructurées au fil du temps par l'addition d'usages non agricoles et où subsistent de rares lots vacants enclavés, irrécupérables pour l'agriculture.

37.4 Densité d'occupation du sol

L'intensité de l'occupation du sol est régie par les affectations et la densité d'occupation du sol. Ces paramètres aident à optimiser l'occupation du sol et à rentabiliser les services publics.

Pour les occupations résidentielles, le critère de densité généralement utilisé est le nombre de logements à l'hectare (log/ha).

Pour l'affectation agroforestière de type 2, la densité d'occupation de terrains vacants est exprimée en kilomètre carré (km²).

Densité brute log/ha : le résultat de la division entre les logements et la superficie du périmètre urbain. Le résultat s'exprime en logements à l'hectare brut (log/ha).

Le tableau ci-après fait état de la densité résidentielle brute moyenne applicable.

Tableau 9 – Objectifs de densité résidentielle d'occupation du sol

PU	AFFECTATION	DENSITÉ BRUTE ¹³ MOYENNE	
Périmètre urbain	Urbaine		14 log/ha
			16 log/ha
HORS PU		DENSITÉ BRUTE MOYENNE	
	Agroforestier de type 2	0,36 log/km ²	

« Les règles suivantes s'appliquent pour le calcul des seuils minimaux de densité brute :

1. les normes de densité prescrites au tableau précédent pour les projets de développement constituent une densité brute moyenne minimale applicable à l'aire d'affectation urbaine. Les densités peuvent varier d'un secteur à l'autre, toutefois la densité moyenne doit être respectée;
2. la norme de densité prescrite pour un projet de développement résidentiel d'un nouveau secteur urbain peut varier en fonction des particularités du cadre bâti ou des quartiers de la municipalité;
3. lors d'un projet de redéveloppement résidentiel, la superficie brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 afin de tenir compte de l'espace occupé par les parcs, les rues et les autres usages;
4. la sommation de la densité des projets de développement et de redéveloppement résidentiel ne doit, en aucun cas, être inférieure à la densité moyenne brute minimale prescrite au tableau précédent, et ce, en fonction des périodes de référence qui y sont définies.
5. à partir du 1er janvier des années 2019, 2024 et 2029, la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville aura un délai de six (6) mois pour adopter des règlements de concordance afin de conformer sa réglementation d'urbanisme aux nouvelles exigences de densité brute sur son territoire.¹⁴ »

37.5 Compatibilité des usages

Le tableau de compatibilité des usages par aire d'affectation ci-après indique quels sont les **groupes d'usages compatibles** dans les aires d'affectation en vertu du cadre de gestion territoriale et les affectations du sol. Ce tableau guidera la municipalité dans l'élaboration des **règlements d'urbanisme** et pour l'élaboration des projets d'aménagement ou de développement sur le territoire.

¹³ Calcul du rapport entre le nombre de logements divisé par la superficie de l'ensemble des terrains compris à l'intérieur des lignes de lot. La superficie des rues et des espaces publics est incluse dans le calcul.

¹⁴ Règles issues du SADR.

Tableau 10 – Compatibilité des usages

AIRES D'AFFECTATIONS	CATÉGORIES D'USAGES													
	Agricole	Commercial local	Commercial lourd	Conservation	Équipement institutionnel et communautaire local	Équipement institutionnel et communautaire	Extraction	Habitation	Hébergement commercial	Industrielle locale	Récréation extensive	Récréation intensive	Restauration	Utilité publique
À l'extérieur du périmètre urbain														
Agricole dynamique	X							Note 1	Note 1		X			Note 1
Agroforestier de type 2	X							Note 1	Note 1		X			Note 1
Extraction	X						X				X			Note 1
Îlots déstructurés (Type 1)	X			X				Note 1	Note 1		X			Note 1
À l'intérieur du périmètre urbain														
Commerciale locale		X	X						X		X		X	X
Récréation	Note 5	Note 2							Notes 2 et 4		X	X	Note 2	X
Réserve résidentielle	Note 5			X				Note 1			X			X
Urbaine		X	X		X	Note 3		X	X	X	X		X	X

X : Autorisé

Note : Conditionnel

Note 1 : doit respecter les dispositions des règlements d'urbanisme.

Note 2 : maximum de 10% de la superficie de l'affectation.

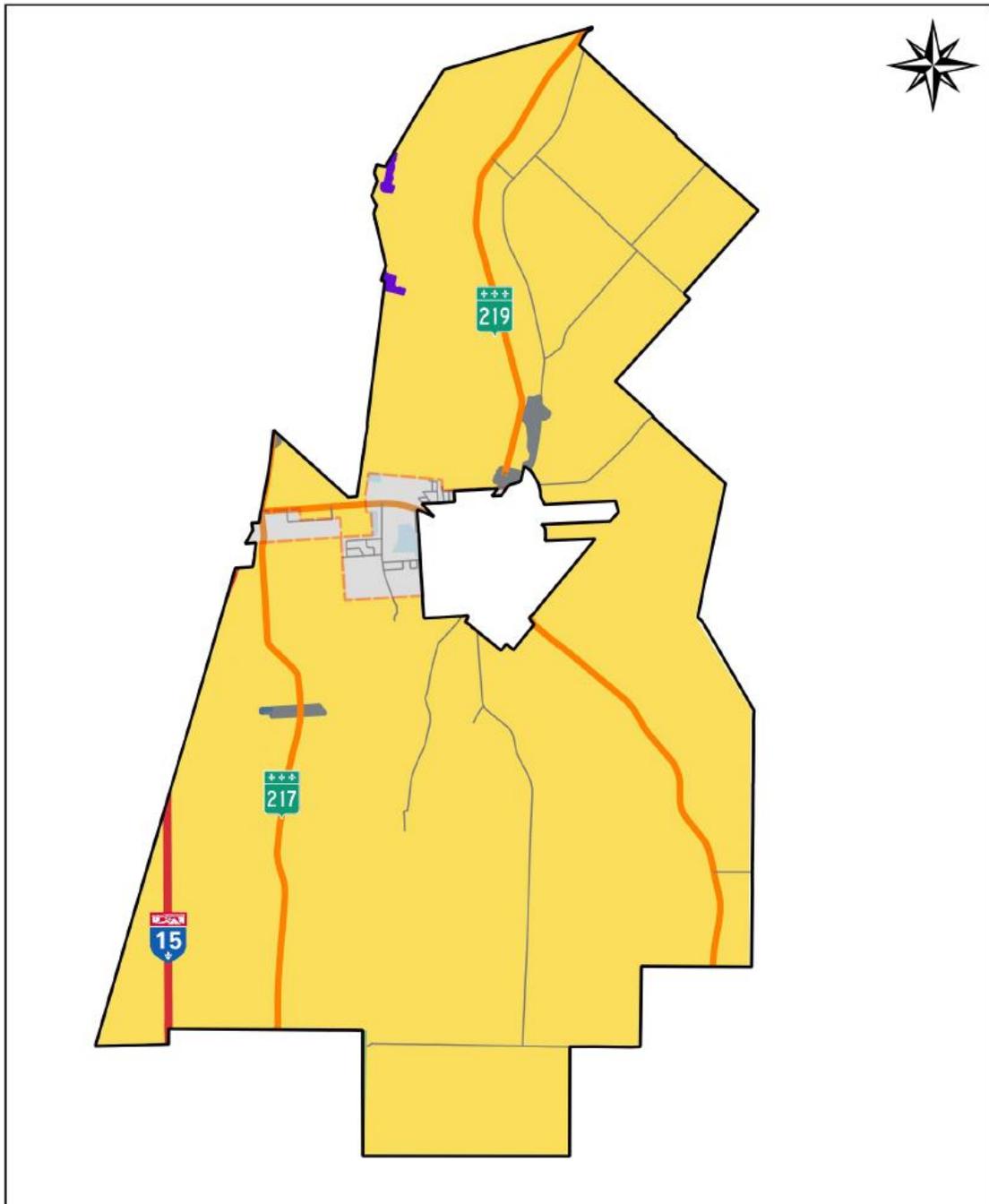
Note 3 : uniquement dans un pôle économique principal.

Note 4 : maximum de 20 chambres.

Note 5 : Toute activité d'élevage est prohibée.

ANNEXE A : PLANS DES AIRES D'AFFECTATION DES SOLS

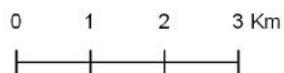
Affectations du sol à l'extérieur du périmètre urbain de Saint-Cyprien-de-Napierville



MRC des Jardins-de-Napierville
 Saint-Michel, 13 novembre 2017
 Schéma d'aménagement et de développement révisé URB-205
 Conception: Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire

Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: North America 1983

Source:
 Base de données topographiques du Québec



1:100 000

Affectations du sol

■ Agricole dynamique

■ Extractions

■ îlot déstructuré (Type 1)

Autres éléments

Périmètre urbain

— Autoroute

— Régional

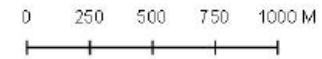
— Local



**Affectations du sol dans
le périmètre urbain de
Saint-Cyprien-de-Napierville**



1:25 000



Affectations du sol

- Commerciale locale
- Récréative
- Urbaine
- Réserve résidentielle

Autres éléments

- Périmètre urbain
- Limites municipales
- Chemin de fer

MRC des Jardins-de-Napierville
Saint-Michel, 5 décembre 2017
Conception: Alexandre Hamelin, urbaniste-stagiaire

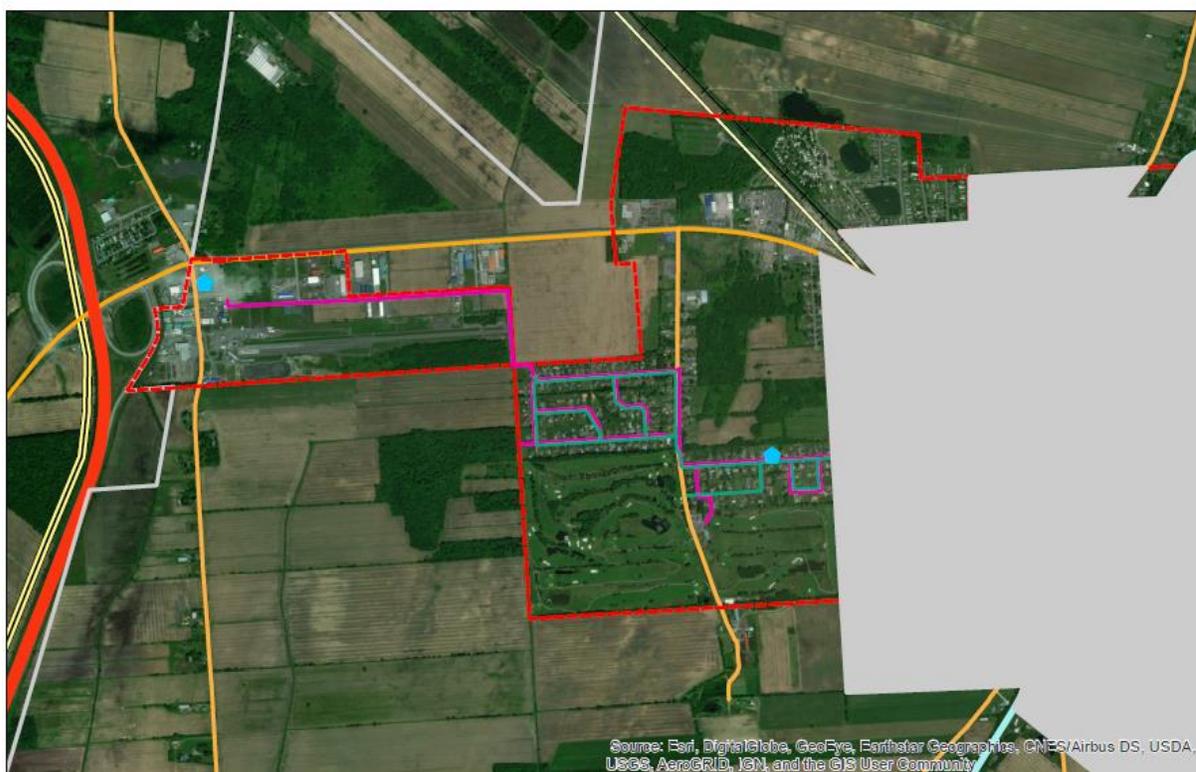
Coordinate System: NAD 1983 Transverse Mercator
Projection: Transverse Mercator
Datum: North America 1983

ANNEXE B : PLAN DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Contraintes à l'occupation du territoire de Saint-Cyprien-de-Napierville



Saint-Cyprien-de-Napierville



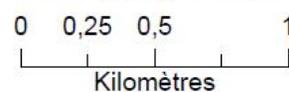
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Légende

-  Prise d'Eau de 20 personnes et plus
-  Périmètre urbain
-  Limites de la municipalité
-  Gazoduc
-  Cours d'eau important
-  Chemin de fer
-  Transport d'énergie (HQ)
-  Réseau d'aqueduc
-  Réseau sanitaire

Routes

-  Autoroute
-  Locale
-  Régionale



Réalisé par : Camille Auble

Technicien aménagement MRC
des Jardins-de-Napierville

Source : Base de la MRC des Jardins-de-Napierville
Projection : NAD_1983_Quebec_Lambert

Réalisation : Aout