

ANNEXE G

LA GESTION DE L'URBANISATION

Introduction	308
Partie 1 : Les données	308
Partie 11 : L'analyse	224
Partie 111 : La cartographie des espaces résiduels	225

INTRODUCTION

Cette annexe expose l'inventaire des espaces vacants propices au développement et qui sont situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de chacune des municipalités de la MRC. La première partie présente les données compilées à partir des orthophotos de la CMM de 2011, ainsi que celles produites par Géomont en 2009, pour les municipalités situées hors du territoire de la CMM.

La seconde partie établit l'adéquation entre l'offre et la demande, jusqu'à l'année 2031. Finalement, la troisième partie présente, pour chaque municipalité, la cartographie des espaces vacants pour chacune des grandes fonctions d'usages, soit résidentielle, commerciale et industrielle.

I : LES DONNÉES

1.1 Compilation des données sur les espaces vacants et à redévelopper

Les données relatives à l'identification des espaces urbains vacants et à redévelopper pour chacune des municipalités de la MRC sont exposées aux [tableaux G-1.1, G-1.2 et G-1.3](#). La compilation a pour objet d'identifier les espaces vacants et à redévelopper propices au développement pour chacune des fonctions urbaines dominantes, soit résidentielle, commerciale et industrielle.

L'approche retenue pour réaliser l'exercice a été, à l'aide d'orthophotos, de comptabiliser les terrains disponibles formant un ensemble d'une superficie supérieure à ½ hectare. Ces espaces sont, de façon générale, desservis (ou prêts à l'être), par les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire. Les espaces vacants présentant des contraintes sévères ont été exclus, notamment les milieux humides, les sites protégés, les zones inondables, etc.

TABLEAU G-1.1 : ESPACES VACANTS PAR MUNICIPALITÉS ET PAR FONCTION 2011 EN HECTARES¹

	Municipalité	Résidentiel	Commercial	Industriel	Total	Proportion résidentiel ²
TOD CMM	Chambly	0,9	0,0	0,0	0,9	0,2%
	McMasterville	0,0	1,0	52,0	53,0	0,0%
	Mont-Saint-Hilaire	6,3	0,0	0,0	6,3	1,2%
	Saint-Basile-le-Grand	2,6	0,0	0,0	2,6	0,5%
	TOTAL TOD	9,8	1,0	52,0	62,8	1,9%
HORS-TOD CMM	Beloeil	55,0	50,0	44,5	149,5	10,6%
	Carignan	173,5	8,0	0,0	181,5	33,4%
	Chambly	53,1	3,4	22,0	78,5	10,2%
	McMasterville	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
	Mont-Saint-Hilaire	107,8	2,2	29,8	139,8	20,8%
	Otterburn Park	45,4	0,0	0,0	45,4	8,7%
	Saint-Basile-le-Grand	2,4	1,0	146,2	149,6	0,5%
	Saint-Jean-Baptiste	3,0	0,0	0,0	3,0	0,6%
	Saint-Mathieu-de-Beloeil	16,0	0,0	34,9	50,9	3,1%
	TOTAL HORS-TOD CMM	456,2	64,6	277,4	798,2	87,9%
	TOTAL CMM	466,0	65,6	329,4	861,0	89,8%
HORS-CMM	Saint-Antoine-sur-Richelieu	15,0	0,0	0,0	15,0	2,9%
	Saint-Charles-sur-Richelieu	12,0	0,0	0,0	12,0	2,3%
	Saint-Denis-sur-Richelieu	5,0	0,0	0,0	5,0	1,0%
	Saint-Marc-sur-Richelieu	21,0	0,0	0,0	21,0	4,0%
	TOTAL HORS-CMM	53,0	0,0	0,0	53,0	10,2%
	TOTAL MRC	519,0	65,6	329,4	914,0	100%

1) Inventaire réalisé avec orthophotos 2011

2) Proportion d'espaces vacants résidentiels par rapport à l'ensemble de la MRC

TABLEAU G-1.2 : ESTIMATION DES SUPERFICIES POTENTIELLES DISPONIBLES POUR LE REDÉVELOPPEMENT⁽¹⁾

Municipalité	TOD ²	COR ²	HORS C & T ³	TOTAL
Beloil	0,0	51,5	50,5	102,0
Carignan	0,0	0,0	58,7	58,7
Chambly	0,0	0,0	24,6	24,6
McMasterville	0,0	0,0	0,0	0,0
Mont-Saint-Hilaire	19,8	0,0	0,0	20,5
Otterburn Park	0,0	0,0	0,0	0,0
Saint-Basile-le-Grand	10,5	5,7	0,0	16,3
Saint-Jean-Baptiste	0,0	0,0	2,7	2,7
Saint-Mathieu-de-Beloil	0,0	13,7	0,0	13,7
TOTAL	30,3	70,9	137,1	238,4

1) Superficie exprimée en hectare. Tous usages confondus. Inventaire fourni par la CMM

2) Tels qu'identifiés au plan 5b

3) Hors des TOD et des corridors de transport métropolitains

TABLEAU G-1.3 : ESTIMATION DES SUPERFICIES POTENTIELLES, À VOCATION RÉSIDENIELLE, DISPONIBLES POUR LE REDÉVELOPPEMENT¹

Municipalité	TOD	HORS TOD	TOTAL
Beloil	0,0	0,0	0,0
Carignan	0,0	41,0	41,0
Chambly	0,0	24,6	24,6
McMasterville	0,0	0,0	0,0
Mont-Saint-Hilaire	19,8	0,7	20,5
Otterburn Park	0,0	0,0	0,0
Saint-Basile-le-Grand	0,4	0,0	0,4
Saint-Jean-Baptiste	0,0	2,3	2,3
Saint-Mathieu-de-Beloil	0,0	5,4	5,4
TOTAL	20,2	74,0	94,2

1) Superficie exprimée en hectare. Inventaire fourni par la CMM

En plus des espaces vacants disponibles pour le développement, les espaces à redévelopper constituent des lieux privilégiés afin de densifier les milieux urbains déjà constitués. Ceux-ci jouent un rôle non négligeable dans le redéploiement des activités dans des lieux établis et sont souvent bien positionnés pour constituer des ensembles multifonctionnels.

En raison du caractère sensible des espaces à redévelopper et de l'incertitude quant au moment de leur disponibilité, aucune cartographie n'a été réalisée pour les localiser. Cependant, le tableau G-1.1 compile la superficie de ces espaces, par municipalité et par secteur, toutes fonctions confondues.

Afin de soutenir l'adéquation entre l'offre d'espaces disponibles et la venue anticipée de nouveaux ménages d'ici 2031, le tableau G-1.3 isole les superficies à redévelopper qui sont, à priori, les plus susceptibles d'être occupées par la fonction résidentielle. De façon particulière, les superficies indiquées au tableau G-1.3 serviront plus loin, à définir l'estimation offre-demande combinée avec les superficies des espaces vacants à vocation résidentielle.

Bien entendu, une mise en garde s'impose à la lecture des données des tableaux précédents. En effet, en raison du caractère sensible des espaces à redévelopper, la compilation

de ceux-ci s'inscrit dans le cadre d'un exercice d'extrapolation. L'identification des espaces à redévelopper et les secteurs d'opportunité au redéveloppement, constitue une démarche effectuée à la lumière des connaissances disponibles sur le territoire de la CMM, lors du processus de concordance au PMAD. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces disponibles pour le redéveloppement, en regard avec des secteurs d'opportunité, et donc, venir influencer les résultats des tableaux G-3.1 et G-3.2. La superficie des espaces vacants, situés dans les secteurs d'opportunité, sera comptabilisée et intégrée dans ces tableaux, après que ceux-ci soient formellement identifiés et portés à l'attention de la MRC.

1.2 ESTIMATION DE LA DEMANDE

Les données pour les ménages projetés de la période 2011 à 2031 proviennent des estimations émises par l'institut de la statistique du Québec (ISQ). Celles-ci permettent d'établir une projection, en termes de nombre de logements requis pour la même période, puisque, de façon générale, il y a un lien direct entre le nombre de ménages projetés et la demande

de logements nécessaire pour répondre aux besoins. Les données de l'ISQ disponibles pour la période de projection nous montrent que, sur le territoire de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, nous anticipons l'arrivée de 12 518 nouveaux ménages durant la période observée. Selon l'institut, il y aura en 2031, selon le scénario de référence, un total d'environ 57 500 ménages dans la MRC. Cet apport représente une croissance de plus de vingt-huit pourcent (28 %), à partir de 2011. Cette estimation, bien que significative, montre un ralentissement de la progression, en comparaison avec la période 1991-2011 dont nous observons une croissance de cinquante-cinq pourcent (55 %).

Malgré l'absence de données complètes sur le sujet, nous avons pu estimer le nombre de nouveaux ménages anticipés pour chaque municipalité de la MRC. Nous avons utilisé les données de l'ISQ et ventilé le nombre projeté pour l'ensemble de la MRC, en fonction de la proportion du nombre de ménages observés en 2011. Cet exercice, bien qu'imparfait, permet d'estimer, de façon théorique, le nombre de ménages qui s'ajouteront au fil des recensements futurs.

TABLEAU G-2.1 : EXTRAPOLATION DES MÉNAGES ANTICIPÉS PAR MUNICIPALITÉS, POUR LA PÉRIODE 2016-2031

		2011 ⁽¹⁾		2016 ⁽³⁾		2021 ⁽³⁾		2026 ⁽³⁾		2031 ⁽³⁾	
Municipalité		n ^{bre}	% ⁽²⁾	ajout	total	ajout	total	ajout	total	ajout	total
CMM	Beloil	8 385	18,6%	849	9 234	656	9 890	483	10 373	341	10 714
	Carignan	2 810	6,2%	284	3 094	220	3 314	162	3 476	114	3 590
	Chambly	9 810	21,8%	993	10 803	767	11 570	566	12 136	398	12 534
	McMasterville	2 210	4,9%	224	2 434	173	2 607	127	2 734	90	2 824
	Mont-Saint-Hilaire	7 160	15,9%	725	7 885	560	8 445	413	8 858	291	9 148
	Otterburn Park	3 200	7,1%	324	3 524	250	3 774	185	3 959	130	4 089
	Saint-Basile-le-Grand	6 180	13,7%	625	6 805	483	7 289	356	7 645	251	7 896
	Saint-Jean-Baptiste	1 325	2,9%	134	1 459	104	1 563	76	1 639	54	1 693
	Saint-Mathieu-de-Beloil	900	2,0%	91	991	70	1 061	52	1 113	37	1 150
	TOTAL CMM	41 980	91,1%	4 249	46 229	3 284	49 513	2 421	51 933	1 705	53 638
HORS-CMM	Saint-Antoine-sur-Richelieu	655	1,5%	66	721	51	773	28	810	27	837
	Saint-Charles-sur-Richelieu	675	1,5%	68	743	53	796	39	835	27	862
	Saint-Denis-sur-Richelieu	960	2,1%	97	1 057	75	1 132	55	1 188	39	1 227
	Saint-Marc-sur-Richelieu	805	1,8%	81	886	63	949	46	996	33	1 029
	TOTAL HORS-CMM	3 095	6,9%	313	3 408	242	3 650	178	3 829	126	3 955
TOTAL MRC	45 075	100,0%	4 562	49 637	3 526	53 163	2 599	55 762	1 831	57 593	

1) Source : Statistique Canada, recensement 2011

2) Proportion du nombre de ménages observés par rapport à l'ensemble de la MRC, selon le recensement de 2011

3) Estimation MRCVR. Répartition des nouveaux ménages, selon la proportion observée en 2011

Il faut noter que le calcul ne tient pas compte du rythme de croissance qui peut varier dans le temps, d'une municipalité à l'autre. Cette réalité dépend d'une foule de facteurs imprévisibles, tels que la disponibilité des espaces à développer ou à redévelopper au moment opportun, les hauts et les bas du marché immobilier, la performance des transports, la capacité de délivrance de biens et de services de proximité, les préférences de la population pour certains types d'habitations ou encore l'attractivité de certains secteurs.

Le [tableau G-2.1](#) illustre une extrapolation des données par municipalité pour les années 2016, 2021, 2026 et 2031. Les données par municipalité ont été estimées en fonction de leur poids démographique observée en 2011. Cette proportionnalité a été maintenue au cours des années subséquentes, à défaut d'avoir des données ventilées disponibles par Statistiques Canada ou par l'Institut de la statistique du Québec.

Le [tableau G-2.2](#) illustre les données des ménages observés lors du recensement de 2011 et celles de l'estimation du nombre de ménages prévu en 2031. Le nombre total de ménages ajoutés durant la période 2011-2031 est indiqué à la dernière colonne. Ces données servent à estimer la demande en espace, au [tableau G-3.1](#). Il faut noter qu'une proportion de quarante pourcent (40 %) des ménages additionnels est attribuée aux aires TOD des villes de Chambly, de McMasterville, de Saint-Basile-le-Grand et de Mont-Saint-Hilaire

2 : L'ANALYSE

2.1 ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

Face aux difficultés reliées à établir une projection fiable et en l'absence de données spécifiques pour chacune des municipalités, nous avons établi une hypothèse en fonction de paramètres connus et observés. Nous connaissons l'estimation de l'ISQ pour les ménages projetés sur le territoire de la MRC, pour la période comprise entre 2011 et 2031. Nous connaissons

TABLEAU G-2.2 : EXTRAPOLATION DES MÉNAGES ANTICIPÉS, DIFFÉRENCE 2011-2031

	Municipalité	2011 ⁽¹⁾		2031 ⁽³⁾	
		n ^{bre}	% ⁽²⁾	n ^{bre}	n ^{bre} de ménages additionnels ⁽⁴⁾
CMM	Beloil	8 385	18,6%	10 714	2 329
	Carignan	2 810	6,2%	3 590	780
	Chambly	9 810	21,8%	12 534	2 724
	McMasterville	2 210	4,9%	2 824	614
	Mont-Saint-Hilaire	7 160	15,9%	9 148	1 988
	Otterburn Park	3 200	7,1%	4 089	889
	Saint-Basile-le-Grand	6 180	13,7%	7 896	1 716
	Saint-Jean-Baptiste	1 325	2,9%	1 693	368
	Saint-Mathieu-de-Beloil	900	2,0%	1 150	250
	TOTAL CMM	41 980	91,1%	53 638	11 658
	HORS-CMM	Saint-Antoine-sur-Richelieu	655	1,5%	837
Saint-Charles-sur-Richelieu		675	1,5%	862	187
Saint-Denis-sur-Richelieu		960	2,1%	1 227	267
Saint-Marc-sur-Richelieu		805	1,8%	1 029	224
TOTAL HORS-CMM		3 095	6,9%	3 955	860
TOTAL MRC	45 075	100,0%	57 593	12 518	

1) Source : Statistique Canada, recensement 2011

2) Proportion du nombre de ménages observés par rapport à l'ensemble de la MRC, selon le recensement de 2011

3) Estimation MRCVR. Répartition des nouveaux ménages, selon la proportion observée en 2011

4) Différence entre le nombre de ménages observés en 2011 et le nombre anticipé en 2031

également la proportion des ménages par municipalité, à partir des données de Statistiques Canada recensées en 2011.

À la lecture du [tableau G-2.1](#), nous avons établi un aperçu qui nous permet d'évaluer à quel endroit les nouveaux ménages seront répartis sur le territoire, et ce, en prenant comme hypothèse que le poids démographique de chacune des municipalités demeure constant durant la période 2011-2031. Ainsi, quatre villes se démarquent particulièrement, soit Chambly, Beloeil, Mont-Saint-Hilaire et Saint-Basile-le-Grand qui accueilleront 8 757 nouveaux ménages, ce qui représente 70 % de l'ensemble du territoire de la MRC. Plus particulièrement, nous estimons que celles-ci accueilleront respectivement, 2

724, 2329, 1 988 et 1 716 nouveaux ménages au terme de la période évaluée. Rappelons qu'à l'échelle de la MRC, 12 518 nouveaux ménages sont projetés dans l'horizon 2031, selon les données de l'Institut de la statistique du Québec.

2.2 ESTIMATION DES BESOINS DÉDIÉS AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Si on tient compte à la fois des espaces vacants, comptabilisés au [tableau G-1.1](#) et des espaces à redévelopper, comptabilisés au [tableau G-1.3](#), nous pouvons affirmer que l'aménagement de ces espaces sera complété dans la plupart des municipalités avant l'année 2031.

TABLEAU G-3.1 : ADÉQUATION MÉNAGES-ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER, POUR LA FONCTION RÉSIDENTIELLE, 2011-2031

	Secteur visé	Ménages anticipé ⁽¹⁾	Densité log/ha ⁽³⁾	Superficie vacante ⁽⁴⁾	Superficie à redévelopper ⁽⁴⁾	Total (vac et red)	Capacité théorique ⁽⁵⁾	Différence théorique ⁽⁶⁾
TOD CMM ⁽²⁾	Chambly	1 091	30	0,9	0,0	0,9	27	-1 064
	McMasterville	246	40	0,0	0,0	0,0	0	-246
	Mont-Saint-Hilaire	795	40	6,3	19,8	26,1	1 044	249
	Saint-Basile-le-Grand	686	40	2,6	0,4	3,0	220	-566
	TOTAL TOD	2 818		9,8	20,2	30,0	1 191	-1 627
HORS-TOD CMM	Beloeil	2 329	21	55,0	0,0	55,0	1 155	-1 174
	Carignan	780	21	173,5	41,0	214,5	4 505	3 725
	Chambly	1 634	21	53,1	24,6	77,7	1 632	-2
	McMasterville	368	21	0,0	0,0	0,0	0	-368
	Mont-Saint-Hilaire	1 192	21	107,8	0,7	108,5	2 279	1 087
	Otterburn Park	889	21	45,4	0,0	45,4	953	64
	Saint-Basile-le-Grand	1 030	21	2,4	0,0	2,4	50	-980
	Saint-Jean-Baptiste	368	21	3,0	2,3	5,3	111	-257
	Saint-Mathieu-de-Beloeil	250	21	16,0	5,4	21,4	449	199
	TOTAL HORS-TOD CMM	8 840		456,2	74,0	530,2	11 134	2 294
	TOTAL CMM	11 658		466,0	94,2	560,2	12 325	667
HORS-CMM	Saint-Antoine-sur-Richelieu	182	12	15,0	0,0	15,0	180	-2
	Saint-Charles-sur-Richelieu	187	12	12,0	0,0	12,0	144	-43
	Saint-Denis-sur-Richelieu	267	12	5,0	0,0	5,0	60	-207
	Saint-Marc-sur-Richelieu	224	12	21,0	0,0	21,0	252	28
	TOTAL HORS-CMM	860		53,0	0,0	53,0	636	-224
	TOTAL MRC	12 518		519,0	94,2	613,2	12 961	443

1) Nombre de ménages anticipé entre 2011 et 2031, par municipalité et par secteur, Statistiques Canada 2011, MRCVR 2014.

2) Représente 40% des ménages anticipés dans ces municipalités, horizon 2031. CMM, PMAD, critère 1.1.2.

3) Seuil minimal de densité exigé par secteur selon le tableau 11.3. Pour le hors-CMM, le seuil indiqué est seulement à titre indicatif.

4) Superficie vacante 2011 et à redévelopper 2014 par secteur visé, pour la fonction résidentielle seulement.

5) Capacité d'accueil théorique du nombre de ménages dans les espaces vacants et à redévelopper résidentiels, horizon 2031.

6) Différence entre la capacité théorique des secteurs visés et le nombre de ménages anticipés.

TABLEAU G-3.2 : ADÉQUATION MÉNAGES-ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER, POUR LA FONCTION RÉSIDENTIELLE, 2011-2031, PAR AIRE DE MARCHÉ

VALLÉE-R-116	
Secteur visé	Nombre
Beloil	-1 174
McMasterville	-614
Mont-Saint-Hilaire	1 336
Otterburn Park	64
Saint-Basile-le-Grand	-1 546
Saint-Jean-Baptiste	-257
Saint-Mathieu-de-Beloil	199
TOTAL VALLÉE-R-116	-1 992
BASSIN DE CHAMBLY	
Chambly	-1 066
Carignan	3 725
TOTAL BASSIN DE CHAMBLY	2 659
VALLÉE-NORD (hors CMM)	
Saint-Antoine-sur-Richelieu	-2
Saint-Charles-sur-Richelieu	-43
Saint-Denis-sur-Richelieu	-207
Saint-Marc-sur-Richelieu	28
TOTAL VALLÉE-NORD (HORS-CMM)	-224
TOTAL MRC	443

Ainsi, selon les données du [tableau G-3.1](#), les municipalités de Beloil (1 174), de Chambly (1 066), de McMasterville (614), de Saint-Basile-le-Grand (1 546), de Saint-Jean-Baptiste (257), de Saint-Charles-sur-Richelieu (43) et de Saint-Denis-sur-Richelieu (207) se retrouveront en rupture d'espace pour accueillir environ 4 900 ménages. Cependant, toujours selon les données du tableau, les municipalités de Mont-Saint-Hilaire (1 336), de Carignan (3 725), d'Otterburn Park (64), de Saint-Mathieu-de-Beloil (199), et de Saint-Marc-sur-Richelieu (28) se retrouveront en situation de surplus. À l'échelle de la MRC, on observe une marge de capacité globale nette positive de 443 ménages.

En répartissant les données de la dernière colonne du [tableau G-3.1](#), selon les aires de marché auxquelles le PMAD fait référence, un tout autre scénario fort différent apparaît. Ainsi, l'aire de marché « Vallée-du-Richelieu-route 116 » se retrouve en rupture d'espace pour accueillir près de deux milles (2 000) ménages. Au contraire, l'aire de marché « Bassin-de-Chambly », au terme de l'horizon 2031, pourra accueillir plus de deux milles six cent (2 600) ménages supplémentaires, par rapport

à la demande normalement anticipée. La partie Nord de la MRC, ne pourra, quant à elle, accueillir les quelques deux cent vingt-quatre (224) ménages, selon les espaces disponibles répertoriés.

À la lumière des données colligées au [tableau G-3.2](#), les aires de marché présentes sur notre territoire présentent des caractéristiques fort différentes au niveau de la disponibilité des espaces. À ce jour, il est impossible de mesurer les impacts et l'intensité d'un éventuel transfert au niveau de la demande, vers une aire de marché qui peut combler celle-ci. Trop de facteurs aléatoires, tels que la capacité des infrastructures de transport, l'attrait pour un secteur, la disponibilité des services selon les besoins, ne permettent pas de tirer de telles conclusions.

3 : LA CARTOGRAPHIE

Cette troisième et dernière partie permet de visualiser sur des cartes, les secteurs vacants situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de chacune des municipalités de la MRC.

Les secteurs illustrés en jaune représentent les espaces où l'on prévoit accueillir dans la majorité des cas, les constructions à vocation résidentielle. Les espaces en rouge sont essentiellement destinés à des constructions à vocation commerciale et les espaces violets indiquent où les constructions industrielles pourront être implantées. Cette répartition par vocation est bien entendu basée sur les grandes affectations du sol, telle qu'illustrée à l'annexe « F ».

Toutes les cartes par les suivantes :

ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – BELOEIL 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – CARIGNAN 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – CHAMBLY 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – McMASTERVILLE 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – MONT-SAINT-HILAIRE 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – OTTERBURN PARK 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-ANTOINE-SUR-RICHELIEU 2012;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-BASILE-LE-GRAND 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-CHARLES-SUR-RICHELIEU 2012;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-DENIS-SUR-RICHELIEU 2012;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-JEAN-BAPTISTE 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL 2011;
 ESPACES VACANTS – PÉRIMÈTRE D'URBANISATION – SAINT-MARC-SUR-RICHELIEU 2012;
 le tout, conformément à la rubrique « ESPACES VACANTS », à fin du présent règlement.

PARTIE II : L'ANALYSE

a) Adéquation entre l'offre (superficie) et la demande (nombre de ménages)

La seconde partie de l'étude transpose la demande en termes de nombre de ménages. Le principe de base sur lequel repose l'analyse de l'offre et de la demande est défini comme suit : chaque nouveau ménage (demande) occupera dans une municipalité une unité de logement (espace). Les unités de logement consomment une certaine superficie de territoire qui est préalablement évaluée.

L'offre pour chacune des municipalités est déterminée par la somme des lots disponibles sur un territoire donné, en tenant compte de la typologie de logement prévu et en déduisant les espaces réservés à des fins d'infrastructures et de lieux publics.

Le [tableau 2 \(voir à la fin du document\)](#) expose, selon le scénario médian, la différence, pour chacune des périodes observées, entre l'offre en termes d'unités de logement théorique et la demande déterminée par le nombre de ménages anticipé. La valeur résiduelle de la période donnée est, lorsqu'elle est positive, transposée à la période observée suivante. Le facteur de disponibilité permet d'évaluer, en pourcentage, le risque de pénurie d'espace propice à la construction résidentielle durant la période observée.

En dernier lieu, l'estimation de la demande est établie selon trois (3) scénarios. Le scénario de référence est le « médian » et les scénarios « fort » et « faible » sont majorés de plus ou moins vingt pourcent (20 %). Le [tableau 3 \(voir à la fin du document\)](#) illustre la compilation du nombre d'unités de logement théorique résiduel (après déduction de la demande) pour chacune des périodes de référence et ce, pour les trois (3) scénarios.

À titre d'exemple, l'offre du nombre d'unités de logement théorique de la ville de Belœil est établie à milles huit cent dix-neuf (1 819) pour la période 2006 à 2011. Durant cette même période, on prévoit une demande, selon les prévisions du M.T.Q., de trois cent trente-neuf (339) nouveaux ménages. En déduisant l'offre à la demande, il est prévu qu'il restera en 2011, milles quatre cent quatre-vingt (1 480) unités de logement théoriques. Selon la tendance observée en se référant au scénario médian, il subsisterait en 2026 à Belœil environ cent quarante (140) hectares d'espace disponible pour la construction de deux milles (2 000) unités de logement (habitations unifamiliales). En déterminant l'offre, c'est-à-dire le nombre d'unités de logement potentiel ainsi que la tendance anticipée des ménages (demande), on peut déterminer la population future d'une municipalité en tenant compte du nombre moyen de personnes par ménage.

b) Estimation des besoins en superficie des espaces dédiés au développement résidentiel

La troisième partie de l'étude expose l'estimation d'espace urbain exprimée en hectares afin de combler les besoins reliés à la demande résidentielle. Tel qu'énoncé à la section précédente, les besoins en espace sont calculés à partir des scénarios faible, médian et fort, pour chaque période de référence. Le calcul des besoins est basé sur un nombre de logements à l'hectare net de onze (11) unités (dix-huit (18) logements à l'hectare brut), c'est-à-dire, en déduisant les espaces publics et les emprises de l'ordre de trente-cinq pourcent (35 %) de la superficie totale d'un espace donné. Cette référence correspond à la moyenne de densité d'occupation pour la fonction résidentielle dans la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu.

À titre d'exemple, la ville de Saint-Basile-le-Grand sera, selon l'estimation des besoins (scénario médian), en déficit d'espace pour la construction résidentielle de trente-sept virgule quarante-deux (37,42) hectares, sans agrandir son périmètre d'urbanisation. Pour la même période, la municipalité de McMasterville aura un manque à gagner en espace de huit virgule quarante-deux (8,42) hectares.

Ces données tiennent compte du scénario médian durant la période 2006 à 2011 et selon la tendance de la demande correspondant à ce qui a été projeté par l'étude sur le nombre de ménages, réalisée par le M.T.Q.

Le [tableau G-4 \(voir à la fin du document\)](#) expose la demande théorique en termes de superficie pour la demande future, selon les trois (3) scénarios retenus pour chacune des municipalités de la MRC.

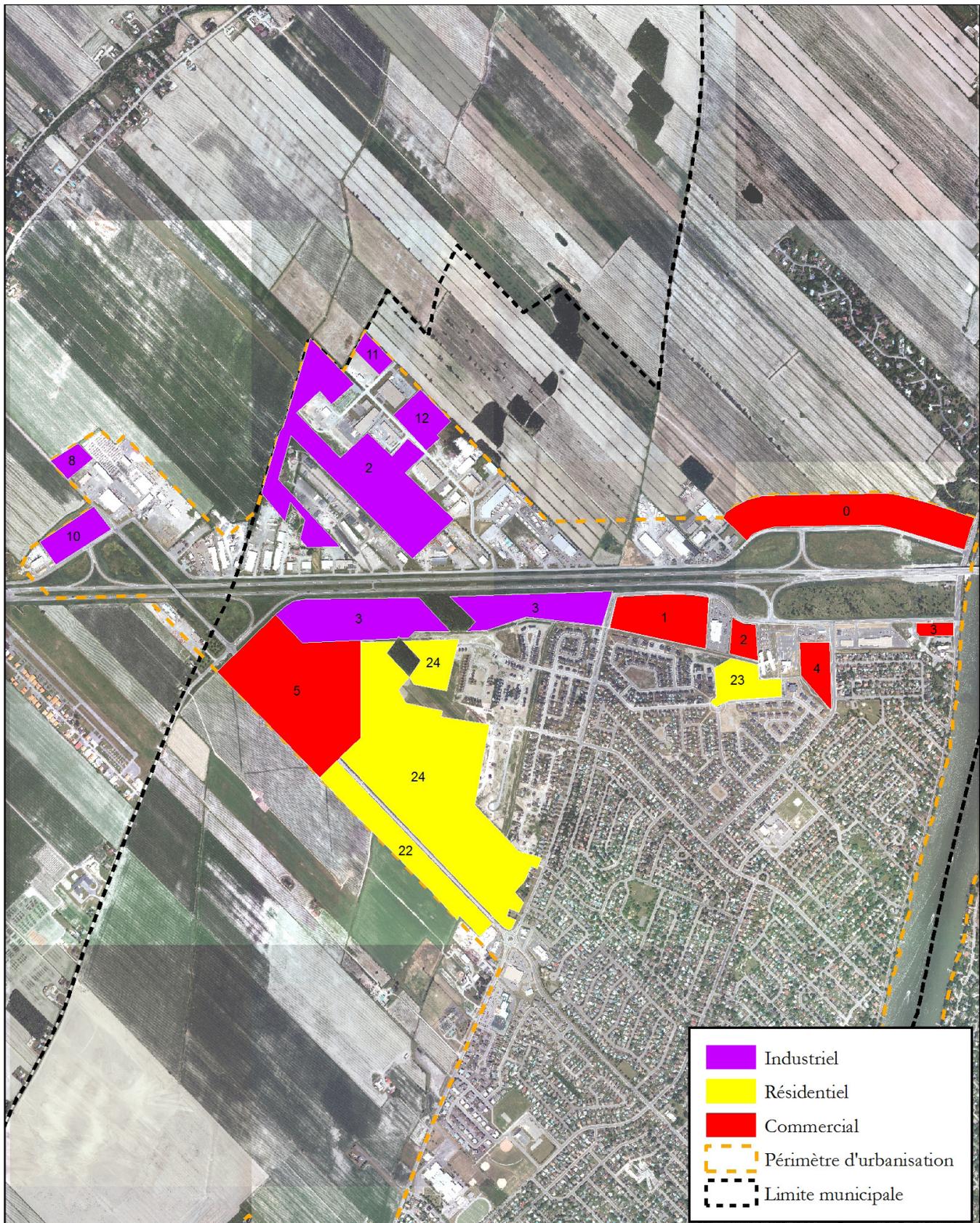
c) Tableau de calcul de détermination de la densité d'occupation au sol pour divers types d'habitation

À titre d'information complémentaire, le [tableau 5 \(voir à la fin du document\)](#) illustre, pour chacun des types d'habitation, certaines données concernant l'occupation au sol d'une résidence ou d'un groupe de résidences. Les données relatives à la superficie des terrains et la superficie de plancher correspondent à la moyenne relevée dans la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, selon chaque type d'habitation.

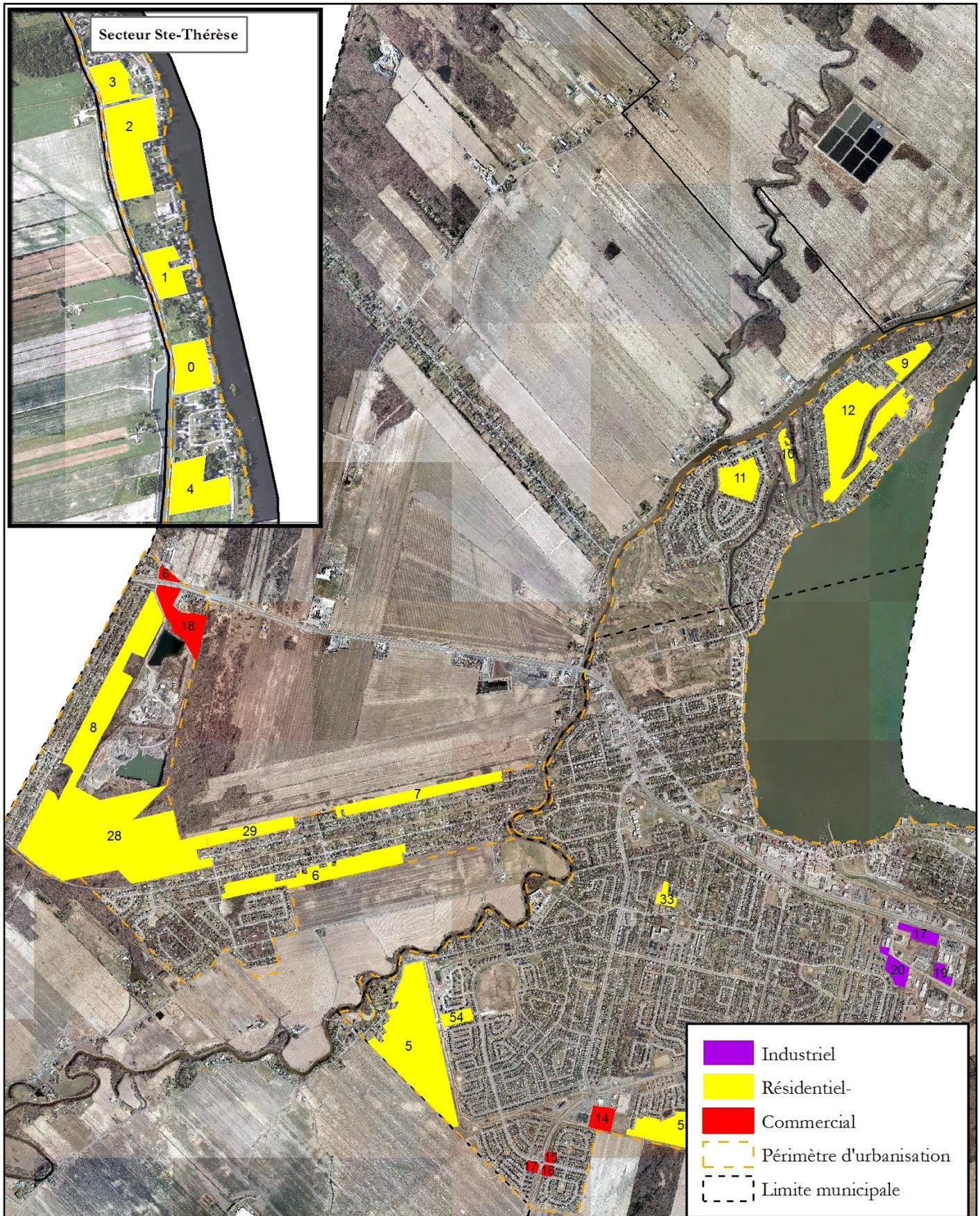
PARTIE III : LA CARTOGRAPHIE DES ESPACES RÉSIDUELS

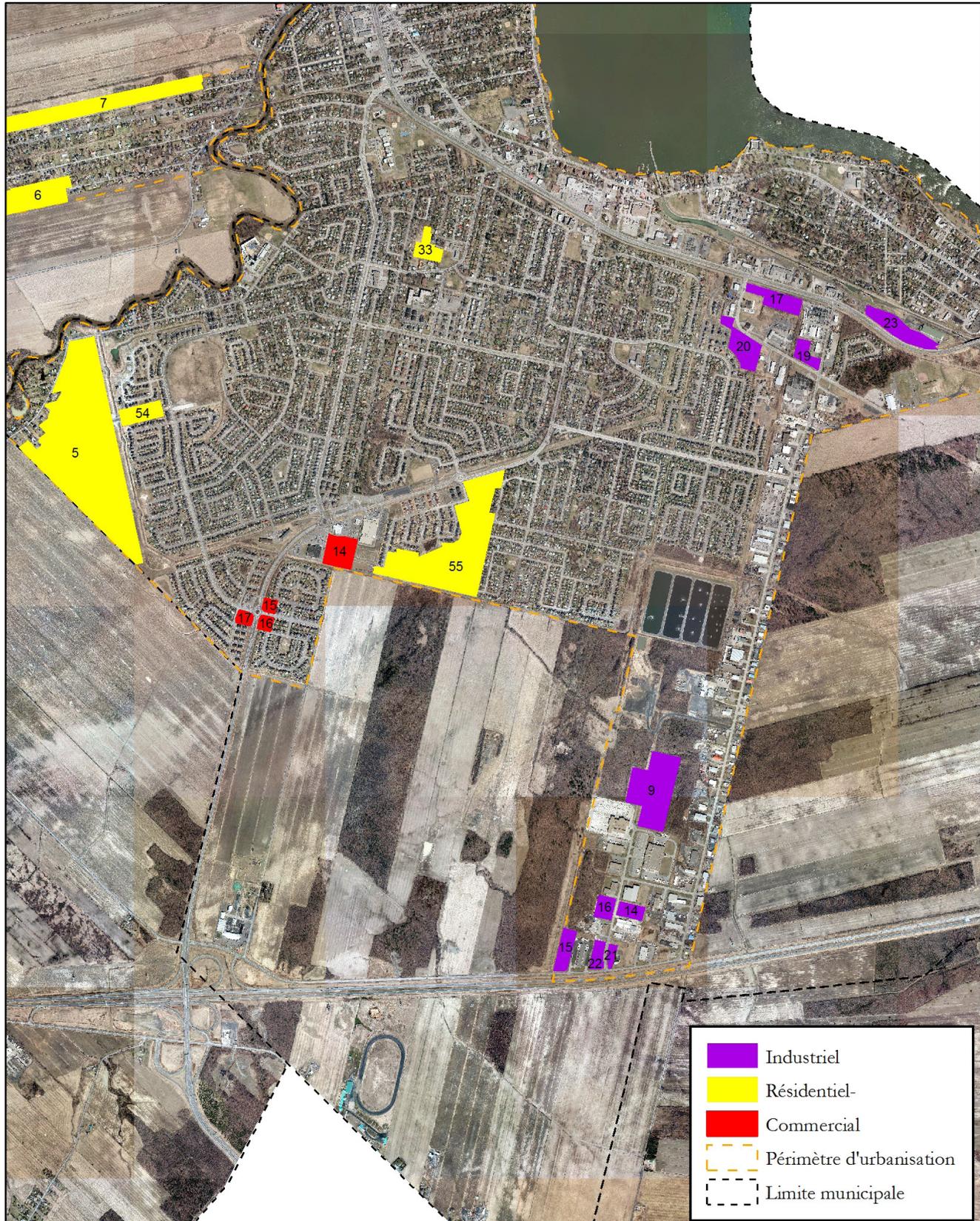
Cette troisième et dernière partie illustre, pour chacune des municipalités, les espaces résiduels de plus d'un hectare à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Les « blocs » illustrés en jaune représentent les espaces résiduels où l'on prévoit accueillir en majorité des usages résidentiels, les « blocs » rouges sont destinés à des usages commerciaux et les blocs violets indiquent où les usages industriels seront implantés.



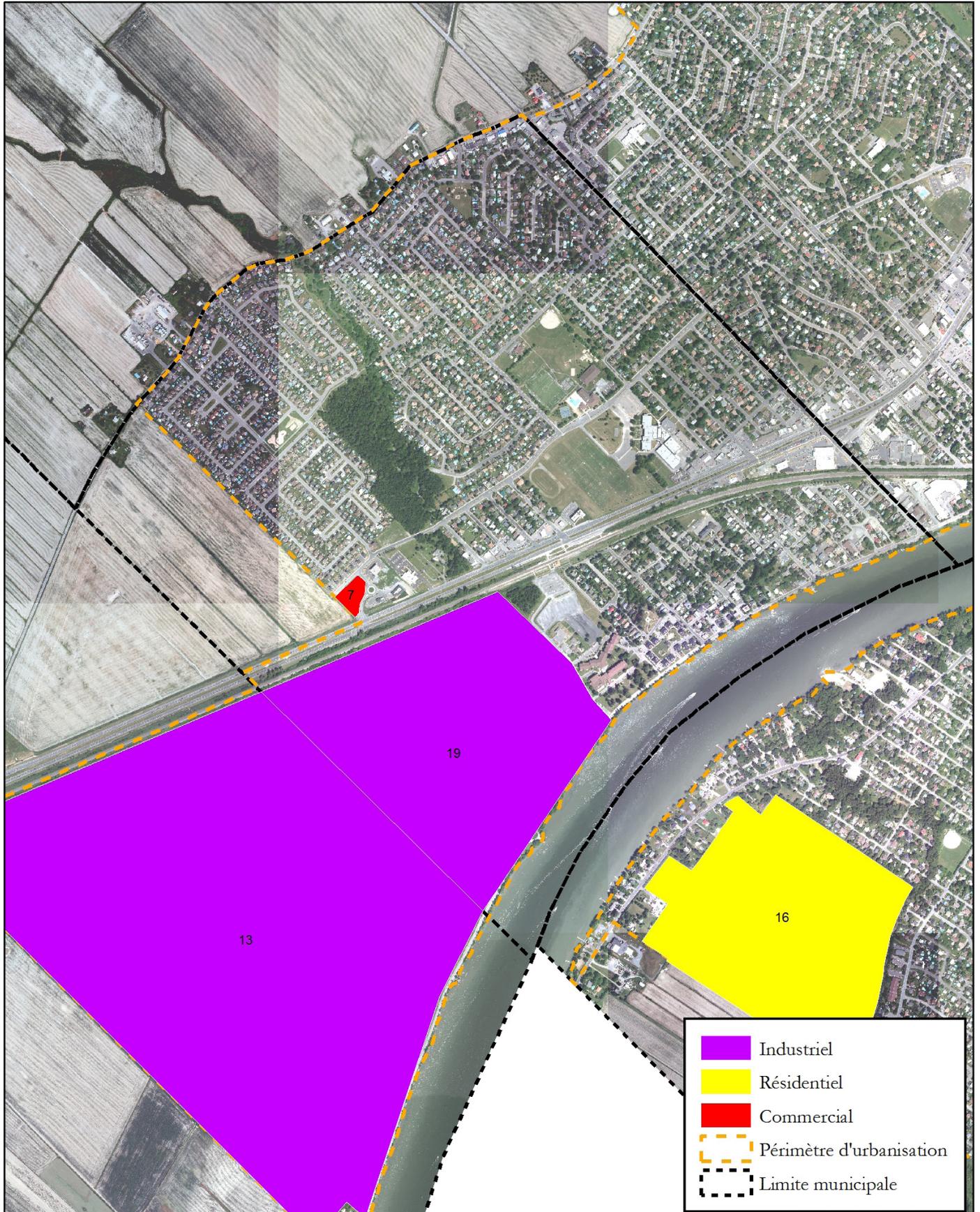


Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu

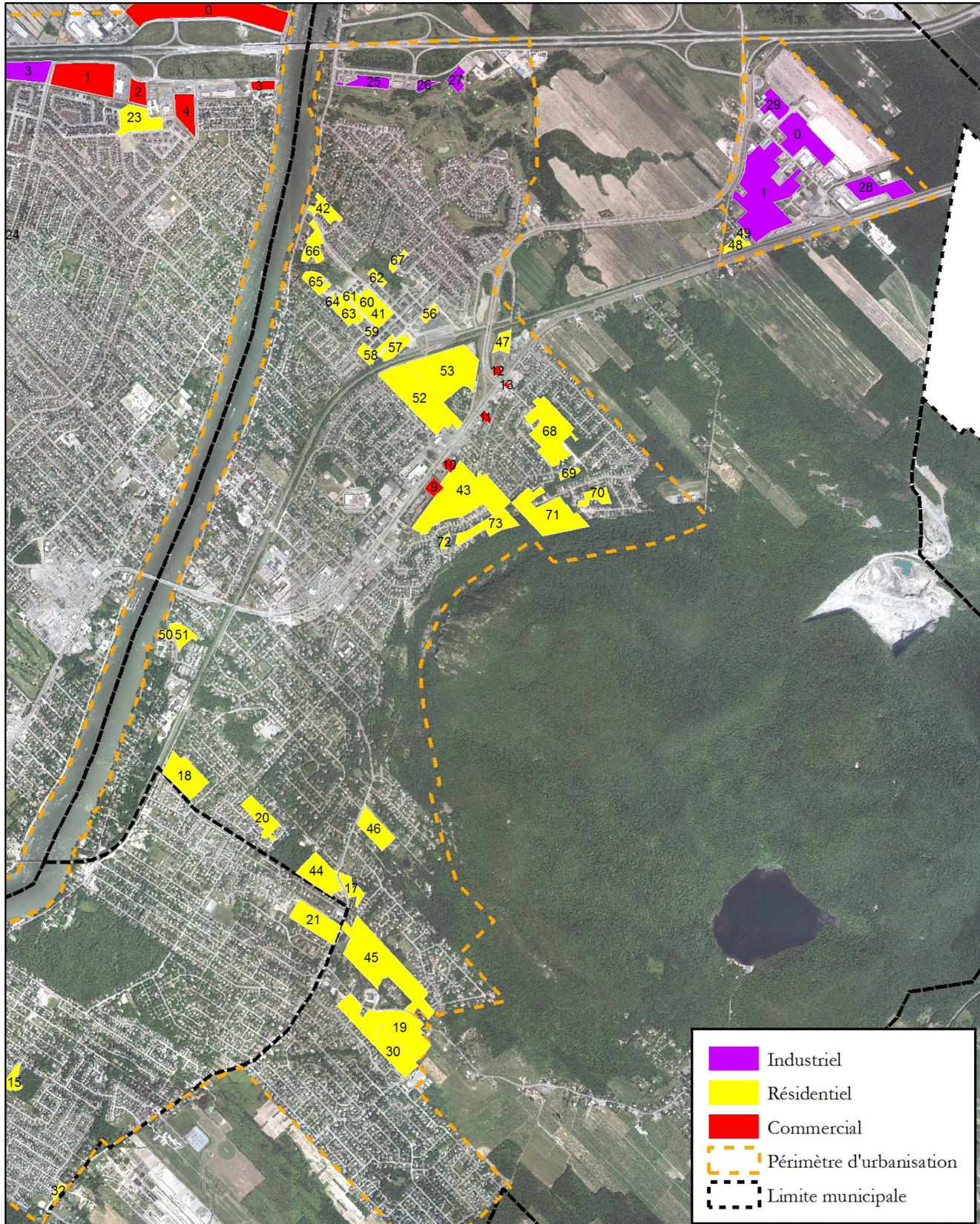




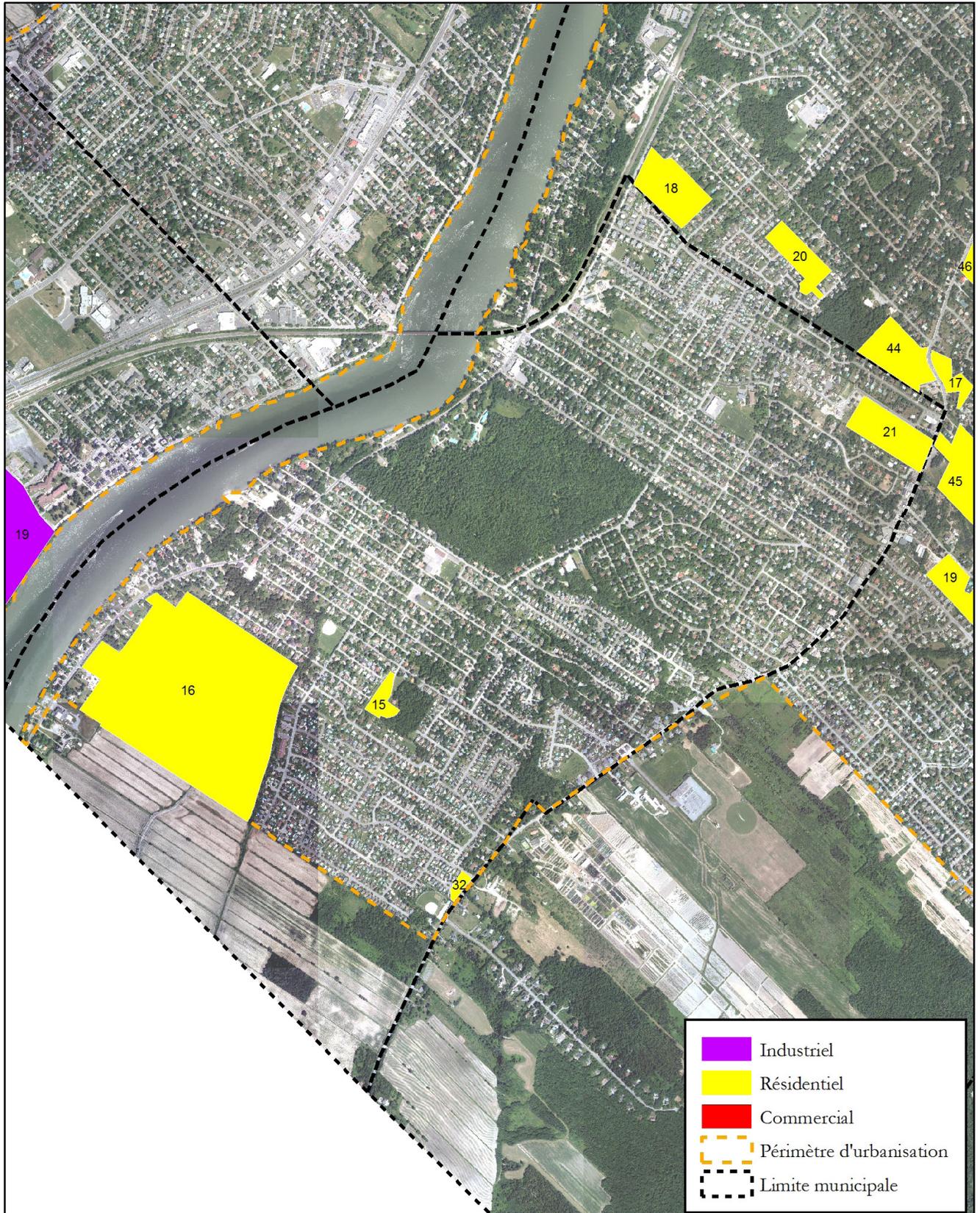
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu

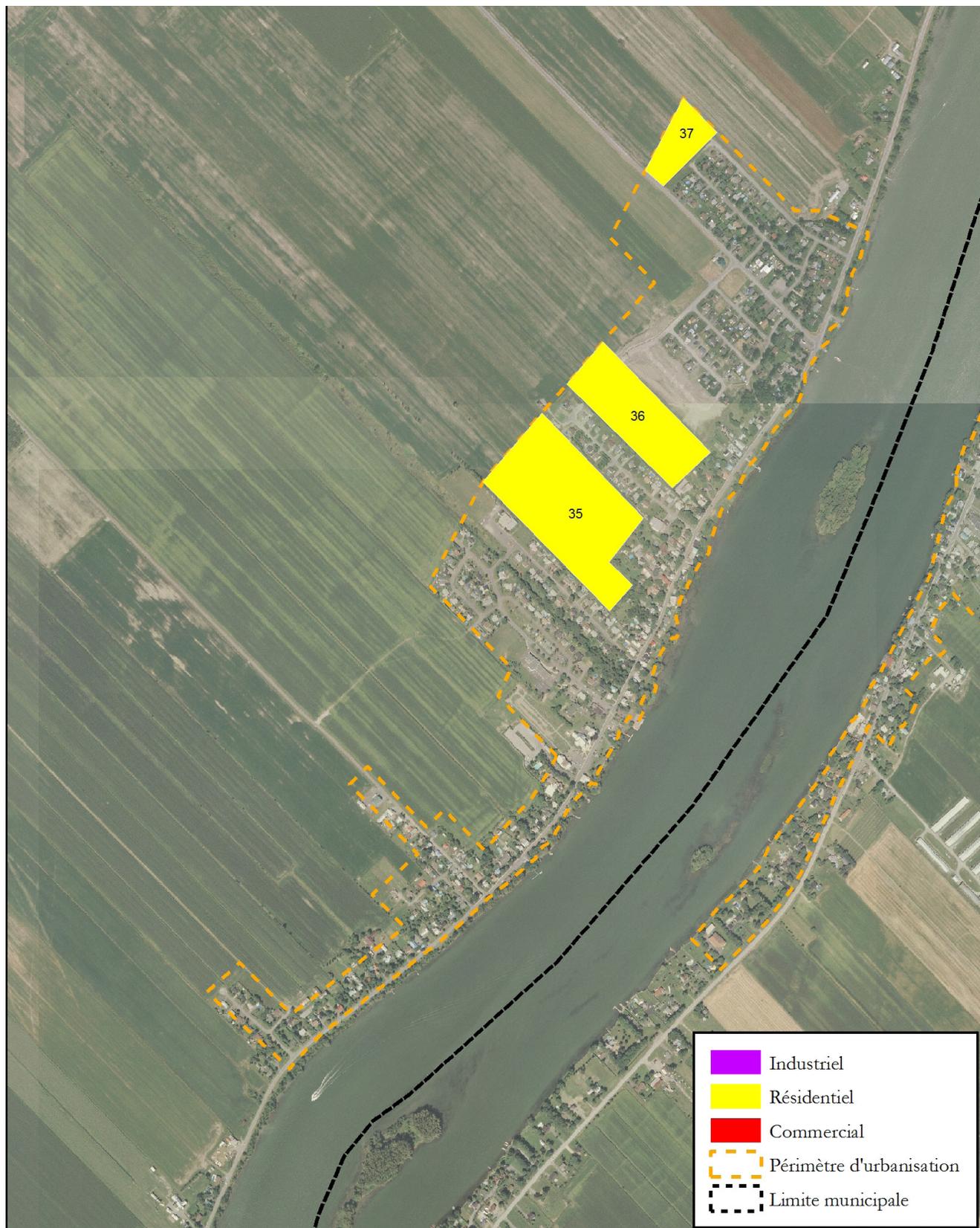


Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu

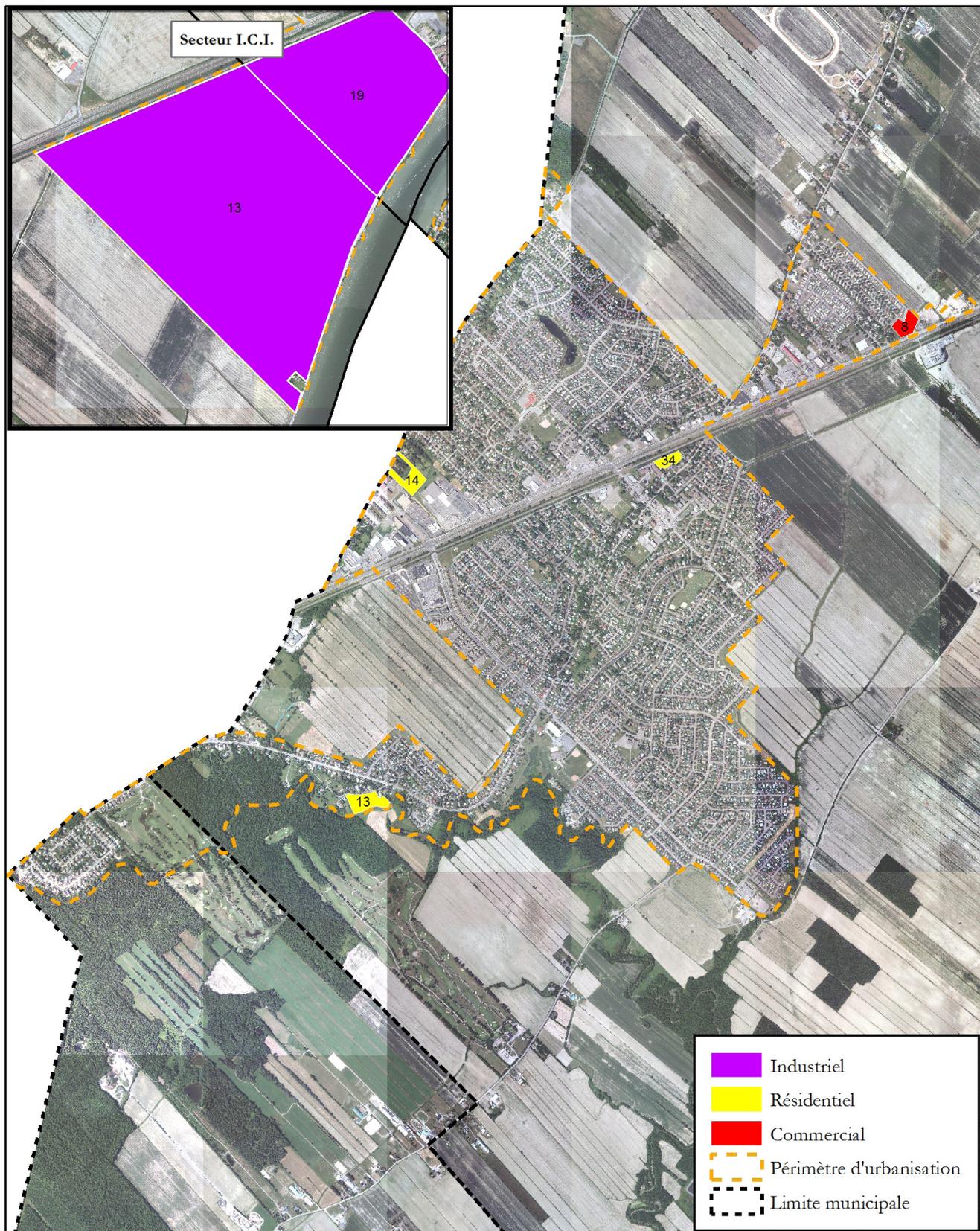


Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu

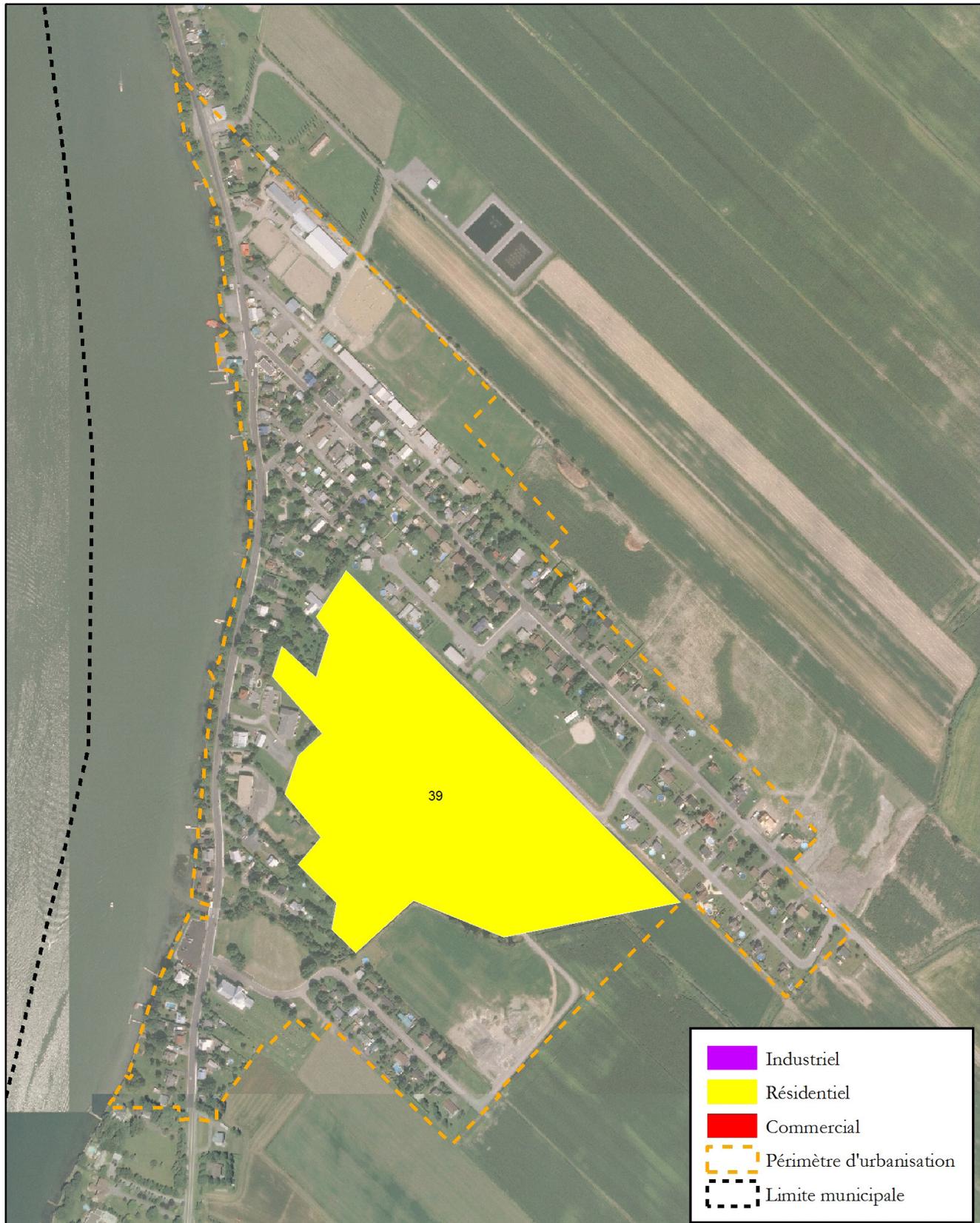
6



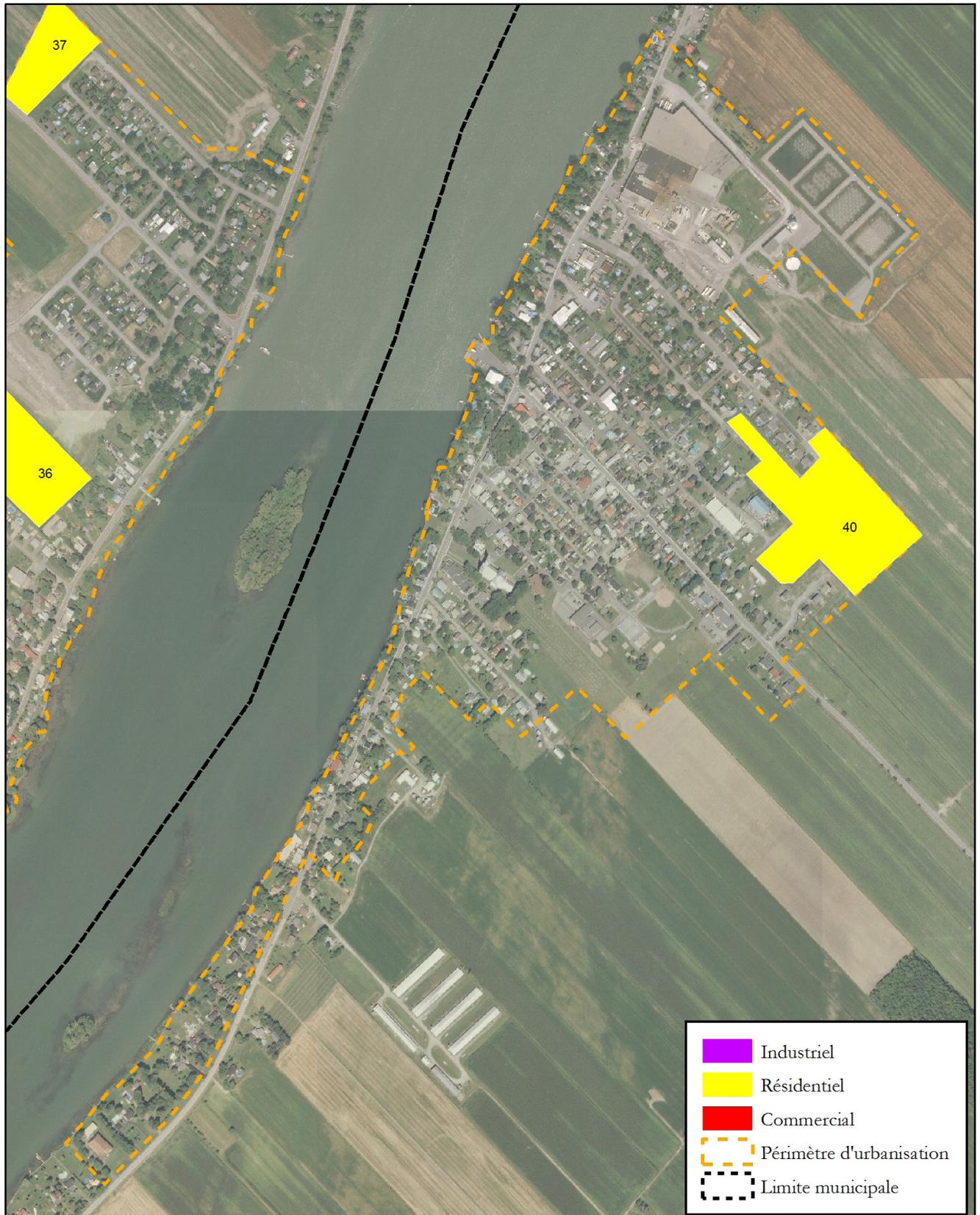
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



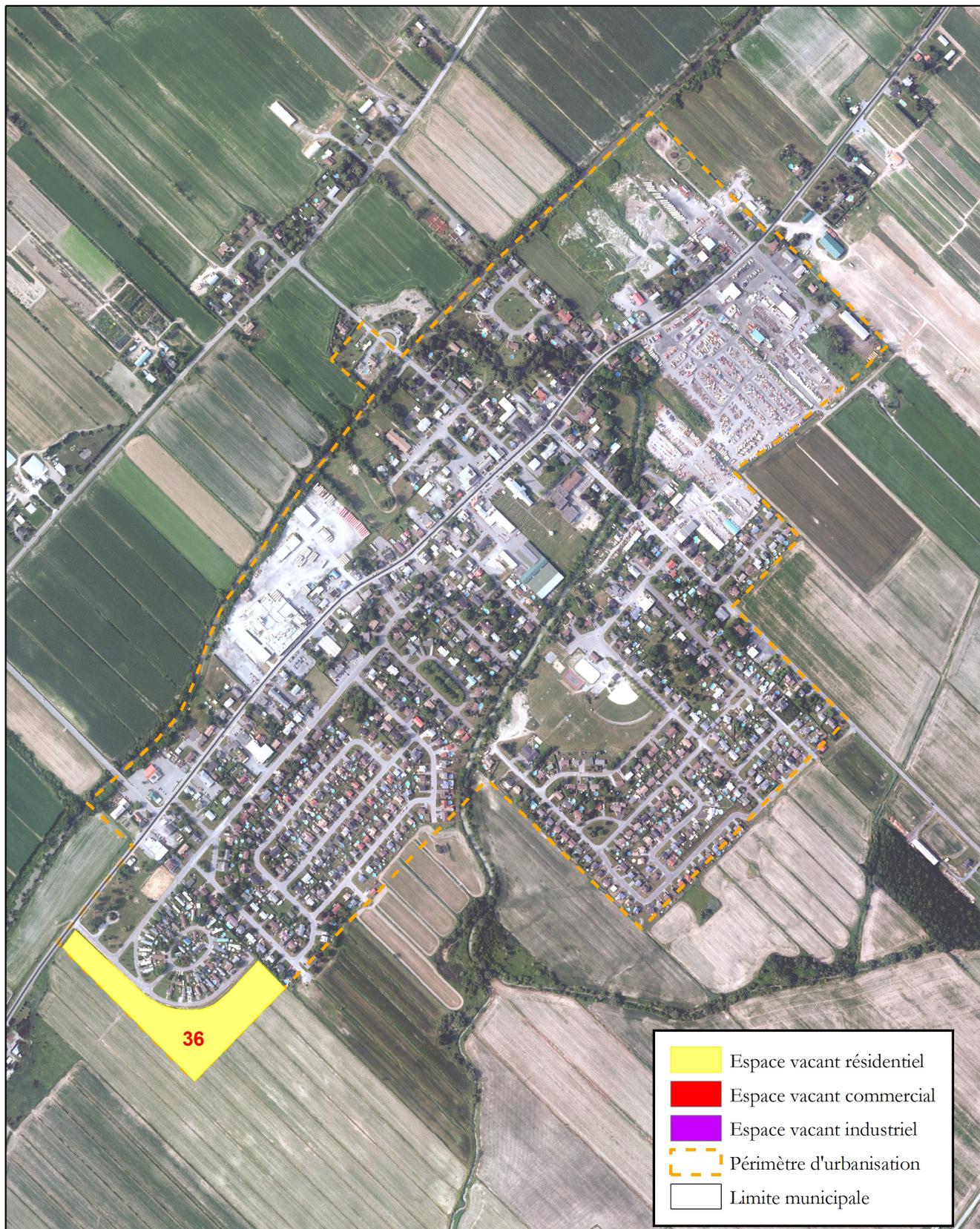
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



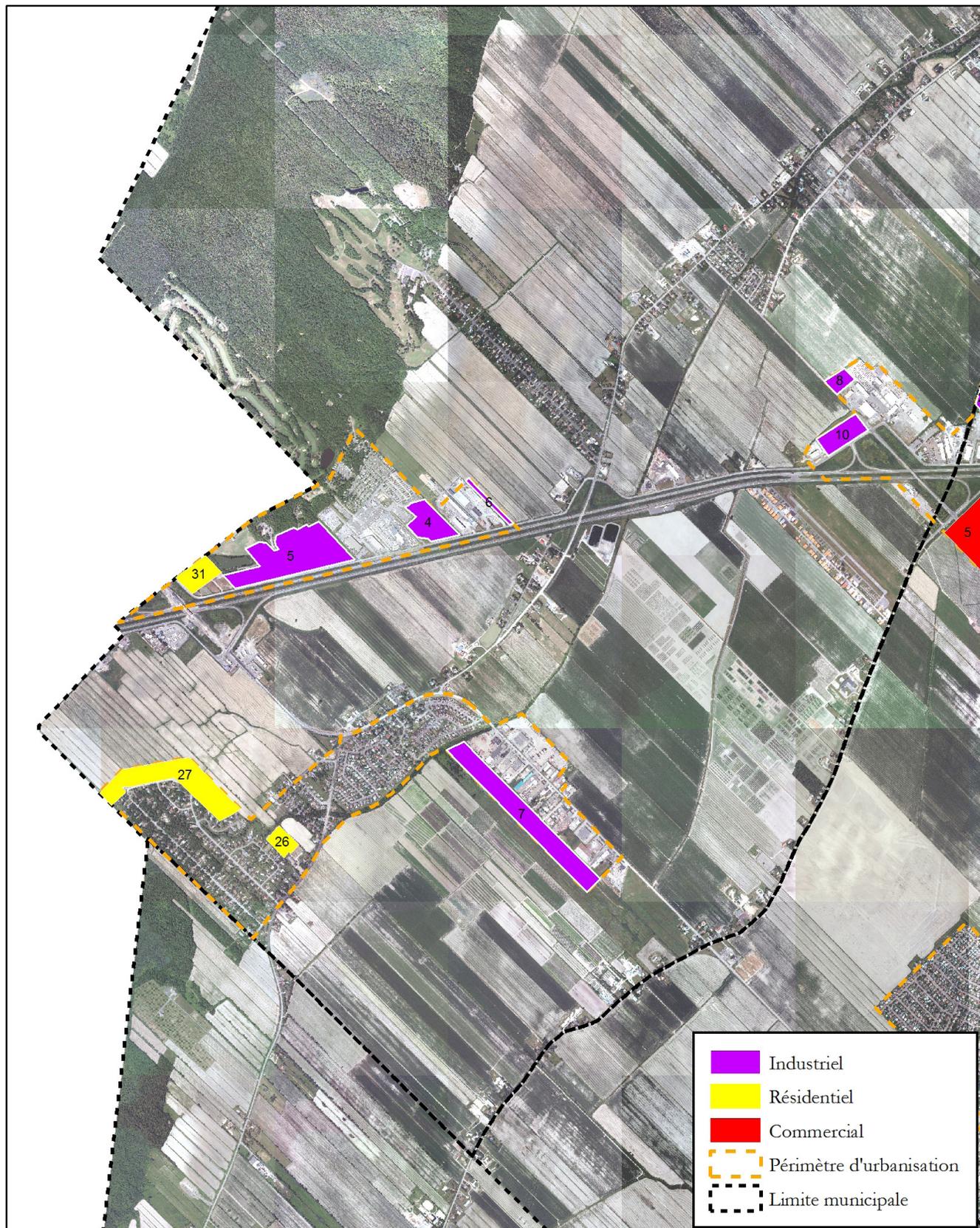
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



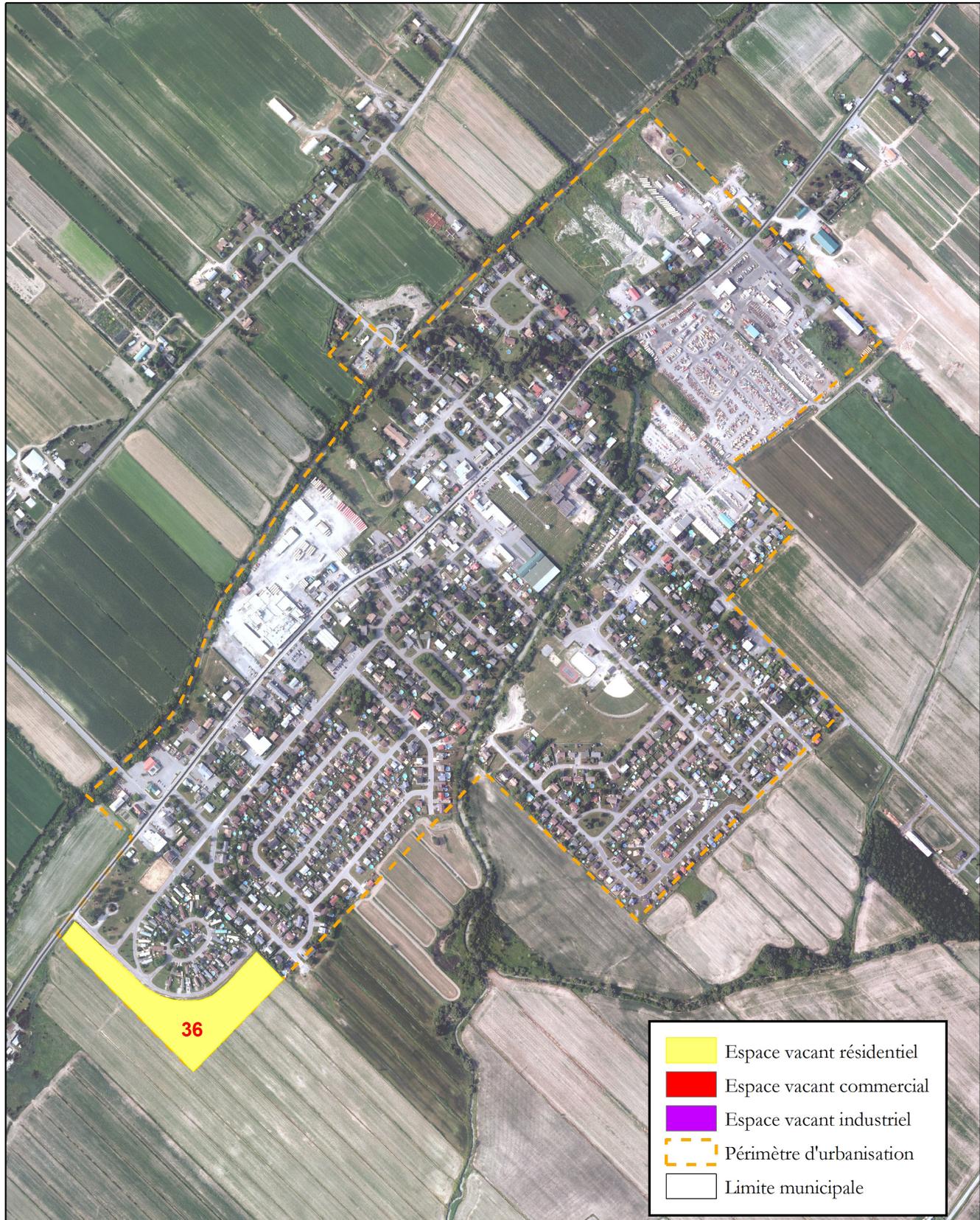
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



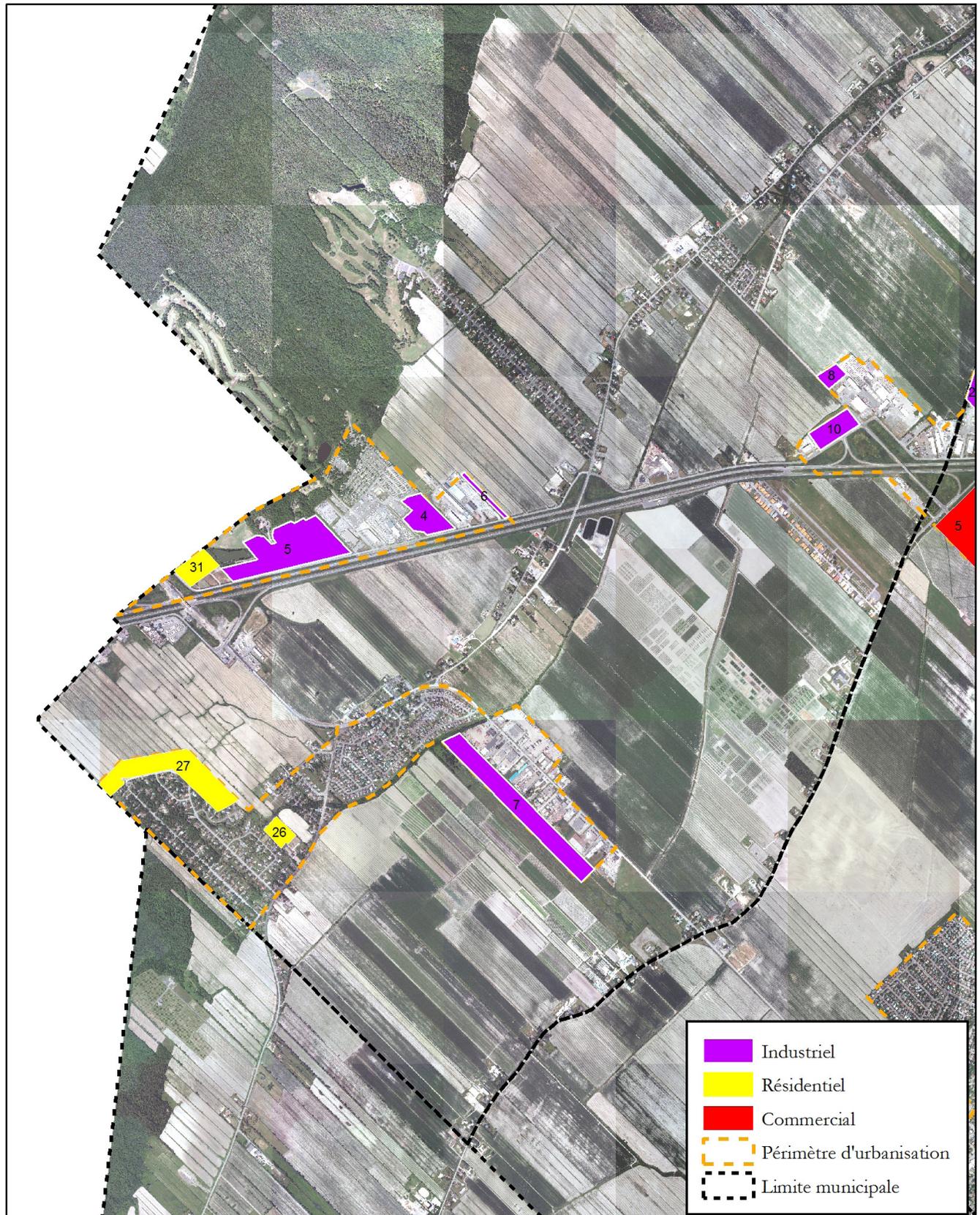
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



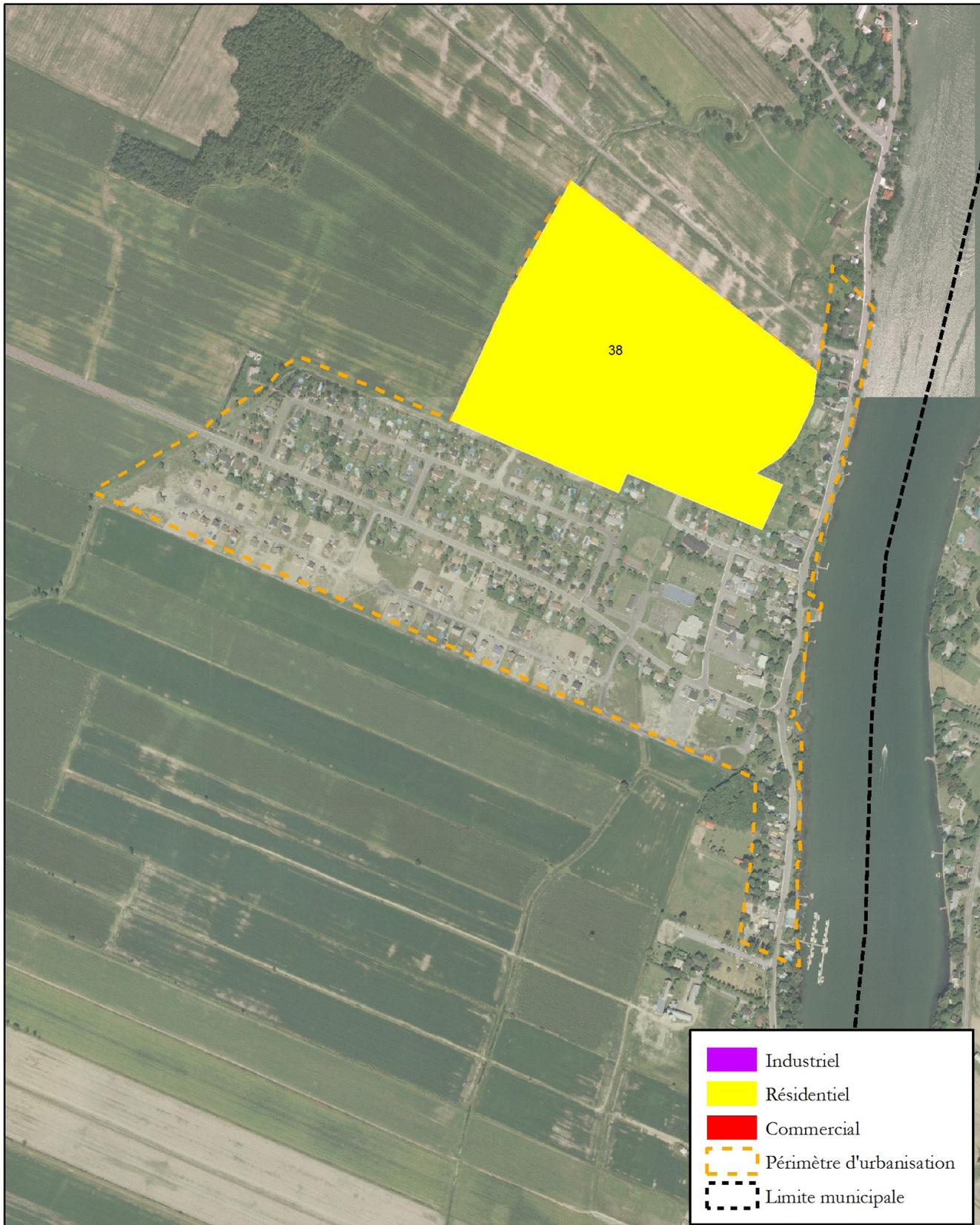
Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu



Réalisé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu

TABLEAU G-4 : NOMBRE DE MÉNAGES ANTICIPÉS PAR MUNICIPALITÉ POUR LA PÉRIODE 2006 À 2026

	PROJECTIONS MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC 2006-2026									
	2006 (1)	2006- 2011 (2)	2011 (1)	2011- 2016 (2)	2016 (1)	2016- 2021 (2)	2021 (1)	2021- 2026 (2)	2026 (1)	2006- 2026 (2)
Belœil	7757	339	8096	339	8435	542	8977	364	9341	1220
Carignan	2405	250	2655	242	2897	234	3131	117	3248	726
Chambly	8320	584	8904	1058	9962	680	10642	363	11005	2322
McMasterville	1668	101	1769	75	1844	0	1844	0	1844	176
Mont-Saint-Hilaire	6362	736	7098	622	7720	66	7786	0	7786	1424
Otterburn Park	3234	250	3484	121	3605	0	3605	0	3605	371
Saint-Antoine-sur-Richelieu	633	21	654	21	675	23	698	2	700	65
Saint-Basile-le-Grand	4950	528	5478	665	6143	96	6239	0	6239	1289
Saint-Charles-sur-Richelieu	713	26	739	53	792	36	828	9	837	115
Saint-Denis-sur-Richelieu	925	44	969	39	1008	11	1019	0	1019	94
Saint-Jean-Baptiste	1042	6	1048	-1	1047	4	1051	0	1051	9
Saint-Marc-sur-Richelieu	762	32	794	48	842	89	931	62	995	169
Saint-Mathieu-de-Belœil	861	81	942	0	942	0	942	0	942	81
M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu	39632	2998	42630	3282	45912	1781	47693	919	48612	8061

1) Données projetées du nombre de ménages privés, établies par le ministère des Transports du Québec et révisées en juin 2006

2) Différentiel établi entre les périodes de projection 2006-2026

TABLEAU G-5 : SCÉNARIO MÉDIAN, PÉRIODE 2006-2026

	2006-2011 (1)			2011-2016 (1)			2016-2021 (1)			2021-2026 (1)					
	OFFRE (2)	DE- MANDE (4)	DISPONIBILITÉ		OFFRE (3)	DE- MANDE (4)	DISPONIBILITÉ		OFFRE (3)	DE- MANDE (4)	DISPONIBILITÉ				
			n (5)	% (6)			n (5)	% (6)			n (5)	% (6)			
Beloeil	1819	339	1480	81.4	1480	339	1141	77.1	1141	542	599	52.5	235	39.3	
Carignan	1866	250	1616	86.6	1616	242	1374	85	1374	234	1140	83	1023	89.7	
Chambly	2498	584	1914	76.6	1914	1058	856	44.7	856	680	176	20.6	363	0	
McMasterville	0	101	-101	0.0	0	75	-176	100	-176	0	-176	100	0	-176	100
Mont-Saint-Hilaire	1588	736	852	53.7	852	622	230	27	230	66	164	71.3	0	164	100
Otterburn Park	439	250	189	43.1	189	121	68	36	68	0	68	100	0	68	100
Saint-Antoine-sur-Richelieu	264	21	243	92.0	243	21	222	91.4	222	23	199	89.6	2	197	99
Saint-Basile-le-Grand	79	528	-449	0.0	73	53	20	27.4	20	36	-16	0	9	-58	100
Saint-Charles-sur-Richelieu	99	26	73	73.7	73	39	0	1.1	0	11	-11	0	0	-11	100
Saint-Denis-sur-Richelieu	83	44	39	47.3	39	-1	60	100	60	4	56	93.3	0	56	100
Saint-Jean-Baptiste	65	6	59	90.8	59	48	70	59.3	70	89	-19	0	-19	64	100
Saint-Marc-sur-Richelieu	150	32	118	78.7	118	0	81	100	81	0	81	100	0	81	100
Saint-Mathieu-de-Belœil	162	81	81	50.0	81	6115	2833	46.3	2833	1781	1052	37.1	919	133	12.6
M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu	9113	2998	6115	67.1	6115										

1) Périodes de projection (2006 à 2011, 2011 à 2016, 2016 à 2021 et 2021 à 2026).

2) Offre potentielle du nombre d'unités de logement (total des cellules H31).

Ce facteur évalue la capacité d'accueil des espaces résiduels des périmètres d'urbanisation. Il est constitué de la somme totale, pour chacune des municipalités, des unités de logement que l'on prévoit accueillir en 2003.

3) Offre potentielle du nombre d'unités de logement après déduction de la demande de la période 2001-2006 (colonne B moins colonne C, ou égale à la colonne D).

4) Demande nette projetée. Les projections de la demande sont établies par le ministère des Transports du Québec et ont été révisées en juin 2006.

5) Disponibilité : nombre d'unités de logement théorique à la fin de la période de projection.

6) Taux de disponibilité des unités de logement potentiel après déduction de la demande, durant la période de projection.

de 75,1% à 100% : risque quasi nul de pénurie d'espace pour la construction d'unités de logement afin de répondre à la demande

de 50,1% à 75,0% : risque faible de pénurie d'espace pour la construction d'unités de logements afin de répondre à la demande

de 25,1% à 50% : risque moyen de pénurie d'espace pour la construction d'unités de logements afin de répondre à la demande

de 0,1% à 25% : risque élevé de pénurie d'espace pour la construction d'unités de logements afin de répondre à la demande

de 0% : pénurie anticipée d'espace pour la construction d'unités de logements afin de répondre à la demande

TABLEAU G-8 : MODÈLE DE CALCUL DE DENSITÉ SELON LA TYPOLOGIE RÉSIDENIELLE

TYPES D'HABITATION	UL (1)	TER-RAIN P2	TER-RAIN M2	PLANCHER M2 (2)	C.O.S. (3)	IMPLANTATION M2 (4)	C.E.S. (5)	NB L/HA NET (6)	NB L/HA BRUTE (7)
Unifamilial isolé bungalow (grand terrains)	1	7000	650	115	0.18	115	18 %	15.4	10
Unifamilial isolé bungalow (terrains réguliers)	1	6000	557	110	0.2	110	20 %	17.9	11.7
Unifamilial isolé bungalow (petits terrains)	1	5000	465	105	0.23	105	23 %	21.5	14
Unifamilial isolé cottage (grands terrains)	1	6000	557	115	0.21	58	10 %	17.9	11.7
Unifamilial isolé cottage (terrains réguliers)	1	5000	465	110	0.24	55	12 %	21.5	14
Unifamilial isolé cottage (petits terrains)	1	4000	372	105	0.28	53	14 %	26.9	17.5
Unifamilial jumelé (cottage)	1	4000	372	100	0.27	50	13 %	26.9	17.5
Unifamilial en rangée (cottage)	1	3500	325	95	0.29	48	15 %	30.8	20
Bifamilial isolé	2	7000	650	180	0.28	90	14 %	30.8	20
Trifamilial isolé	3	8000	743	270	0.36	90	12 %	40.4	26.2
multifamilial 4 logements	4	10000	929	340	0.37	180	19 %	43.1	28
multifamilial 6 logements	6	12000	1115	510	0.46	180	16 %	53.8	35
multifamilial 8 logements	8	15000	1394	680	0.49	180	13 %	57.4	37.3
multifamilial 12 logements	12	20000	1858	960	0.52	360	19 %	64.6	42
multifamilial 24 logements	24	30000	2787	1920	0.69	720	26 %	86.1	56
Moyenne :		9500	883	381	0.34	160	16 %	37	24.05

1) Nombre d'unités de logement.

2) Superficie moyenne des planchers d'un bâtiment résidentiel par type d'habitation (excluant les sous-sols pour les habitations unifamiliales).

3) Coefficient d'occupation au sol (rapport entre la superficie des planchers d'un bâtiment résidentiel et la superficie du terrain, y excluant le sous-sol et le garage pour les habitations unifamiliales).

4) Superficie moyenne d'implantation d'un bâtiment résidentiel (fondation), par type d'habitation.

5) Coefficient d'emprise au sol (rapport entre la superficie d'implantation d'un bâtiment résidentiel et la superficie du terrain).

6) Nombre de logements à l'hectare net par type d'habitations (seuls les espaces comprenant les usages résidentiels sont considérés dans le calcul).

7) Nombre de logements à l'hectare brut par type d'habitation (inclut la superficie des espaces publics, des parcs et des autres usages non résidentiels).