

Mise à jour : 38
Fait : 5 février 2025
Règlement : 23-634

CHAPITRE 2

***LE CONTEXTE DE PLANIFICATION
ET DE DÉVELOPPEMENT***

TABLE DES MATIÈRES

	Page
2. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION ET DE DÉVELOPPEMENT	5
2.1 La localisation et la composition de la MRC	5
2.1.1 Le contexte régional.....	7
2.1.2 Le contexte métropolitain.....	9
2.1.3 Le contexte local	10
2.1.3.1 Superficie des périmètres urbains.....	11
2.1.3.2 Répartition de la population dans les périmètres urbains.....	11
2.1.3.3 Densité brute moyenne de la population dans les périmètres urbains	13
2.2 Le profil de la population	15
2.2.1 La population	15
2.2.1.1 Positionnement du taux de croissance de la population de la MRC dans la Montérégie et au Québec.....	15
2.2.1.2 La variation du taux de croissance démographique selon l'ISQ.....	18
2.2.1.3 Les variations démographiques des municipalités de la MRC de 1981 à 2011	18
2.2.1.4 Déclin du taux de croissance de la population des municipalités rurales au cours de la dernière période de 2001 à 2011	19
2.2.2 Les groupes d'âge	20
2.2.3 Les ménages	23
2.2.4 Le revenu moyen des ménages	24
2.2.5 Le niveau de scolarité atteint	25
2.2.6 Les projections démographiques.....	28
2.3 Le profil du cadre bâti.....	32
2.3.1 L'évolution des mises en chantier résidentiel dans les municipalités.....	32
2.3.2 La typologie résidentielle par municipalité	34
2.3.3 Les périodes de construction des bâtiments	34
2.3.4 La tenure et la valeur moyenne des logements.....	35
2.4 Le profil économique	37
2.4.1 Les emplois totaux selon le secteur d'activité	37
2.4.2 Le taux d'emploi.....	41
2.4.3 Les activités industrielles	41
2.4.3.1 La répartition des entreprises manufacturières sur le territoire de la MRC	44
2.4.3.2 La répartition et l'évolution des entreprises manufacturières selon les secteurs d'activité.....	46
2.4.3.3 La répartition et l'évolution des emplois manufacturiers sur le territoire MRC.....	49
2.4.3.4 La variation du nombre d'emplois manufacturiers.....	51
2.4.3.5 Les investissements manufacturiers	52

2.4.3.6 La création d'emplois	53
2.4.4 Le positionnement du secteur agroalimentaire et biotechnologie	54
2.4.4.1 Un parc biotechnologique dédié à l'industrie bioalimentaire	58
2.4.5 Les activités commerciales	60
2.4.5.1 Portrait général de l'offre commerciale.....	60
2.4.5.1.1 La fonction commerciale de la zone rurale.....	62
2.4.5.1.2 L'offre commerciale dans les périmètres urbains	66
2.4.5.1.3 L'offre commerciale régionale de la ville de Saint-Hyacinthe	67
2.4.5.2 Évolution de la dynamique commerciale à l'intérieur des périmètres urbains	71
2.4.5.3 Le bilan de l'offre et la demande commerciale de la MRC	76
2.4.5.4 Les fuites commerciales.....	79
2.4.6 Les faits saillants du profil économique	79
2.5 Le profil agricole	81
2.5.1 La zone agricole.....	81
2.5.2 Les productions animales	82
2.5.3 Les productions végétales	84
2.5.4 La valeur économique de la production agricole	86
2.5.4.1 Les revenus à la ferme.....	86
2.5.4.2 Les salaires et autres dépenses agricoles	90
2.5.4.3 La valeur marchande des fermes.....	90
2.5.5 Les principaux aspects agroenvironnementaux	90
2.5.5.1 Les sols.....	90
2.5.5.2 Le climat.....	91
2.5.5.3 La dégradation des sols	91
2.5.5.4 Les surplus de fumier.....	91
2.5.5.5 L'orientation des vents	92
2.5.6 Le phénomène des fermettes et de l'agrotourisme	92
2.6 Adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espace dans les périmètres d'urbanisation	93
2.6.1 Portrait général des espaces vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	95
2.6.1.1 Le portrait du taux d'occupation de l'espace dans les périmètres d'urbanisation.....	96
2.6.1.2 La densité brute actuelle observée dans les périmètres d'urbanisation	97
2.6.1.3 Portrait particulier du taux d'occupation de l'espace dans l'affectation « semi-urbaine SU1 » de Sainte-Marie-Madeleine	98
2.6.2 Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour la fonction résidentielle.....	100
2.6.2.1 Les espaces vacants.....	100
2.6.2.2 Les espaces à requalifier et à redévelopper	101
2.6.3 Les seuils minimaux de densité retenus par la MRC	106
2.6.4 La projection des besoins pour la fonction résidentielle	108
2.6.5 Les projections des besoins en espace pour la fonction industrielle.....	115

2.6.5.1	Les espaces industriels de la MRC	115
2.6.5.2	Observation de l'évolution de l'occupation de l'espace industriel entre 1997 et 2013	116
2.6.5.3	Le taux d'occupation de l'espace dans les parcs et les zones industriels	126
2.6.5.4	Les mesures de densification dans les zones et parcs industriels	126
2.6.5.5	Portrait du nombre d'entreprises et d'emplois industriels	127
2.6.5.6	Compilation et caractérisation des espaces vacants et des espaces à redévelopper pour la fonction industrielle	2-34
2.6.5.7	Caractérisation des besoins en espace industriel et contraintes liées aux espaces disponibles du pôle régional de services et d'équipements	2-35
2.6.5.8	L'adéquation des besoins en espace industriel	2-35
2.6.6	La projection des besoins en espace pour la fonction commerciale	2-37
2.6.6.1	Projection du nombre de ménages de 2016 à 2031	2-37
2.6.6.2	L'offre en espace pour la fonction commerciale	2-39
2.6.6.3	La demande en espace pour la fonction commerciale	2-40
2.6.6.4	L'adéquation entre l'offre et la demande des espaces pour la fonction commerciale	2-40
2.6.6.5	La demande en espace pour la fonction commerciale régionale	2-41
2.6.6.6	L'offre en espace pour la fonction commerciale régionale	2-42
2.6.6.7	L'adéquation entre l'offre et la demande des espaces pour la fonction commerciale régionale	2-43
2.7	Caractérisation des pôles	2-45
2.7.1	La sélection des variables caractérisant les municipalités	2-45
2.7.2	Le pôle régional	2-53
2.7.3	Les pôles secondaires	2-54
2.7.3.1	Le pôle secondaire Saint-Pie	2-54
2.7.3.2	Le pôle secondaire Saint-Damase	2-54
2.7.3.3	Le noyau villageois autoroutier Sainte-Hélène-de-Bagot	2-55
2.7.3.4	Les noyaux villageois	2-56

2. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION ET DE DÉVELOPPEMENT

2.1 LA LOCALISATION ET LA COMPOSITION DE LA MRC

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

La MRC des Maskoutains comprend 17 municipalités locales. Sa superficie s'étend sur 1 312 kilomètres carrés. Le tableau suivant présente la désignation, la population totale ainsi que la superficie de chacune des municipalités. La carte qui suit illustre la localisation de chacune d'entre elles.

La ville de Saint-Hyacinthe est indéniablement le pôle régional de la MRC et joue un rôle stratégique dans l'organisation des activités économiques et sociales de l'ensemble de la MRC.

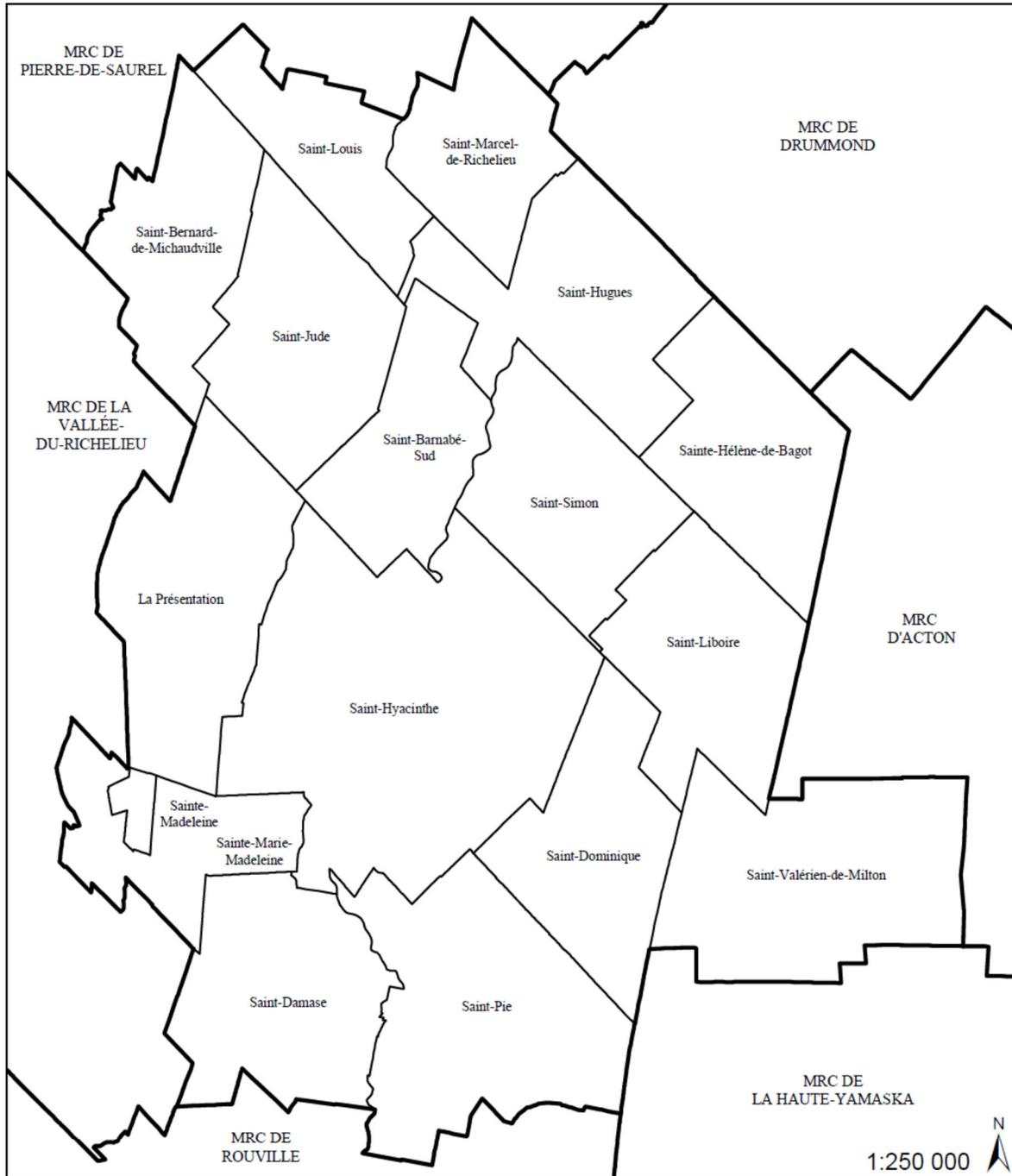
Le pôle régional se distingue des autres municipalités de la MRC par son poids démographique et son profil économique, tant par son rôle de pôle d'emplois que par la diversité, la spécialité et l'envergure de ses services et de ses équipements qui desservent l'ensemble de la population de la MRC.

Tableau 2.1-A Municipalités de la MRC des Maskoutains 2011

Municipalité	Désignation	Population	Superficie (km ²)
La Présentation	Municipalité	2 466	94,68
Saint-Barnabé-Sud	Municipalité	859	58,03
Saint-Bernard-de-Michaudville	Municipalité	521	65,83
Saint-Damase	Municipalité	2 506	80,68
Saint-Dominique	Municipalité	2 327	70,98
Saint-Hélène-de-Bagot	Municipalité	1 637	71,31
Sainte-Madeleine	Village	2 356	5,33
Sainte-Marie-Madeleine	Paroisse	2 935	49,75
Saint-Hugues	Municipalité	1 292	85,86
Saint-Hyacinthe	Ville	53 236	191,25
Saint-Jude	Municipalité	1 235	77,80
Saint-Liboire	Municipalité	3 051	75,07
Saint-Louis	Municipalité	775	48,39
Saint-Marcel-de-Richelieu	Municipalité	543	51,65
Saint-Pie	Ville	5 438	108,33
Saint-Simon	Municipalité	1 231	69,85
Saint-Valérien-de-Milton	Municipalité	1 840	107,52
MRC des Maskoutains	----	84 248	1 312,00

Source population : Statistique Canada, recensement 2011.

Source superficie : Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, mai 2012.



Limites administratives

- Limite de MRC
- Limite de municipalité

**Le territoire de la MRC des Maskoutains
Carte 2.1-A**

Source(s) : 0112, 1 20-000 (2003),
Ministère des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec
Système de projection: Transverse Mercator, NAD 1983
Conception: René Campeau, urbaniste
Rédaction: Marie Guay, géomaticien
Date: Mai 2014

2.1.1 Le contexte régional

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

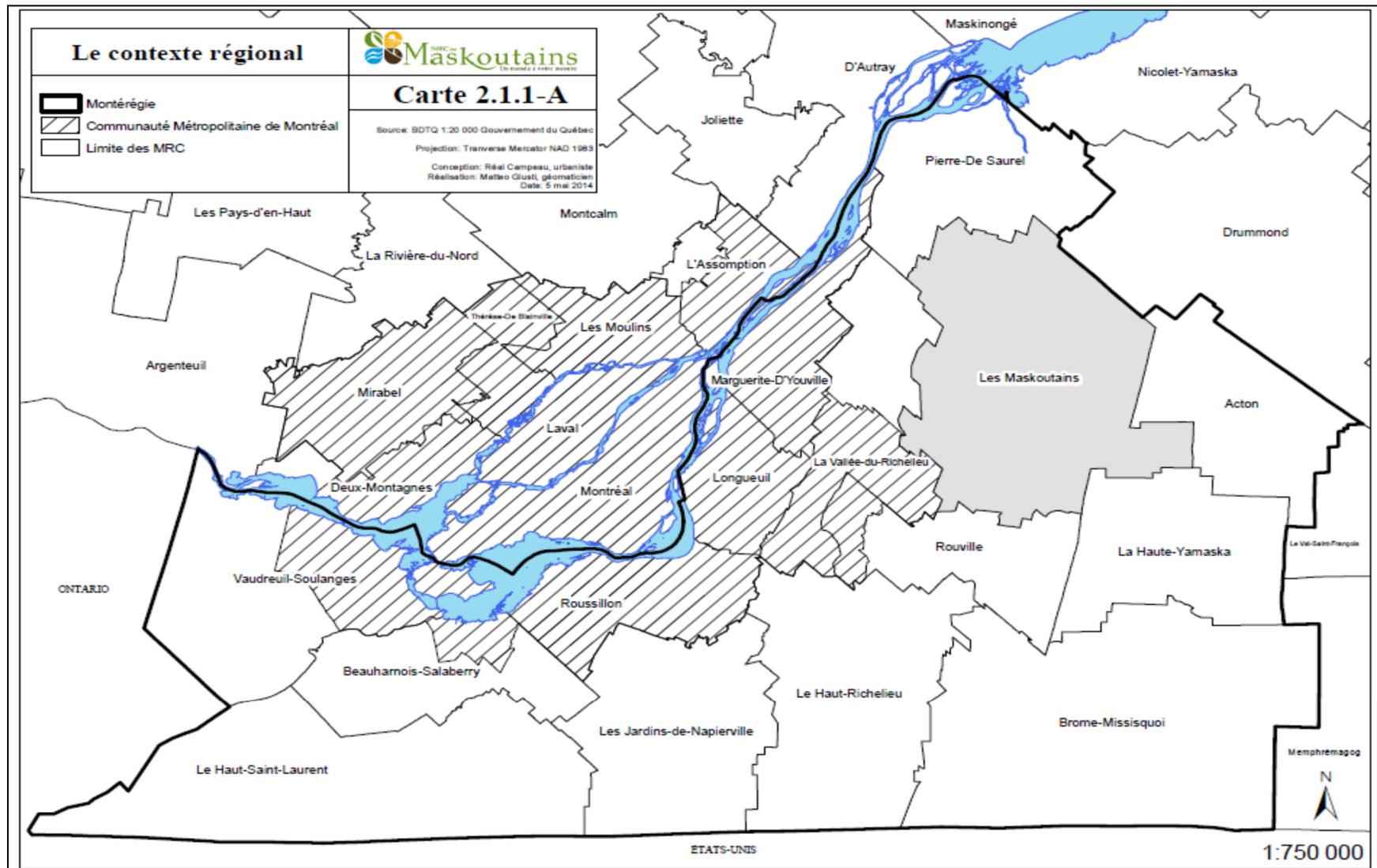
La MRC des Maskoutains fait partie de la région administrative de la Montérégie qui, elle-même, regroupe plus de 179¹ municipalités au sein de 15 MRC réparties sur un territoire d'une superficie totale de 11 111 kilomètres carrés.²

Tel qu'illustré sur la carte 2.1.1-A, la MRC des Maskoutains est contiguë au territoire de la CMM (Communauté métropolitaine de Montréal) de même qu'à la MRC de Pierre-De Saurel et Drummond au nord de son territoire, à la MRC de la Haute-Yamaska et la MRC d'Acton à l'est, à la MRC de Rouville au sud et à la MRC de La Vallée-du-Richelieu à l'ouest.

La MRC joue un rôle déterminant, non seulement dans la région de la Montérégie et dans la région métropolitaine, mais également à l'échelle du Québec et même du Canada. Son importance et ses caractéristiques particulières dans le cadre régional et québécois lui donnent une position stratégique enviable.

La prépondérance de l'agriculture sur son territoire, sa réputation de capitale agroalimentaire et la reconnaissance internationale de la ville de Saint-Hyacinthe comme technopole agroalimentaire lui procure un caractère unique de grande importance. Sa stabilité économique la rend autonome en matière d'emplois, dont le pôle régional représente un réel bassin d'emplois et de disponibilité des services dont bénéficie l'ensemble de la région.

1 Institut de la statistique du Québec (ISQ), Bulletin statistique régional édition 2013, Montérégie.
2. Op. cit.



2.1.2 Le contexte métropolitain

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

La MRC des Maskoutains occupe une place périmétropolitaine par sa mitoyenneté à la couronne sud de la CMM (Communauté métropolitaine de Montréal) et fait partie des huit MRC périmétropolitaines de la rive sud. Celles-ci sont Vaudreuil-Soulanges (en partie hors CMM), Beauharnois-Salaberry (en partie hors CMM), Les Jardins-de-Napierville (en partie hors CMM), Le Haut-Richelieu, Rouville (en partie hors CMM), La Vallée-du-Richelieu (en partie hors CMM) et Pierre-De Saurel.

Les principaux axes routiers liant la MRC à la CMM sont l'autoroute 20 (autoroute Jean-Lesage), qui traverse la MRC d'est en ouest, ainsi que la route 116, qui est parallèle à l'autoroute 20. La ville de Saint-Hyacinthe, qui en est le pôle principal, se situe à une distance d'environ 58 kilomètres, à l'est du centre-ville de Montréal.

La population totale de la MRC représente 2,3 % de la population totale de la CMM, répartie sur une superficie trois fois moins grande que celle de la CMM (tableau 2.1.2-A). Quant à l'espace urbain, c'est-à-dire leur zone blanche respective, celle de la CMM est presque 40 fois plus grande que celle de la MRC. En outre, la densité brute moyenne de la population de la MRC est 14 fois moins élevée que sur le territoire de la CMM.

La superficie totale de la zone agricole protégée de la MRC (126 595 ha) est presque la moitié de celle de la CMM (220 490 ha). Et pourtant, avec une superficie agricole la moitié moins grande que celle de la CMM, la MRC des Maskoutains porte toujours le statut de capitale agroalimentaire du Québec. En ce sens, la superficie de la zone agricole de la MRC occupe 96 % de son territoire, tandis que celle de la CMM couvre 42,5 % de son territoire.

Tableau 2.1.2-A Corrélation d'indicateurs MRC des Maskoutains et CMM

Indicateur	Année de référence CMM	Année de référence MRC*	MRC	CMM	Poids relatif de la MRC par rapport à la CMM
Population	2011	2011	84 284	3 709 045	2,3 %
Superficie du territoire (ha)	2011	2014	131 296	383 850	34,2 %
Superficie de la zone blanche (ha)	2010	2014	4 383	163 283	2,7 %
Superficie de la zone blanche (%) (ha)	2010	2014	4 %	42,5 %	s.o.
Superficie de la zone agricole protégée	2011	2014	126 595	220 490	57,4 %
Densité brute de la population de l'ensemble du territoire (superficie terrestre totale (habitant au /km ²))	2006	2014	64,2	921,3	s.o.

Source CMM : Observatoire du grand Montréal 2011.

Source MRC : Statistique Canada, Recensement 2011, MRC des Maskoutains 2014.

* Superficie : Périmètre Urb_Zone agricole_MRC Mask_juillet 2014 (par P. Desautels).

La croissance annuelle de la population de la MRC des Maskoutains est beaucoup plus lente que celle de la CMM. De fait, entre 2001 et 2011, la population de la CMM a augmenté de 10,4 %, alors que pour la même période, celle de la MRC n'augmentait que de 6,8 % (tableau 2.1.2-B).

Quant à la croissance du nombre de ménages entre 2001 et 2011, elle s'est avérée plus élevée dans les municipalités de l'extrémité ouest de la MRC, soit celles qui sont limitrophes à la CMM. En l'occurrence, ce sont les municipalités de La Présentation (31,5 %), Sainte-Marie-Madeleine

(19,1 %) et Sainte-Madeleine (17,2 %) qui ont connu la plus grande croissance de leurs ménages, comparativement à la moyenne de la MRC qui est de 6,8 % (tableaux 2.2.1.4-A et 2.2.1.4-B). La situation géographique de ces municipalités, les liens routiers avec la CMM et la distance qui les sépare de la CMM, sont probablement des facteurs qui favorisent la croissance de leurs ménages.

Toutefois, une forte diminution de nombre de mises en chantier résidentiel a été enregistrée entre 2004 et 2013, tant dans la CMM que dans la MRC. Cependant, le nombre de mises en chantier a chuté de 4,8 % de plus dans la MRC des Maskoutains (-51,81 %) que dans la CMM (-46,98 %) (tableau 2.1.2-C).

Tableau 2.1.2-B Variation de la population entre 2001 et 2011 (MRC et CMM)

Population	2001	2011	Variation (%)
CMM	3 358 459	3 709 045	10,4
MRC des Maskoutains	78 915	84 248	6,8

Sources : CMM : Observatoire du grand Montréal 2011.
Statistique Canada, Recensement 2011

Tableau 2.1.2-C Variation des mises en chantier résidentiel entre 2004 et 2013 (MRC des Maskoutains et CMM)

Total des mises en chantier résidentiel	2004	2013	Moyenne par année	Variation (%)
CMM	27 449	14 553	20310,2	- 46,98
MRC des Maskoutains	359	173	295	- 51,81

Source CMM : Observatoire du grand Montréal 2011.
Source MRC : Statistique Canada, Recensement 2011.

La MRC des Maskoutains, située à plus de 50 km du centre de la CMM, présente un poids démographique relatif aussi faible que de 2,3 % par rapport à la CMM. Sa population et ses mises en chantier varient à un rythme nettement plus lent que dans la CMM, traduisant une croissance économique plus faible que dans la CMM. Quoique le territoire agricole de la MRC ne représente que la moitié du territoire agricole de la CMM, la MRC des Maskoutains demeure un territoire protégé à 96 % pour l'agriculture et constitue, en quelque sorte, le garde-manger de la CMM, sans la croissance économique de celle-ci.

2.1.3 Le contexte local

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Les sections suivantes présentent le territoire maskoutain, mettant en relation l'espace agricole et l'espace occupé par les périmètres urbains.

L'ensemble des périmètres urbains de la MRC forme une superficie de 45,68 km² et seule une part de la population y habite. Ce sont en effet 94 % des 1 213 km² de la MRC qui sont situés en zone agricole protégée.

La proportion de la population qui habite dans ces différents secteurs du territoire qui sont, d'une part, les périmètres urbains et, d'autre part, la zone agricole est aussi compilée pour l'ensemble de la MRC et pour chacune des municipalités.

2.1.3.1 Superficie des périmètres urbains

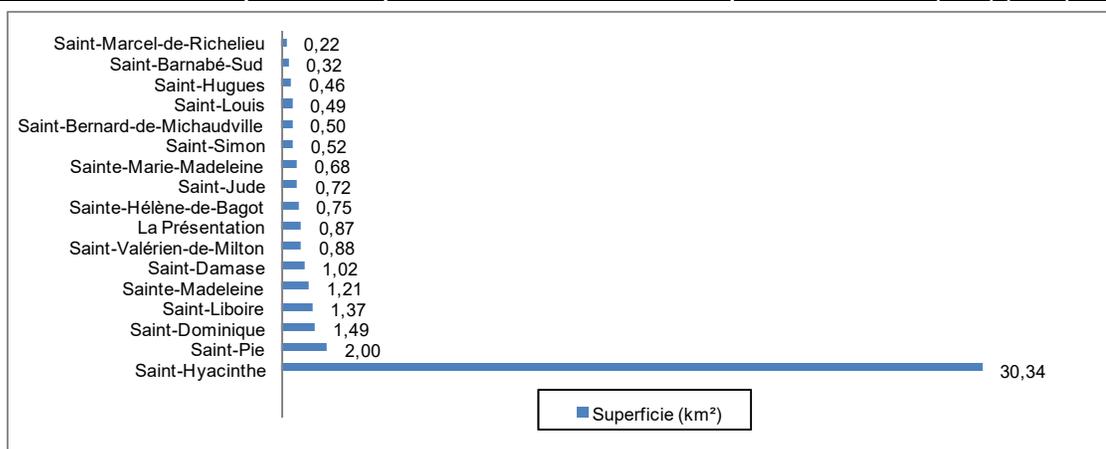
16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

La taille des périmètres urbains de chaque municipalité est présentée au tableau 2.1.3.1-A.

La somme des superficies de tous les périmètres urbains de la MRC représente au total 4 383,88 hectares, soit 43,8 km².

La ville de Saint-Hyacinthe possède le plus grand périmètre urbain, soit 30,34 km². Mis à part le pôle régional, seules cinq municipalités ont un périmètre urbain de plus d'un kilomètre carré, mais ne dépassant pas deux kilomètres carrés. Ce sont les municipalités de Saint-Pie (2,0 km²), Saint-Dominique (1,49 km²), Saint-Liboire (1,37 km²), Sainte-Madeleine (1,21 km²) et Saint-Damase (1,02 km²). Quant aux onze autres municipalités, elles possèdent toutes un périmètre urbain inférieur à un kilomètre carré.

Tableau 2.1.3.1-A Superficie des périmètres urbains des municipalités de la MRC (km²) (2014)



Source : MRC des Maskoutains 2014.

2.1.3.2 Répartition de la population dans les périmètres urbains

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

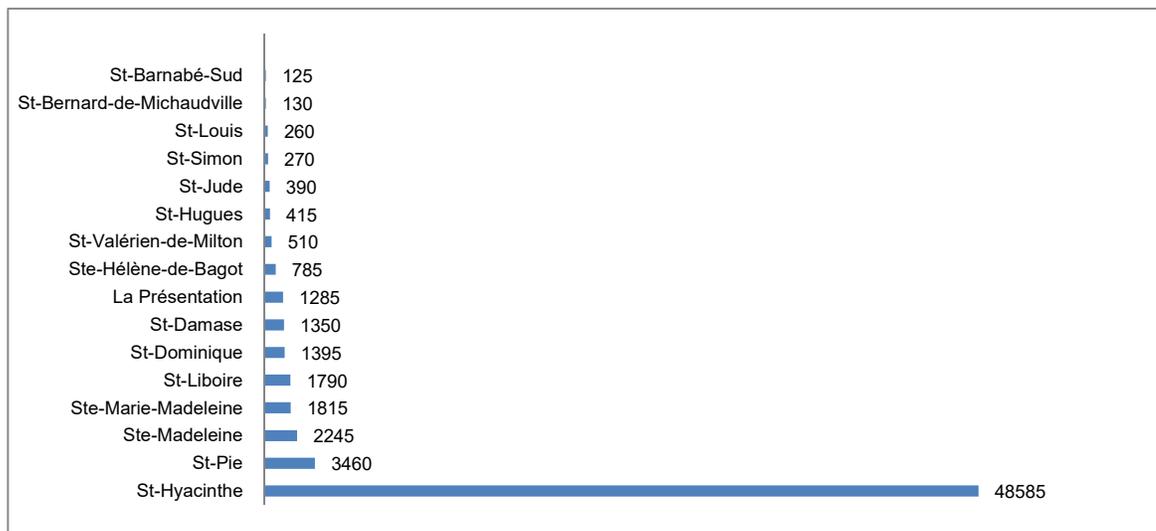
Le nombre de personnes ainsi que le pourcentage de la population qui résident dans le périmètre urbain de leur municipalité respective sont présentés aux tableaux 2.1.3.2-A, 2.1.3.2-B et 2.1.3.2-C.

Le pôle principal compte le plus grand nombre de personnes qui résident à l'intérieur du périmètre urbain, soit 48 585 personnes. Cependant, c'est la municipalité de Sainte-Madeleine qui capitalise la plus grande proportion de sa population habitant à l'intérieur du périmètre urbain avec 95,1 % de sa population.

Saint-Barnabé-Sud serait en somme la municipalité la moins urbanisée, n'ayant que 14,5 % de sa population qui habite dans son périmètre urbain, ce qui représente seulement 125 personnes.

Ce sont six municipalités sur 17 qui comptent moins du tiers de leur population qui habite dans un périmètre urbain (tableau 2.1.3.2-B).

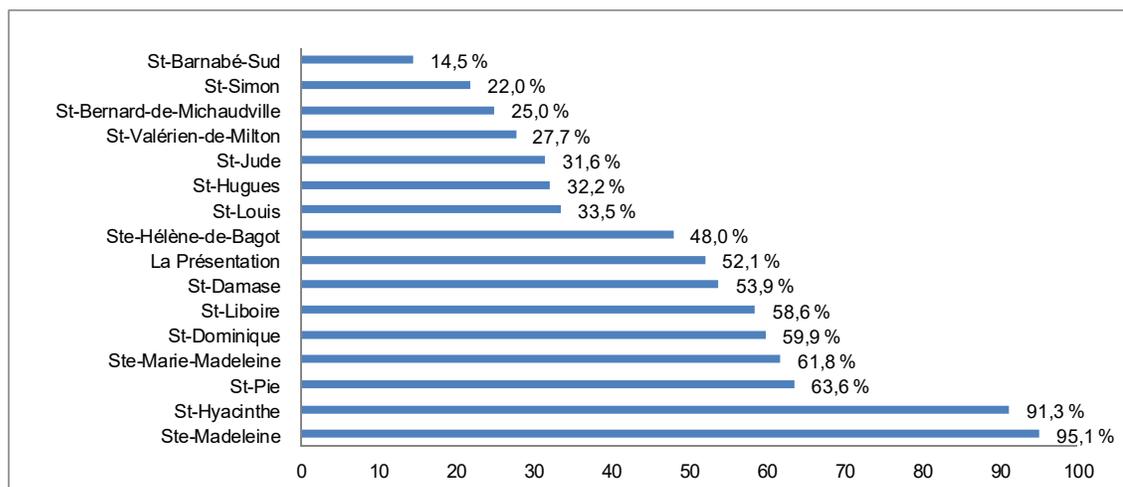
Tableau 2.1.3.2-A Nombre de personnes résidant dans un périmètre urbain



Source : Statistique Canada / Profil de l'ENM 2011 et tableau personnalisé ENM 2011 (code SCIAN : 102 items) / Commande Co-1405 - octobre 2013.

Note : Saint-Marcel-de-Richelieu n'apparaît pas puisque les données du recensement de 2011 de Statistique Canada ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Tableau 2.1.3.2-B Pourcentage de la population résidant dans un périmètre urbain



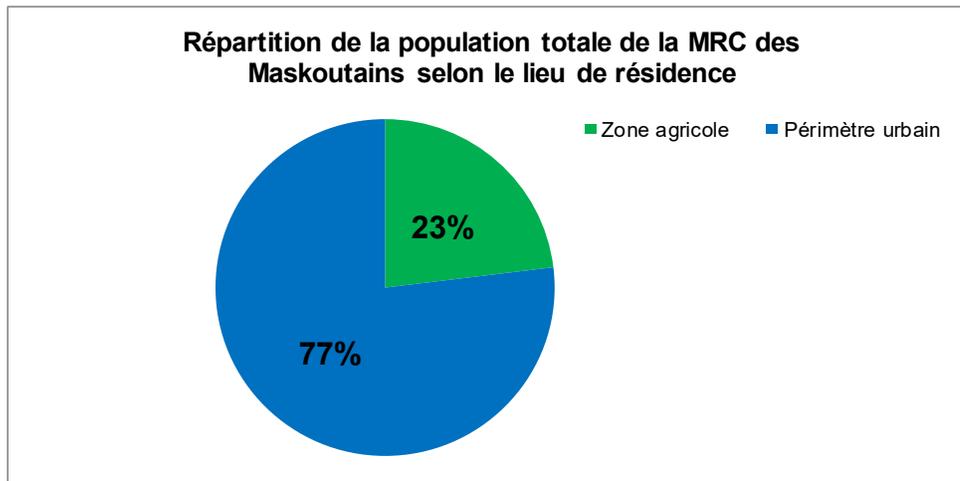
Source : Statistique Canada / Profil de l'ENM 2011 et tableau personnalisé ENM 2011 (code SCIAN : 102 items) / Commande Co-1405 - octobre 2013.

Note : Saint-Marcel-de-Richelieu n'apparaît pas puisque les données du recensement de 2011 de Statistique Canada ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Sur le territoire de la MRC, 64 810 personnes, soit 77 % de la population, possèdent un lieu de résidence à l'intérieur d'un périmètre urbain, tandis qu'environ une personne sur quatre habite à l'extérieur du périmètre urbain, en zone agricole (tableau 2.1.3.2-C).

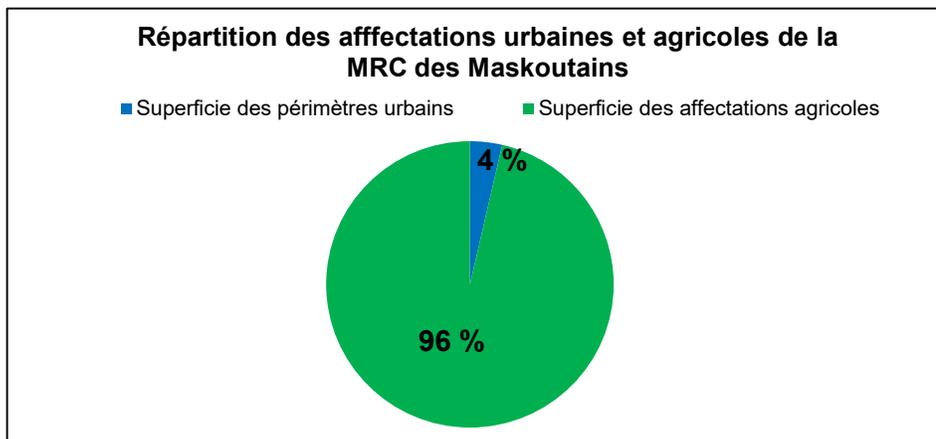
En somme, 77 % de la population de la MRC habitent 4 % du territoire maskoutain, superficie occupée par l'affectation urbaine, tandis que 23 % de la population occupe le reste des 96 % du territoire de la MRC situé dans la zone agricole (tableau 2.1.3.2-D).

Tableau 2.1.3.2-C Pourcentage de la population résidant dans un périmètre urbain



Source : Statistique Canada / Profil de l'ENM 2011 et tableau personnalisé ENM 2011 (code SCIAN : 102 items) / Commande Co-1405 - octobre 2013.Statistique

Tableau 2.1.3.2-D Répartition des affectations urbaines et agricoles



Source : MRC des Maskoutains 2014.

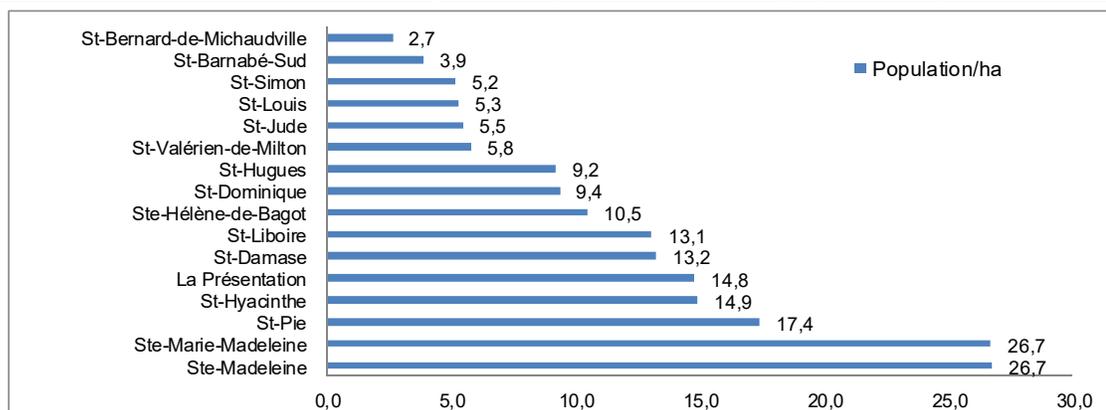
2.1.3.3 Densité brute moyenne de la population dans les périmètres urbains

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Les tableaux 2.1.3.3-A et 2.1.3.3-B présentent la densité brute moyenne calculée à partir du nombre de personnes qui habitent à l'intérieur du périmètre urbain et de la superficie des périmètres urbains.

En 2011, les municipalités de Sainte-Madeleine et Sainte-Marie-Madeleine détiennent la plus grande densité d'occupation au sol dans leur périmètre urbain, ayant 26,7 personnes à l'hectare. La densité la plus faible parmi les municipalités du territoire de la MRC se trouve dans les municipalités de Saint-Bernard-de-Michaudville et Saint-Barnabé-Sud, ayant respectivement 2,7 et 3,9 personnes à l'hectare. La mise en service des nouvelles infrastructures d'égout municipal, en 2013 à Saint-Bernard-de-Michaudville et en 2015 à Saint-Barnabé-Sud, pourra permettre une plus grande densité des futurs développements résidentiels.

Tableau 2.1.3.3-A Densité brute moyenne des périmètres urbains (population/ha)



Source : Statistique Canada / Profil de l'ENM 2011 et tableau personnalisé ENM 2011 (code SCIAN : 102 items) / Commande Co-1405 - octobre 2013. Traitement MRC des Maskoutains, 2014.

Note : Saint-Marcel-de-Richelieu n'apparaît pas puisque les données du recensement de 2011 de Statistique Canada ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Tableau 2.1.3.3-B Densité brute moyenne des périmètres urbains (population/ha)

Municipalité	Population à l'intérieur du PU	Superficie du PU (km ²)	Superficie du PU (ha)	Population/ha
La Présentation	1 285	0,8732	87,32	14,8
Saint-Barnabé-Sud	125	0,3204	32,04	3,9
Saint-Bernard-de-Michaudville	130	0,4954	49,54	2,7
Saint-Damase	1 350	1,0151	101,51	13,2
Saint-Dominique	1 395	1,4899	148,99	9,4
Sainte-Hélène-de-Bagot	785	0,7541	75,41	10,5
Sainte-Madeleine	2 245	1,2124	121,24	26,7
Sainte-Marie-Madeleine	1 815	0,6808	68,08	26,7
Saint-Hugues	415	0,4563	45,63	9,2
Saint-Hyacinthe	48 585	30,3399	3 033,99	14,9
Saint-Jude	390	0,7161	71,61	5,5
Saint-Liboire	1 790	1,3731	137,31	13,1
Saint-Louis	260	0,4919	49,19	5,3
Saint-Marcel-de-Richelieu	nd ⁽¹⁾	0,2165	21,65	nd ⁽¹⁾
Saint-Pie	3 460	1,9951	199,51	17,4
Saint-Simon	270	0,5201	52,01	5,2
Saint-Valérien-de-Milton	510	0,8785	87,85	5,8
MRC	64 810	43,8288	4 382,88	14,3

Source : Statistique Canada / Profil de l'ENM 2011 et tableau personnalisé ENM 2011 (code SCIAN : 102 items) / Commande Co-1405 - octobre 2013. MRC des Maskoutains, 2014.

(1) Les données sont inexistantes en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

PU : Signifie périmètre d'urbanisation.

2.2 LE PROFIL DE LA POPULATION

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Les sections suivantes présentent une description et une analyse des différentes caractéristiques démographiques et socio-économiques de la population de la MRC des Maskoutains, par municipalité. Le premier point fait état de l'évolution de la population de la MRC dans son contexte régional.

2.2.1 La population

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Les sections suivantes décrivent la population de la MRC selon sa croissance dans le temps ainsi que l'appréciation de la variation de la croissance de sa population par rapport à la Montérégie, à la CMM et par rapport au reste du Québec.

2.2.1.1 Positionnement du taux de croissance de la population de la MRC dans la Montérégie et au Québec

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau qui suit dresse le portrait de l'évolution de la population de la MRC au sein de la région administrative de la Montérégie et de la province de 1961 à 2011. Il présente également le poids démographique de la MRC par rapport à la Montérégie et au Québec.

Le poids démographique de la MRC, au sein de la Montérégie, était de 8,17 % en 1961, alors qu'en 2011, il diminuait à 5,84 %. Quant au poids démographique de la MRC par rapport à la province, il est exactement le même qu'en 1976, soit près de quarante ans plus tard (tableau suivant). On peut donc conclure que certaines régions de la Montérégie, et même du Québec, ont une croissance démographique nettement supérieure à celle de la MRC.

Tableau 2.2.1.1-A Évolution de la population de la MRC des Maskoutains au sein de la Montérégie et du Québec

Année	Population (n ^{bre})			Poids démographique de la MRC (%)	
	MRC	Montérégie	Québec	Montérégie	Québec
1961	56 565	692 590	5 806 566	8,17	0,97
1966	61 546	745 714	5 800 000	8,25	1,06
1971	63 776	834 306	6 067 677	7,64	1,05
1976	66 661	974 156	6 234 600	6,84	1,07
1981	71 445	1 057 079	6 465 631	6,75	1,1
1986	73 230	1 089 422	6 532 461	6,68	1,12
1991	76 940	1 198 197	6 895 963	6,42	1,11
1996	78 755	1 255 920	7 138 795	6,27	1,1
2001	78 915	1 276 397	7 237 497	6,18	1,09
2006	80 694	1 357 720	7 546 131	5,94	1,07
2011	84 248	1 442 433	7 903 001	5,84	1,07

Source : Statistique Canada 2011.

Le tableau suivant montre qu'au cours des différentes périodes de 1961 à 2011, le taux de croissance de la population totale de la MRC des Maskoutains s'est accru à un rythme plus lent que

celui de la région administrative de la Montérégie. Par exemple, de 1966 à 1971, le taux de croissance de la population de la Montérégie était de 11,9 %, tandis que celui de la MRC n'était que de 3,6 %. Plus récemment, au cours de la période de 1986 à 1991, la population de la Montérégie augmentait de 10 %, alors que celle de la MRC n'augmentait que de la moitié, soit 5,1 %. Il est indéniable que les MRC de la couronne sud de la CMM ont connu, depuis les années 1960, un accroissement démographique beaucoup plus marqué que celui de la MRC des Maskoutains.

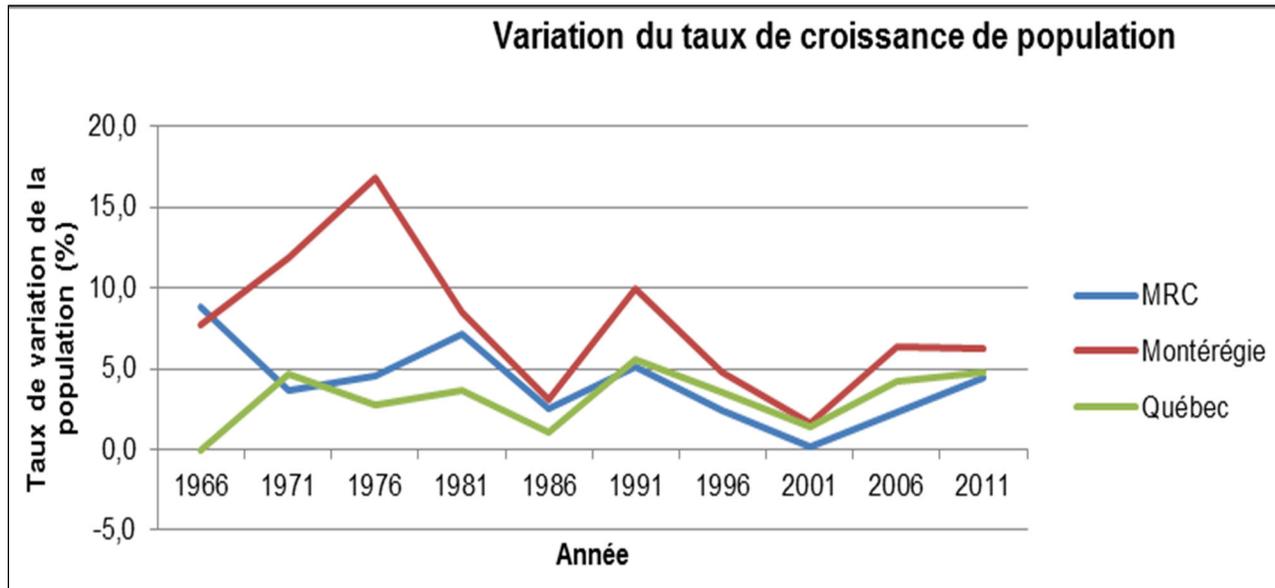
Tableau 2.2.1.1-B Variation de la croissance de la population de 1961 à 2011 pour la MRC, la Montérégie et le Québec

Année	MRC	Taux de variation	Montérégie	Taux de variation	Québec	Taux de variation
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1961	56 565		692 590	---	5 806 566	---
1966	61 546	8,8	745 714	7,7	5 800 000	-0,1
1971	63 776	3,6	834 306	11,9	6 067 677	4,6
1976	66 661	4,5	974 156	16,8	6 234 600	2,8
1981	71 445	7,2	1 057 079	8,5	6 465 631	3,7
1986	73 230	2,5	1 089 422	3,1	6 532 461	1,0
1991	76 940	5,1	1 198 197	10,0	6 895 963	5,6
1996	78 755	2,4	1 255 920	4,8	7 138 795	3,5
2001	78 915	0,2	1 276 397	1,6	7 237 497	1,4
2006	80 694	2,3	1 357 720	6,4	7 546 131	4,3
2011	84 248	4,4	1 442 433	6,2	7 903 001	4,7

Source : Statistique Canada 2011 et archives MRC.

Le tableau suivant montre la faible croissance de la population de la MRC par rapport à la Montérégie et au reste du Québec. De manière générale, le taux de croissance de la population maskoutaine diminue depuis les années soixante. De plus, la MRC n'a pas non plus eu sa part de croissance durant la période la plus élevée de croissance démographique que connaissent le Québec et la Montérégie entre 1981 et 1986. En 2011, la MRC est encore en arrière, avec un taux de croissance démographique de 4,4 %, comparé à celui de la Montérégie qui atteint 6,2 %.

Tableau 2.2.1.1-C Variation du taux de croissance de la population de 1961 à 2011 pour la MRC, la Montérégie et le Québec



Source : Statistique Canada, 2011.

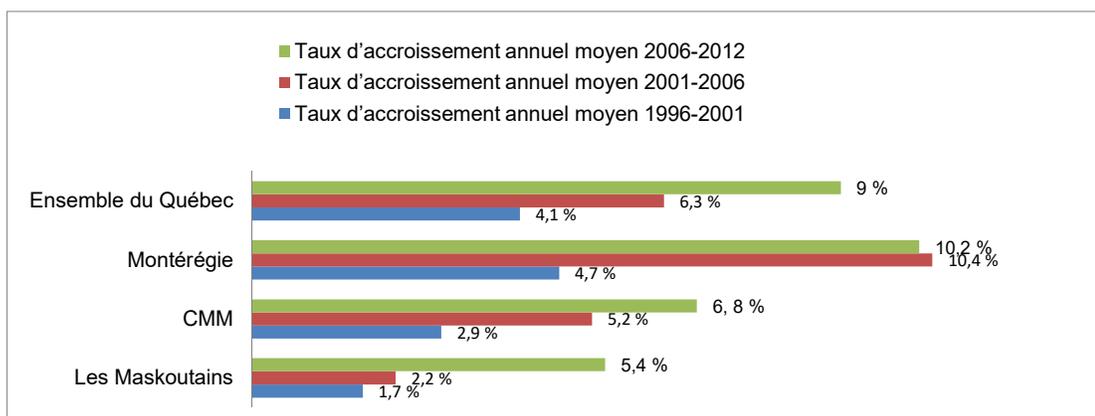
2.2.1.2 La variation du taux de croissance démographique selon l'ISQ

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

L'édition 2013 du Bulletin statistique régional de l'ISQ (l'Institut de la Statistique du Québec) indique qu'au cours de la période de 2006 à 2011, la MRC des Maskoutains s'est positionnée au 11^e rang dans la Montérégie sur 15 MRC en ce qui a trait à son taux d'accroissement annuel de sa population. Ce qui correspond à un net déclin par rapport à la période de 1991 à 1996 alors que la MRC se positionnait au 7^e rang par rapport aux 15 MRC montréalaises.³

De plus, au Panorama des régions de l'ISQ, édition 2013, il y est compilé un taux d'accroissement annuel de la population de la MRC, pour la période de 2006-2012, de 5,4 %, comparativement à celui de la Montérégie qui est presque le double, soit de 10,2 % et de l'ensemble du Québec, de 9,0 %⁴. Cette même tendance existait pour la période de 1996 à 2001 avec un taux de croissance démographique de 1,7 % dans la MRC, comparativement à 4,7 % dans la Montérégie et 4,1 % dans l'ensemble du Québec.

Tableau 2.2.1.2-A Taux de croissance annuel moyen (%) de la population pour la MRC, la Montérégie, la CMM et l'ensemble du Québec 1996-2012



Source : Institut de la Statistique du Québec, Bulletin statistique régional, Édition 2013, Montérégie.
CMM – Observatoire Grand Montréal.

2.2.1.3 Les variations démographiques des municipalités de la MRC de 1981 à 2011

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Nous abordons ici les variations de la démographie, spécifiquement, étant donné que la population de certaines municipalités de la MRC n'est pas en évolution, mais plutôt en déclin ou stagnante, comme il sera démontré.

La variation de la population des municipalités de la MRC, de 1981 à 2011, accompagnée du poids démographique de chacune d'elles par rapport à l'ensemble de la MRC, est présentée au tableau 2.2.1.3-A.

Il s'en dégage que la ville de Saint-Hyacinthe regroupait, lors du recensement de 2011, 53 236 personnes, c'est-à-dire près des deux tiers de la population de la MRC. Son poids démographique au sein de la MRC a chuté de 3,2 % entre 1981 et 2011, passant de 66,4 % à 63,2 %.

3. Institut de la Statistique du Québec, Régions, Bulletin statistique régional, Montérégie. Édition 2013. p.4.
4. Institut de la statistique du Québec, Panorama des régions du Québec, Édition 2013. p.151.

La ville de Saint-Pie arrivait au deuxième rang en ce qui concerne la population totale, en 2011 (5 438 personnes). La municipalité la moins peuplée de la MRC était Saint-Bernard-de-Michaudville, avec 521 habitants, affichant une diminution de sa population de 11,7 % de 2001 à 2011 (tableau 2.2.1.4-B).

Depuis 30 ans, la population totale de la MRC s'est accrue de 12 803 personnes, soit une moyenne de 427 nouveaux résidents par année pour l'ensemble du territoire maskoutain.

Tableau 2.2.1.3-A Variation de la population et du poids démographique des municipalités de la MRC de 1981 à 2011

Municipalité	1981		1991		2001		2011	
	(n ^{bre})	(%)						
La Présentation	1 604	2,2	1 773	2,3	1 875	2,4	2 466	2,9
St-Barnabé-Sud	872	1,2	880	1,1	885	1,1	859	1,0
St-Bernard-de-Michaudville	517	0,7	586	0,8	590	0,7	521	0,6
St-Damase	2 354	3,3	2 437	3,2	2 500	3,2	2 506	3,0
St-Dominique	2 068	2,9	2 103	2,7	2 231	2,8	2 327	2,8
Ste-Hélène-de-Bagot	1 328	1,9	1 478	1,9	1 520	1,9	1 637	1,9
Ste-Madeleine	1 361	1,9	1 847	2,4	2 011	2,5	2 356	2,8
Ste-Marie-Madeleine	1 516	2,1	2 213	2,9	2 465	3,1	2 935	3,5
St-Hugues	1 254	1,8	1 281	1,7	1 275	1,6	1 292	1,5
St-Hyacinthe	47 440	66,4	50 187	65,2	50 394	63,9	53 236	63,2
St-Jude	1 115	1,6	1 133	1,5	1 126	1,4	1 235	1,5
St-Liboire	1 897	2,7	2 287	3,0	2 829	3,6	3 051	3,6
St-Louis	717	1,0	711	0,9	758	1,0	775	0,9
St-Marcel-de-Richelieu	661	0,9	613	0,8	629	0,8	543	0,6
St-Pie	3 901	5,5	4 440	5,8	4 927	6,2	5 438	6,5
St-Simon	1 175	1,6	1 203	1,6	1 118	1,4	1 231	1,5
St-Valérien-de-Milton	1 665	2,3	1 767	2,3	1 775	2,2	1 840	2,2
MRC des Maskoutains	71 445	100,0	76 939	100,0	78 908	100,0	84 248	100,0

Source : Statistique Canada, Recensements 1981, 1991, 2001 et 2011.

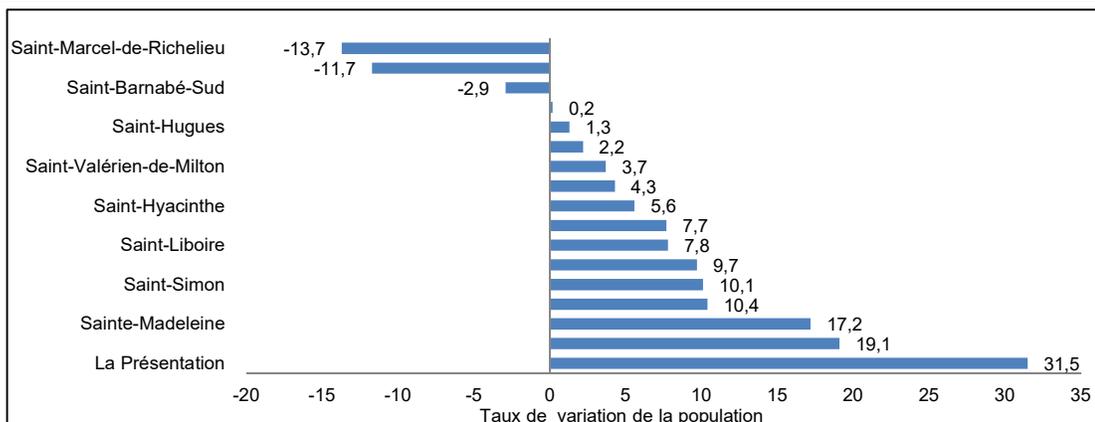
2.2.1.4 Déclin du taux de croissance de la population des municipalités rurales au cours de la dernière période de 2001 à 2011

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

De 2001 à 2011, les municipalités ayant connu la plus grande croissance de leur population sont La Présentation (31,5 %), Sainte-Marie-Madeleine (19,1 %) et Sainte-Madeleine (17,2 %). Au cours de la même période, tandis que certaines municipalités enregistraient une hausse de leur population, d'autres connaissaient une chute marquée comme les municipalités de Saint-Barnabé-Sud (-2,9 %), Saint-Bernard-de-Michaudville (-11,7 %) et Saint-Marcel-de-Richelieu (-13,7 %). Trois autres municipalités, dont Saint-Damase (0,2 %), Saint-Hugues (1,3 %) et Saint-Louis (2,2 %) ont présenté un taux de croissance presque neutre au cours de la même période (2.2.1.4-A).

En somme, ce sont six municipalités sur 17, soit plus du tiers des municipalités de la MRC, qui présentaient une décroissance de leur population ou une stagnation.

Tableau 2.2.1.4-A Variation du taux annuel moyen de croissance de la population des municipalités de 2001 à 2011



Source : Statistique Canada. Recensement 2001 et 2011.

Tableau 2.2.1.4-B Variation de la population des municipalités de la MRC de 2001-2011

Municipalité	2001		2011		Variation de la population de 2001 à 2011 (%)	Variation de la population de 2001 à 2011 (n ^{bre})
	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)		
La Présentation	1 875	2,4	2 466	2,9	31,5	591
St-Barnabé-Sud	885	1,1	859	1,0	-2,9	-26
St-Bernard-de-Michaudville	590	0,7	521	0,6	-11,7	-69
St-Damase	2 500	3,2	2 506	3,0	0,2	6
St-Dominique	2 231	2,8	2 327	2,8	4,3	96
Ste-Hélène-de-Bagot	1 520	1,9	1 637	1,9	7,7	117
Ste-Madeleine	2 011	2,5	2 356	2,8	17,2	345
Ste-Marie-Madeleine	2 465	3,1	2 935	3,5	19,1	470
St-Hugues	1 275	1,6	1 292	1,5	1,3	17
St-Hyacinthe	50 394	63,9	53 236	63,2	5,6	2 842
St-Jude	1 126	1,4	1 235	1,5	9,7	109
St-Liboire	2 829	3,6	3 051	3,6	7,8	222
St-Louis	758	1,0	775	0,9	2,2	17
St-Marcel-de-Richelieu	629	0,8	543	0,6	-13,7	-86
St-Pie	4 927	6,2	5 438	6,5	10,4	511
St-Simon	1 118	1,4	1 231	1,5	10,1	113
St-Valérien-de-Milton	1 775	2,2	1 840	2,2	3,7	65
MRC des Maskoutains	78 908	100,0	84 248	100,0	6,8	5 340

Source : Statistique Canada. Recensement 2001 et 2011.

2.2.2 Les groupes d'âge

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Les tendances à l'égard des groupes d'âge de la population de la MRC en 2011 sont présentées au tableau 2.2.2-A.

Le pôle régional possède le plus haut taux de gens âgés de plus de 60 ans, soit un peu plus du quart de sa population (27,3 %).

Saint-Liboire accueille la plus grande proportion de la population (31,2 %) ayant moins de 20 ans, alors que ce groupe représente 19,8 % de la population dans le pôle régional.

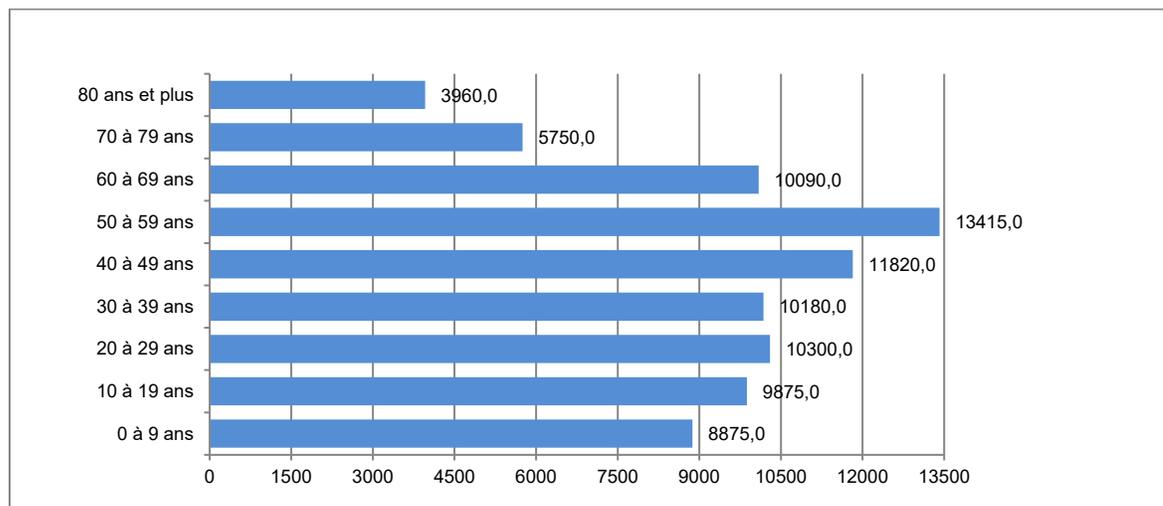
Cette tendance de gens âgés plus nombreux à habiter dans la ville-centre est liée principalement à la présence des nombreux services de santé présents.

Tableau 2.2.2-A Répartition de la population de la MRC par groupes d'âge en 2011 en nombre et en pourcentage

Municipalité		0 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 69 ans	70 à 79 ans	80 ans et plus
La Présentation	n ^{bre}	350	295	365	355	375	375	215	115	30
	%	14,1%	11,9%	14,7%	14,3%	15,2%	15,2%	8,7%	4,6%	1,2%
St-Barnabé-Sud	n ^{bre}	100	100	120	105	125	185	85	35	10
	%	11,5%	11,5%	13,8%	12,1%	14,4%	21,3%	9,8%	4,0%	1,7%
St-Bernard-de-Michaudville	n ^{bre}	60	80	55	65	75	105	60	15	15
	%	11,4%	15,2%	10,5%	12,4%	14,3%	20,0%	11,4%	2,9%	1,9%
St-Damase	n ^{bre}	285	320	295	320	390	405	275	140	75
	%	11,4%	12,7%	11,8%	12,7%	15,5%	16,1%	11,0%	5,6%	3,2%
St-Dominique	n ^{bre}	300	335	270	355	375	325	235	100	30
	%	12,9%	14,4%	11,6%	15,2%	16,1%	13,9%	10,1%	4,3%	1,5%
Ste-Hélène-de-Bagot	n ^{bre}	235	185	235	240	210	265	170	65	25
	%	14,4%	11,3%	14,4%	14,7%	12,8%	16,2%	10,4%	4,0%	1,8%
Ste-Madeleine	n ^{bre}	335	275	325	365	335	385	190	105	35
	%	14,3%	11,7%	13,9%	15,6%	14,3%	16,4%	8,1%	4,5%	1,3%
Ste-Marie-Madeleine	n ^{bre}	395	380	320	435	470	475	305	115	45
	%	13,5%	13,0%	10,9%	14,8%	16,0%	16,2%	10,4%	3,9%	1,2%
St-Hugues	n ^{bre}	170	160	160	160	210	185	135	90	30
	%	13,1%	12,3%	12,3%	12,3%	16,2%	14,2%	10,4%	6,9%	2,3%
St-Hyacinthe	n ^{bre}	4710	5775	6565	5780	7060	8560	7020	4355	3395
	%	8,9%	10,9%	12,4%	10,9%	13,3%	16,2%	13,3%	8,2%	5,8%
St-Jude	n ^{bre}	170	180	120	210	175	210	100	50	25
	%	13,7%	14,5%	9,6%	16,9%	14,1%	16,9%	8,0%	4,0%	2,4%
St-Liboire	n ^{bre}	475	475	335	495	475	425	235	100	30
	%	15,6%	15,6%	11,0%	16,3%	15,6%	14,0%	7,7%	3,3%	1,0%
St-Louis	n ^{bre}	80	95	75	105	120	145	95	35	20
	%	10,5%	12,4%	9,8%	13,7%	15,7%	19,0%	12,4%	4,6%	2,0%
St-Marcel-de-Richelieu	n ^{bre}	75	70	60	60	85	85	70	30	10
	%	13,6%	12,7%	10,9%	10,9%	15,5%	15,5%	12,7%	5,5%	2,7%
St-Pie	n ^{bre}	700	735	640	740	885	820	545	245	125
	%	12,9%	13,5%	11,8%	13,6%	16,3%	15,1%	10,0%	4,5%	2,2%
St-Simon	n ^{bre}	175	165	145	155	190	200	140	50	25
	%	14,1%	13,3%	11,7%	12,5%	15,3%	16,1%	11,3%	4,0%	1,6%
St-Valérien-de-Milton	n ^{bre}	260	250	215	235	265	265	215	105	35
	%	14,1%	13,5%	11,6%	12,7%	14,3%	14,3%	11,6%	5,7%	2,2%
MRC des Maskoutains	n ^{bre}	8875,0	9875,0	10300,0	10180,0	11820,0	13415,0	10090,0	5750,0	3960,0
	%	10,6%	11,8%	12,3%	12,1%	14,1%	16,0%	12,0%	6,9%	4,3%

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

Tableau 2.2.2-B Répartition de la population de la MRC par groupes d'âge en 2011



Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

L'évolution de la répartition de la population par groupes d'âge à l'échelle de la MRC, de 1991 à 2011, est présentée au tableau 2.2.2-C.

Le groupe d'âge 0 à 14 ans a diminué de 22,8 % et celui des 25 à 44 ans de 24,9 %, tandis que le groupe des 55 à 64 ans a presque doublé avec un taux de variation de près de 44,8 %. La tendance au vieillissement de la population se poursuit avec une augmentation 32,6 % du groupe d'âge des 65 ans et plus.

La MRC suit la tendance provinciale dans la proportion des groupes d'âge, comme on peut le voir avec celle des jeunes de moins de 20 ans qui affiche un taux de 22,4 % de la population, alors que la province présente un taux de 21,4 %. Il en est de même dans la MRC pour le groupe d'âge 20-64 ans, dont la proportion est de 60,9 % de la population et, pour la province, de 62,4 %.⁵

Tableau 2.2.2-C Évolution de la répartition de la population de la MRC par groupes d'âge de 1991 à 2011

Catégorie d'âge	1991		1996		2001		2006		2011		1991-2011
	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	Taux de variation						
0 à 14	16 450	21,4	15 555	19,8	14 205	18	13 255	16,4	13 395	15,9	-22,8%
15 à 24	9 890	12,9	10 785	13,7	11 015	14	10 615	13,2	10 615	12,6	6,8 %
25 à 44	25 555	33,2	24 655	31,3	22 310	28,3	20 970	26,0	20 455	24,3	-24,9 %
45 à 54	8 680	11,3	10 550	13,4	12 115	15,3	13 255	16,4	13 560	16,1	36 %
55 à 64	6 620	8,6	6 875	8,7	8 140	10,3	10 355	12,8	11 985	14,2	44,8 %
65 et +	9 745	12,6	10 335	13,1	11 130	14,1	12 260	15,2	14 245	16,9	32,6 %
Total	76 940	100	78 755	100	78 915	100	80 710	100,0	84 255	100,0	8,7 %

Source : Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996 et 2011.

5. ISQ, Bulletin statistique régional, Édition 2013, Montérégie.

2.2.3 Les ménages

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau 2.2.3-A dresse le portrait de l'évolution des ménages de la MRC des Maskoutains, par tranches de 10 ans pour la période de 1981 à 2011. Les constats sont les suivants :

En 2011, ce sont 36 590 ménages qui sont répartis sur le territoire de la MRC, ayant augmenté de 55 % au cours de la période de 1981 à 2011.

La ville de Saint-Hyacinthe accueillait en 2011 environ 66,9 % des ménages de la MRC. De 1981 à 2011, la ville-centre a connu une augmentation de 48 % de son nombre de ménages.

En ce qui concerne les municipalités rurales, la ville de Saint-Pie comptait le plus grand nombre de ménages, soit 2 195. La municipalité rurale comptant le moins grand nombre de ménages était, lors du recensement de 2011, Saint-Bernard-de-Michaudville, avec 205 ménages.

Toutes les municipalités de la MRC ont vu leur nombre de ménages augmenter de 1981 à 2011, sauf la municipalité de Saint-Marcel-de-Richelieu.

Les municipalités de Sainte-Madeleine, Sainte-Marie-Madeleine, Saint-Liboire et Sainte-Hélène-de-Bagot ont connu les augmentations les plus importantes du nombre de ménages dans l'intervalle de 1981 à 2011.

Sur le plan du nombre de ménages, la moitié des municipalités rurales ont vu leur poids relatif diminuer au sein de la MRC.

Tableau 2.2.3-A Nombre de ménages par municipalité dans la MRC de 1981 à 2011

Municipalité	1981		1991		2001		2011	
	(n ^{bre})	(%)						
La Présentation	470	1,99	580	2,01	675	2,11	965	2,64
Saint-Barnabé-Sud	265	1,12	285	0,99	305	0,96	325	0,89
Saint-Bernard-de-Michaudville	150	0,63	180	0,62	205	0,64	205	0,56
Saint-Damase	705	2,99	870	3,02	935	2,93	995	2,72
Saint-Dominique	610	2,58	710	2,46	820	2,57	920	2,51
Sainte-Hélène-de-Bagot	380	1,61	480	1,67	555	1,74	665	1,82
Sainte-Madeleine	415	1,76	750	2,6	755	2,37	945	2,58
Sainte-Marie-Madeleine	450	1,9	625	2,17	885	2,77	1125	3,07
Saint-Hugues	380	1,61	440	1,53	480	1,5	510	1,39
Saint-Hyacinthe	16 465	69,7	19 765	68,6	21 525	67,43	24 490	66,93
Saint-Jude	345	1,46	375	1,3	415	1,3	470	1,28
Saint-Liboire	560	2,37	750	2,6	940	2,94	1080	2,95
Saint-Louis	220	0,93	240	0,83	285	0,89	335	0,92
Saint-Marcel-de-Richelieu	180	0,76	195	0,68	215	0,67	215	0,59
Saint-Pie	1 240	5,25	1 585	5,5	1 875	5,87	2195	6,00
Saint-Simon	340	1,44	405	1,41	410	1,28	470	1,28
Saint-Valérien-de-Milton	455	1,93	580	2,01	640	2,01	680	1,86
MRC des Maskoutains	23 630	100	28 815	100	31 920	100	36 590	100

Source : Statistique Canada, Recensements 1981, 1991, 2001 et 2011.

Le tableau 2.2.3-B porte sur l'évolution du nombre de personnes par ménage dans la MRC, de 1986 à 2011.

En considérant la composition des ménages et son évolution de 1986 à 2011, on constate une diminution du nombre de personnes par ménage, passant de 2,8 à 2,2, à l'échelle de la MRC.

Saint-Hyacinthe présente un nombre de personnes par ménage parmi les plus bas de la MRC avec 2,1 personnes par ménage.

Le nombre de personnes par ménage était plus élevé dans les municipalités rurales, allant jusqu'à 2,8 personnes par ménage dans la municipalité de Saint-Liboire.

Tableau 2.2.3-B Nombre de personnes par ménage par municipalité dans la MRC

Municipalité	1986	1991	1996	2001	2006	2011
La Présentation	3,1	3,1	2,9	2,8	2,7	2,5
Saint-Barnabé-Sud	3,2	3,1	3	2,9	2,6	2,6
Saint-Bernard-de-Michaudville	3,3	3,3	3	2,9	2,6	2,5
Saint-Damase	3	2,8	2,8	2,7	2,6	2,5
Saint-Dominique	3,2	3	2,9	2,7	2,6	2,5
Sainte-Hélène-de-Bagot	3,1	3,1	2,9	2,7	2,6	2,5
Sainte-Madeleine	3,1	2,9	2,8	2,7	2,5	2,5
Sainte-Marie-Madeleine	3,1	2,8	2,8	2,8	2,6	2,6
Saint-Hugues	3	2,9	2,9	2,7	2,6	2,6
Saint-Hyacinthe	2,7	2,5	2,4	2,2	2,1	2,1
Saint-Jude	3,3	3	2,8	2,7	2,6	2,6
Saint-Liboire	3,2	3	3	3	2,8	2,8
Saint-Louis	3,1	3	2,8	2,7	2,6	2,3
Saint-Marcel-de-Richelieu	3,2	3,1	3	2,9	2,6	2,5
Saint-Pie	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5
Saint-Simon	3,1	3	2,8	2,7	2,7	2,6
Saint-Valérien-de-Milton	3,3	3	2,8	2,8	2,6	2,6
MRC des Maskoutains	2,8	2,7	2,5	2,5	2,6	2,2

Source : Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996, 2001 et 2011.

2.2.4 Le revenu moyen des ménages

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau suivant présente le revenu moyen des ménages de la MRC lors du recensement de 2011 dont voici les principaux constats :

Le revenu moyen des ménages de la MRC s'élevait à 59 659 \$ en 2011. Le revenu moyen le plus élevé était celui de la municipalité de La Présentation (75 247 \$) suivie de près par la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine (74 767 \$) et, le moins élevé, celui de la municipalité de Saint-Louis (53 941 \$). Le revenu médian des ménages de la MRC était de 50 523 \$ en 2011.

À l'échelle de la MRC, un peu plus du tiers des ménages avaient un revenu moyen inférieur à 39 999 \$, soit 38 % des ménages. Les revenus moyens inférieurs à 20 000 \$ représentaient 14 % des ménages, tandis que les revenus entre 100 000 \$ et 150 000 \$ représentaient 10,6 %.

Les ménages de la ville de Saint-Hyacinthe avaient, quant à eux, un revenu moyen de 57 068 \$, tandis que les ménages ayant un revenu inférieur à 39 999 \$ formaient une proportion de 43,5 %, soit le plus haut taux de revenus moyens inférieurs à 39 999 \$.

La proportion la plus élevée de ménages ayant un revenu moyen entre 100 000 \$ et 150 000 \$ était à La Présentation, avec 19,7 % des ménages.

Tableau 2.2.4-A Revenu des ménages par municipalité dans la MRC en 2011

Municipalité	- de 20 000 \$		20 000 à 39 999 \$		40 000 à 59 999 \$		60 000 \$ à 79 999 \$		80 000 à 99 999 \$		100 000 à 150 000 \$		150 000 et +		Revenu moyen (\$)
	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	
La Présentation	50	5,5	135	14,8	165	18,0	185	20,2	135	14,8	180	19,7	65	7	75 247
St-Barnabé-Sud	0	0,0	85	27,9	80	26,2	55	18,0	50	16,4	20	6,6	15	5	62 884
St-Bernard-de-Michaudville ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St-Damase	110	11,1	160	16,2	180	18,2	170	17,2	140	14,1	185	18,7	45	5	70 133
St-Dominique	15	1,8	140	16,5	210	24,7	260	30,6	100	11,8	125	14,7	0	0	63 259
St-Hugues	65	14,0	50	10,8	100	21,5	135	29,0	55	11,8	60	12,9	0	0	57 533
St-Hyacinthe	4 280	17,5	6 375	26,0	5 060	20,7	3 260	13,3	2 330	9,5	2 325	9,5	855	3	57 068
St-Jude	10	2,3	155	36,0	110	25,6	75	17,4	50	11,6	30	7,0	0	0	54 919
St-Liboire	90	8,5	230	21,6	235	22,1	215	20,2	105	9,9	165	15,5	25	2	65 004
St-Louis	35	11,7	70	23,3	95	31,7	30	10,0	50	16,7	20	6,7	0	0	53 941
St-Marcel-de-Richelieu ⁽²⁾	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
St-Pie	250	11,4	485	22,1	500	22,8	435	19,8	310	14,1	150	6,8	65	3	59 332
St-Simon	0	0,0	90	20,5	160	36,4	120	27,3	55	12,5	15	3,4	0	0	61 321
St-Valérien-de-Milton	25	3,7	175	25,7	125	18,4	125	18,4	85	12,5	110	16,2	35	5	69 422
Ste-Hélène-de-Bagot	35	5,8	140	23,1	160	26,4	150	24,8	105	17,4	15	2,5	0	0	61 119
Ste-Madeleine	90	9,5	170	18,0	165	17,5	180	19,0	135	14,3	190	20,1	15	2	68 972
Ste-Marie-Madeleine	50	4,5	215	19,2	259	23,1	170	15,2	180	16,1	160	14,3	85	8	74 767
MRC des Maskoutains	5 385	14,0	8 800	24,1	7 670	21,0	5 700	15,6	3 905	10,7	3 870	10,6	1 245	3	59 659

Source : Statistique Canada, Recensement 2011. <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.

(1) Saint-Bernard-de-Michaudville : Confidentiel en vertu des dispositions de la Loi sur la statistique.

(2) Les données pour Saint-Marcel-de-Richelieu ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité

2.2.5 Le niveau de scolarité atteint

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau 2.2.5-A présente les différents niveaux de scolarité atteints par les résidents de la MRC, pour la population âgée de 15 ans et plus selon le plus haut certificat ou grade ainsi que le taux de scolarisation par classement en 2011.

Selon ces données, près du quart de la population de la MRC (24,3 %) possédait un diplôme d'études collégiales ou universitaires en 2011. Cependant, 23,2 % de la population maskoutaine ne

possédait aucun diplôme et Saint-Barnabé-Sud comptait le plus haut taux de population qui n'avait aucun diplôme (41,3 %).

Toutefois, comparativement à 1996, le taux de la population n'ayant aucun diplôme d'études secondaires a diminué, passant de 42,7 % à 23 % en 2011.⁶ En ce sens, la population maskoutaine tirait son épingle du jeu avec 14,9 % de la population diplômée d'une école des métiers, alors que ce taux n'était que de 5,5 % en 1996.

Les municipalités de Saint-Jude, Saint-Louis, Saint-Simon et Saint-Dominique avaient un taux plus élevé de personnes ayant fréquenté une école des métiers avec plus de 20 % de leur population, alors que la moyenne de la MRC était de 14,9 %.

À l'échelle de la MRC, 23,2 % de la population n'avait pas complété d'études secondaires avec succès et environ 7,1 % de la population avait obtenu un grade de niveau universitaire.

6. Statistique Canada, Recensements 1996 et 2011.

Tableau 2.2.5-A Niveau de scolarité atteint par les résidents de la MRC pour la population âgée de 15 ans et plus selon le plus haut certificat ou grade en 2011

Municipalité	Niveau de scolarité							
		Aucun diplôme	Diplôme d'études secondaires	Diplôme d'école des métiers	Diplôme d'études collégiales	Diplôme d'études universitaires (sans baccalauréat)	Baccalauréat	Diplôme d'études supérieures au baccalauréat
La Présentation	n ^{bre}	440	445	460	315	95	145	35
	%	17,8	18,0	18,7	12,8	3,9	5,9	1,4
St-Barnabé-Sud	n ^{bre}	355	145	130	75	20	55	0
	%	41,3	16,9	15,1	8,7	2,3	6,4	0,0
St-Bernard-de-Michaudville	n ^{bre}	160	90	55	110	10	25	0
	%	30,7	17,3	10,6	21,1	1,9	4,8	0,0
St-Damase	n ^{bre}	635	460	360	460	85	55	35
	%	25,3	18,4	14,4	18,4	3,4	2,2	1,4
St-Dominique	n ^{bre}	690	340	510	255	20	60	0
	%	29,7	14,6	21,9	11,0	0,9	2,6	0,0
Ste-Hélène-de-Bagot	n ^{bre}	395	335	270	210	25	70	25
	%	24,1	20,5	16,5	12,8	1,5	4,3	1,5
Ste-Madeleine	n ^{bre}	465	440	340	385	60	145	55
	%	19,7	18,7	14,4	16,3	2,5	6,2	2,3
Ste-Marie-Madeleine	n ^{bre}	650	520	485	350	95	160	65
	%	21,7	17,4	16,2	11,7	3,2	5,3	2,2
St-Hugues	n ^{bre}	370	200	210	125	40	30	30
	%	12,6	6,8	7,2	4,3	1,4	1,0	1,0
St-Hyacinthe	n ^{bre}	12 360	9 935	7 175	7 090	1 890	3 745	1 615
	%	23,2	18,7	13,5	13,3	3,6	7,0	3,0
St-Jude	n ^{bre}	305	170	250	125	10	45	30
	%	24,7	13,8	20,2	10,1	0,8	3,6	2,4
St-Liboire	n ^{bre}	770	510	400	360	30	110	35
	%	25,2	16,7	13,1	11,8	1,0	3,6	1,1
St-Louis	n ^{bre}	190	130	185	85	20	15	10
	%	24,5	16,8	23,9	11,0	2,6	1,9	1,3
St-Marcel-de-Richelieu ⁽¹⁾	n ^{bre}	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
	%	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
St-Pie	n ^{bre}	1 180	1025	1065	680	135	155	50
	%	21,7	18,8	19,6	12,5	2,5	2,9	0,9
St-Simon	n ^{bre}	215	255	270	130	15	45	10
	%	17,5	20,7	21,9	10,6	1,2	3,7	0,8
St-Valérien-de-Milton	n ^{bre}	390	365	360	225	20	45	45
	%	21,2	19,8	19,6	12,2	1,1	2,4	2,4
MRC	n ^{bre}	19 570,0	15 365,0	12 525	10 980,0	2 570	4 905	2 040
	%	23,2	18,2	14,9	13,0	3,1	5,8	2,4

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

(1) Les données pour Saint-Marcel-de-Richelieu ont été supprimées, par Statistique Canada, en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

2.2.6 Les projections démographiques

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

1) Les projections démographiques à l'échelle de la MRC

Les projections de la population totale de la MRC entre 2015 et 2031, présentées au tableau 2.2.6-A, proviennent de l'ISQ.⁷ Ces projections de la population, des groupes d'âge, du nombre de ménages à l'échelle de la MRC, vont jusqu'en 2031, offrant une perspective sur 15 ans.

Selon l'ISQ, la MRC atteindra 95 574 de population en 2031 et elle sera composée de 42 115 ménages. Ceci représente une augmentation de 4 144 nouveaux ménages entre 2015 et 2031, soit une moyenne de 276 nouveaux ménages par année. Le nombre de personnes par ménage fléchira légèrement, passant de 2,29 personnes à 2,27, soit une moyenne un peu plus élevée que la tendance provinciale qui sera de 2,21 personnes par ménage.⁸

Les indicateurs économiques présagent que le rapport de dépendance des personnes à charge (basé sur l'âge) passera de 65,91 % à 94,28 % entre 2015 et 2031. Bien que cet indicateur économique ne tienne pas compte de la tendance au retardement de la retraite, ni d'aucun autre facteur lié au revenu ou à la situation d'emploi, il peut néanmoins indiquer cette tendance connue à travers la province et qui suit le chemin vers une nouvelle structure démographique d'une population vieillissante.

Tableau 2.2.6-A Projections de la population et des ménages de la MRC d'ici 2031

	2015	2020	2025	2031
	Population			
Population totale	87 114	89 942	92 725	95 574
	Groupes d'âge			
0-19 ans	18 562	18 892	19 875	19 943
20-64 ans	52 505	51 621	49 963	49 193
65 ans et +	16 378	19 428	22 866	26 428
80 ans et +	4 270	4 912	6 162	8 363
	Ménages			
Personnes par ménage	2,29	2,27	2,27	2,27
Nombre de ménages	37 971	39 549	40 799	42 115
	Indicateurs économiques			
Rapport de dépendance ⁽¹⁾	65,91	74,23	85,59	94,28
Rapports ainés/jeunes ⁽²⁾	89,74	102,84	115,15	130,13

⁽¹⁾ Correspond au nombre de personnes à charge (les 0 - 19 ans plus les 65 ans et +) par 100 personnes (les 20 - 64 ans). Basé sur l'âge contrairement à la situation d'emploi.

⁽²⁾ Correspond au nombre de personnes ayant 65 ans et + par 100 personnes ayant 0-19 ans.

Source : ISQ 2014.

Les pyramides des âges (tableaux 2.2.6-B et 2.2.6-C) présentent un coup d'œil de la structure par âge et par sexe de la population de la MRC en 2011 et en 2031. En 2011, les générations ayant entre 45 et 65 ans sont en évidence au centre de la pyramide. Les plus âgés de ce groupe ont atteint le seuil traditionnel du troisième âge. De plus, on observe un début de faiblesse de l'effectif pour les groupes d'âge de 0 à 14 ans.

Cette tendance continue de s'accroître en 2031. Le groupe des 70 à 74 ans comptera désormais le plus grand nombre d'individus. L'augmentation de l'âge médian de la population maskoutaine qui

7. Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2014

8. Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2056. Édition 2009.

passera de 42,4 ans en 2011 à 46,6 ans en 2031⁹ témoigne bien du vieillissement démographique significatif sur le territoire de la MRC.

Tableau 2.2.6-B Pyramides des âges MRC des Maskoutains 2011

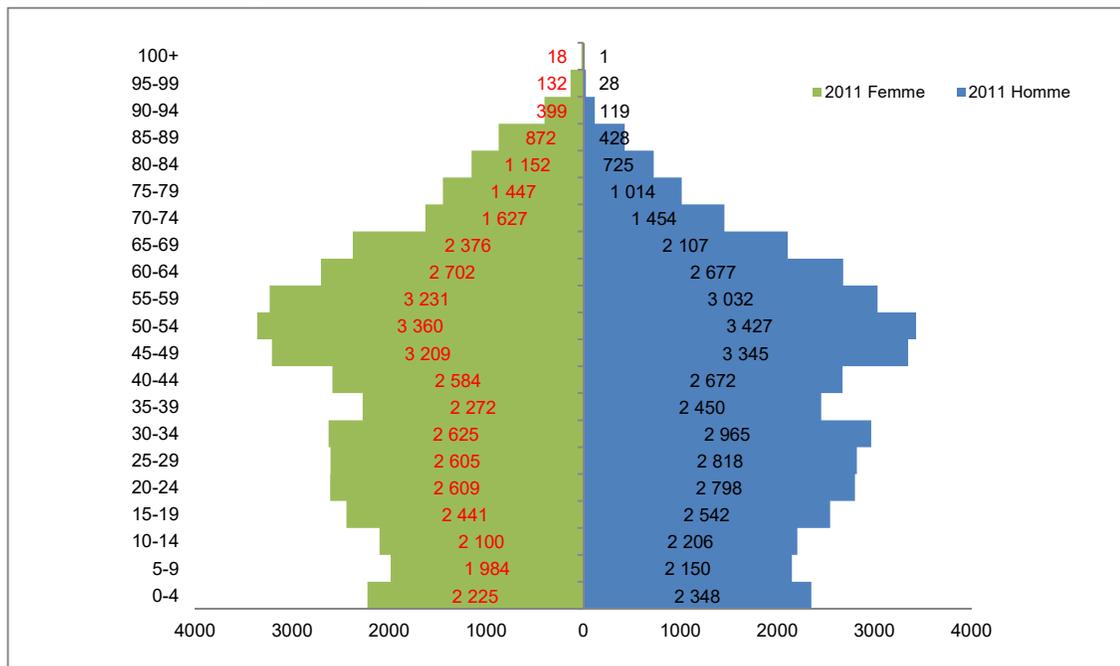
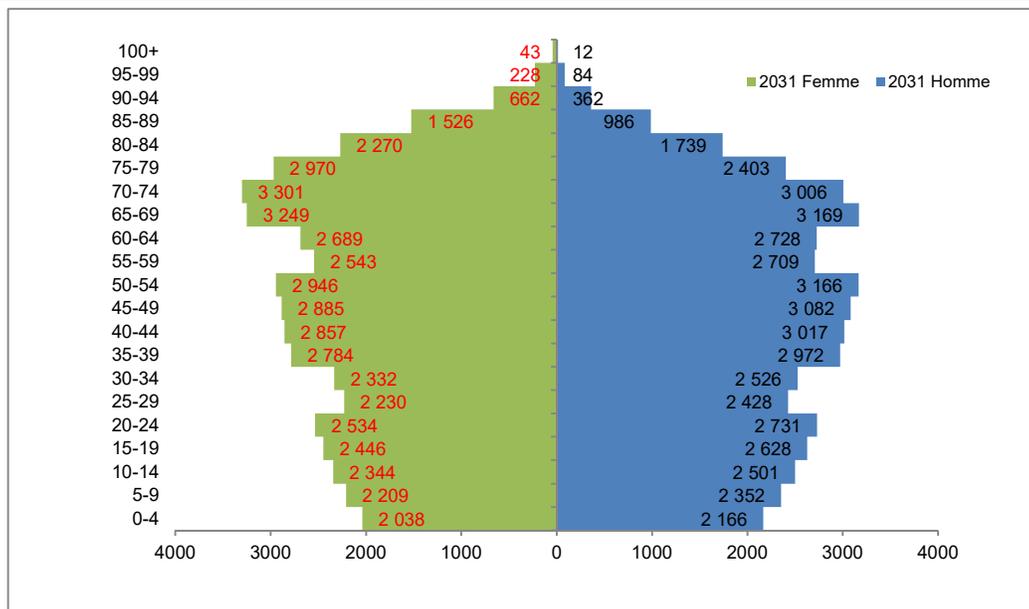


Tableau 2.2.6-C Pyramides des âges MRC des Maskoutains 2031



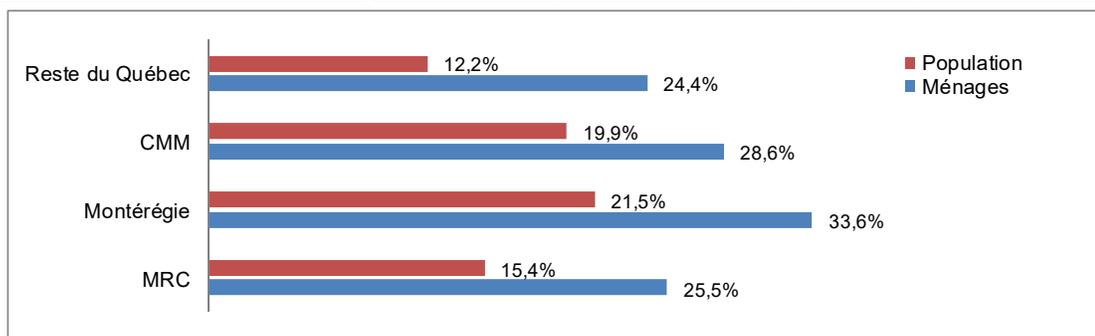
9. Institut de la statistique du Québec. Population par âge et sexe, par scénario, Québec, MRC et territoires équivalents, 2006-2031.

2) Les projections démographiques en corrélation avec la Montérégie, la CMM et le reste de la province

Les tableaux 2.2.6-D et 2.2.6-E montrent la variation de la croissance démographique et la variation de la croissance du nombre de ménages entre 2006 et 2031. Cette période de référence, qui s'échelonne sur 25 ans, est utilisée à titre indicatif uniquement. Cette période a été choisie parce qu'elle permet d'établir une corrélation entre les différentes régions observées (les données pour l'année 2026, soit la période de référence pour la gestion de l'urbanisation dans la MRC, ne sont pas disponibles pour chacune des régions observées).

La variation de la croissance démographique de la MRC des Maskoutains, pour la période entre 2006 et 2031, affiche le plus bas taux (15,4 %), comparativement à la CMM (19,9 %) qui aura une croissance de 4,4 % de plus que la MRC. Cette différence est plus marquée avec la Montérégie qui aura un taux de croissance de sa population de 6,1 % de plus que celle de la MRC, pour la même période. Quant à la croissance du nombre de ménages (indicateur officiel de la gestion des périmètres urbains), la Montérégie enregistrera une croissance de 8,1 % de plus que celle de la MRC des Maskoutains.

Tableau 2.2.6-D Corrélation du taux de croissance de la population et des ménages de la MRC avec la Montérégie, la CMM et la province de Québec (2006-2031)



Sources : ISQ., Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056, p.47, 83 et 113. Édition 2009 (CMM, Québec et Montérégie). Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031. Édition 2009 (MRC).

Tableau 2.2.6-E Corrélation du taux de croissance de la population et du nombre de ménages de la MRC avec la Montérégie, la CMM et la province de Québec (2006-2031)

Projection	Nombre de ménages		Accroissement total 2006-2031	Taux (%)
	2006	2031		
MRC des Maskoutains	33 903	42 549	8 646	25,5
Montérégie	552 200	737 500	185 300	33,6
CMM	1 485 200	1 910 300	425 100	28,6
Reste du Québec	1 710 400	2 127 400	417 000	24,4

Sources : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056, p.47, 83 et 113, Édition 2009 (CMM, Québec et Montérégie). Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031. Édition 2009 (MRC).

En somme, les prévisions de l'ISQ indiquent que la MRC des Maskoutains possède un rythme de croissance démographique nettement plus faible que sa propre région administrative, la Montérégie, et que sa voisine, la CMM. Ce qui n'est pas étranger à la décroissance déjà enregistrée dans certaines municipalités de la MRC durant la période précédente de 2001 à 2011 (article 2.2.1.4) et qui, par effet d'entraînement, contribue à la dévitalisation de ces municipalités, selon l'indice de développement de celles-ci, tel qu'établi par le MAMROT.¹⁰

10. MAMROT. Indice de développement.

2.3 LE PROFIL DU CADRE BÂTI

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le profil du cadre bâti de la MRC, soit les mises en chantier résidentiel, la typologie résidentielle, les périodes de construction, la tenure des logements ainsi que leur valeur moyenne, est présenté dans les articles qui suivent.

2.3.1 L'évolution des mises en chantier résidentiel dans les municipalités

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau 2.3.1-A présente la compilation des mises en chantier résidentiel par municipalité, sur une période de 15 ans, entre 2000 et 2014.

Entre 2000 et 2014, la moyenne annuelle des mises en chantier résidentiel dans la MRC est de 268. Les mises en chantier totales annuelles de l'ensemble du territoire de la MRC ont chuté de plus de la moitié dans les dix dernières années. C'est-à-dire qu'en 2004, on comptait 359 nouvelles constructions, tandis que dix ans plus tard, en 2014, on n'en comptait que 176.

Cette compilation indique aussi que plus de la moitié des mises en chantier (58,1 %) sont situées dans le pôle régional, alors que les municipalités de Saint-Pie (9,1 %), La Présentation (6,0 %), Saint-Dominique (4,8 %) et Sainte-Marie-Madeleine (5,4 %) avaient une part de marché moyen annuel plus importante que les autres municipalités.

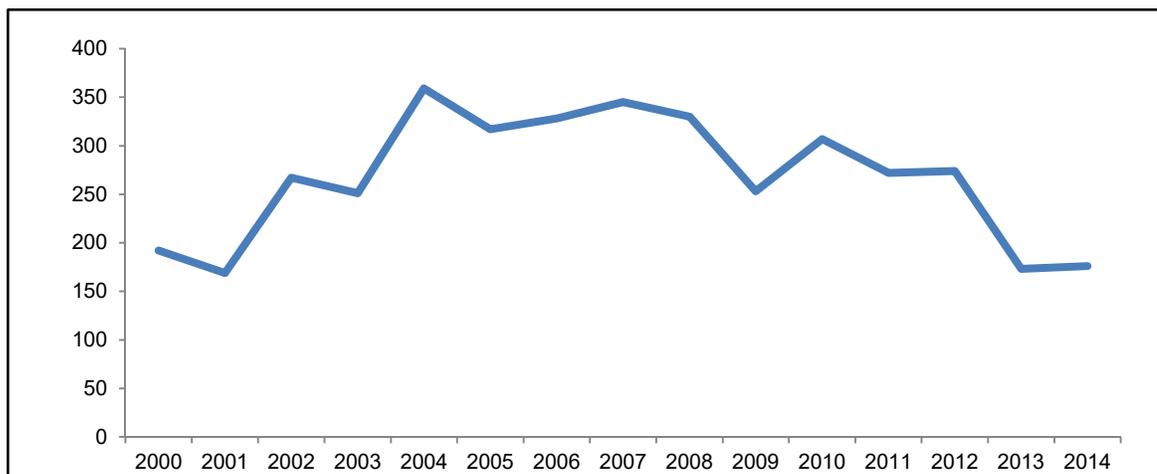
Tableau 2.3.1-A Évolution du nombre de mises en chantier résidentiel de la MRC de 2000 à 2014

Municipalité	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne annuelle	Part dans la MRC (%)
La Présentation	9	5	5	17	30	33	31	40	12	10	13	7	9	9	10	16	6,0
St-Barnabé-Sud	3	4	0	2	4	2	1	0	2	3	4	1	4	5	3	3	0,9
St-Bernard-de-Michaudville	0	2	3	0	1	3	0	0	2	2	1	1	1	2	4	1	0,5
St-Damase	10	5	5	3	6	8	9	9	12	8	8	7	3	4	7	7	2,6
St-Dominique	5	8	6	10	4	5	13	25	17	23	19	20	20	12	7	13	4,8
Ste-Hélène-de-Bagot	6	4	7	4	7	6	5	8	21	20	19	5	3	3	2	8	3,0
Ste-Madeleine	8	6	18	20	28	19	14	15	11	11	4	8	6	1	2	11	4,3
Ste-Marie-Madeleine	22	16	19	31	26	17	23	20	9	2	7	12	5	7	10	15	5,6
S-Hugues	4	0	1	2	1	1	6	7	6	10	2	4	3	4	4	4	1,4
St-Hyacinthe	81	85	151	124	200	181	168	179	195	123	157	129	129	91	86	139	51,8
St-Jude	1	1	1	2	5	5	10	6	6	4	1	4	1	5	3	4	1,4
St-Liboire	10	7	10	6	4	6	16	13	7	7	5	5	8	10	13	8	3,2
St-Louis	4	2	9	0	2	4	3	3	1	0	1	4	6	1	3	3	1,1
St-Marcel-de-Richelieu	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	1	2	1	0,2
St-Pie	21	13	26	22	28	20	26	18	18	24	40	39	51	8	12	24	9,1
St-Simon	1	3	4	3	4	2	1	0	0	2	21	17	14	5	5	5	2,0
St-Valérien-de-Milton	6	8	2	5	9	5	2	2	11	4	5	7	8	5	3	5	2,0
TOTAL	192	169	267	251	359	317	328	345	330	253	307	272	274	173	176	268	100,0

Source : Municipalités locales. Compilation MRC des Maskoutains 2015.

Le tableau 2.3.1-B montre la diminution du nombre des mises en chantier résidentiel depuis 2004 sur le territoire maskoutain. Entre 2012 et 2014, la diminution des mises en chantier est remarquable par rapport aux dix années précédentes. Cette tendance est en partie conséquente de la rareté des terrains disponibles pour construire de nouvelles résidences.

Tableau 2.3.1-B Évolution du nombre de mises en chantier résidentiel de la MRC de 2000 à 2014



Source : Municipalités locales. Compilation MRC des Maskoutains 2015.

2.3.2 La typologie résidentielle par municipalité

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau 2.3.2-A présente la typologie résidentielle des municipalités de la MRC en 2011.

À l'échelle de la MRC, la moitié des constructions résidentielles sont de type maison unifamiliale isolée (50,8 %). Le tiers des constructions (34,0 %) correspond à des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.

La ville de Saint-Hyacinthe possède la proportion la moins élevée de maisons unifamiliales isolées, avec 35,9 %. Elle possède aussi la proportion la plus élevée d'appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages, avec une proportion de 45,9 %.

Saint-Bernard-de-Michaudville possède la plus forte proportion de maisons unifamiliales isolées, soit 97,4 % des constructions.

Les logements mobiles représentent 15,6 % des constructions de la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine, soit le plus haut taux de la MRC. Ce type de logement est néanmoins présent dans huit municipalités de la MRC, mais ne représente que 1 % des constructions à l'échelle de la MRC.

Tableau 2.3.2-A Typologie résidentielle des municipalités de la MRC en 2011

Municipalité	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement duplex	Immeuble, appartement moins de 5 étages	Immeuble, appartement 5 étages ou plus	Autre maison individuelle attenante	Logement mobile
	Pourcentage (%)							
La Présentation	78,2	3,6	0	4,1	12,4	0	0,5	1,0
St-Barnabé-Sud	93,8	3,1	0	1,5	0	0	1,5	0
St-Bernard-de-Michaudville	97,4	0,0	0	0,0	2,6	0	0	0
St-Damase	79,4	3,5	1,0	2,5	12,6	0,5	0,5	0
St-Dominique	81,4	2,7	0	3,8	8,2	0	0,5	3,3
Ste-Hélène-de-Bagot	79,1	4,5	3,0	1,5	11,9	0	0	0
Ste-Madeleine	61,4	3,7	1,1	8,5	23,3	0	2,1	0
Ste-Marie-Madeleine	75,6	1,3	0	4,0	2,7	0	0,9	15,6
St-Hugues	94,9	1,0	1,0	2,0	1,0	0	0	0
St-Hyacinthe	35,9	5,5	2,0	9,1	45,9	0,6	0,7	0,3
St-Jude	91,5	1,1	0	3,2	4,3	0	0	0
St-Liboire	86,1	4,2	0	1,4	7,4	0	0,5	0,5
St-Louis	97,0	0,0	0	1,5	0	0	1,5	0
St-Marcel-de-Richelieu	93,0	2,3	0	4,7	0	0	0	0
St-Pie	75,6	4,3	0	2,7	14,8	0	0,2	2,3
St-Simon	87,2	1,1	0	1,1	8,5	0	1,1	1,1
St-Valérien-de-Milton	89,0	0,0	0	2,9	5,9	0	0,7	1,5
MRC des Maskoutains	50,8	4,5	1,5	7,1	34,0	0,4	0,7	1,0

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

Les données pour Saint-Marcel-de-Richelieu ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité

2.3.3 Les périodes de construction des bâtiments

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Les périodes de construction des bâtiments des municipalités de la MRC sont présentées au tableau 2.3.3-A.

À l'échelle de la MRC, 60,2 % des bâtiments ont été construits avant les années 1980, 28,2 % avant 1960 et 32 % entre 1961 et 1980. Entre 2001 et 2011, 12,8 % des bâtiments du territoire de la MRC se sont construits.

Dans le pôle principal, 62 % des bâtiments ont été construits avant 1980, 27,8 % avant 1960 et 34,2 % de 1961 à 1980. Entre 2001 et 2011, la proportion des nouvelles constructions représente 12,4 %.

C'est la municipalité de La Présentation qui possède la plus forte proportion de bâtiments construits entre 2001 et 2011. Cette proportion représente 28,5 %. Quant à la municipalité de Sainte-Madeleine, un peu plus du cinquième des bâtiments (21,2 %) y a été construit au cours de cette même période.

Les municipalités rurales ont une plus forte proportion de leurs bâtiments construits avant 1960. Saint-Barnabé-Sud et Saint-Hugues possèdent la proportion la plus élevée, soit un peu plus de la moitié de leurs bâtiments.

La municipalité de Sainte-Marie-Madeleine détient la plus faible proportion de bâtiments construits avant 1960, soit 10,2 %. Plus de la moitié des bâtiments ont été construits au cours de la période entre 1961 et 1990 (30,2 % de 1961 à 1980 et 23,6 % de 1981 à 1990).

Tableau 2.3.3-A Périodes de construction des bâtiments des municipalités de la MRC

Municipalité	Avant 1960	1961-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
	Pourcentage (%)				
La Présentation	19,6	26,5	16,4	9	28,5
Saint-Barnabé-Sud	52,9	30,9	8,8	7,4	0
Saint-Bernard-de-Michaudville	46,3	14,6	31,7	0	7,3
Saint-Damase	26,6	41,7	14,6	10,6	6,5
Saint-Dominique	29,1	24,6	15,1	11,7	19,5
Sainte-Hélène-de-Bagot	37,6	15,8	10,5	12	24
Sainte-Madeleine	23,3	24,3	21,2	10,1	21,2
Sainte-Marie-Madeleine	10,2	30,2	23,6	20,9	15,1
Saint-Hugues	50,5	28,9	12,4	3,1	5,2
Saint-Hyacinthe	27,8	34,2	15,5	10,1	12,4
Saint-Jude	31,2	36,6	8,6	16,1	7,5
Saint-Liboire	28,8	21,4	18,1	21,9	9,8
Saint-Louis	42,2	32,8	0	18,8	6,2
Saint-Marcel-de-Richelieu ⁽¹⁾	nd	nd	nd	nd	nd
Saint-Pie	29,5	28,1	16	15,6	10,8
Saint-Simon	31,9	13,8	29,8	8,5	16
Saint-Valérien-de-Milton	32,9	30	12,1	13,6	11,5
MRC des Maskoutains	28,2	32	15,8	11,2	12,8

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

(1) Les données pour Saint-Marcel-de-Richelieu ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

2.3.4 La tenure et la valeur moyenne des logements

16-449, art. 3, EV : 2016-12-19

Le tableau 2.3.4-A présente la tenure des logements ainsi que leur valeur moyenne en 2011 pour chacune des municipalités de la MRC. Le terme « logement privé » désigne ici un ensemble distinct de pièces d'habitation occupées de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes.

1) La tenure

À l'échelle de la MRC, 60 % des logements privés sont la propriété de leurs occupants et 40 % des occupants en sont locataires.

La ville de Saint-Hyacinthe compte le plus haut taux de logements privés en locations (49,1 %), avec presque autant de logements loués que de logements possédés.

Moins de 10 % des logements privés sont en location dans les municipalités de Saint-Barnabé-Sud (qui n'en compte aucun), Sainte-Marie-Madeleine (8,6 %) et Saint-Louis (9,5 %).

2) La valeur

En 2011, la valeur moyenne d'un logement privé de la MRC se situe à 207 883 \$. Lors du recensement de 1996 de Statistique Canada, cette valeur était de 92 697 \$. La valeur moyenne des logements privés de la MRC a donc augmenté de plus de la moitié (55,4 % d'augmentation) en 15 ans (de 1996 à 2011).

La valeur moyenne d'une habitation située dans le pôle régional est de 218 349 \$, soit un peu plus que la moyenne de la MRC (207 883 \$). La valeur la plus élevée des habitations se trouve dans la municipalité de La Présentation. Ce constat s'explique à priori par le caractère récent des développements résidentiels, dont d'ailleurs 28,5 % des habitations ont été construites entre les années 2001 et 2011 (tableau 2.3.3-A).

Tableau 2.3.4-A Tenure et valeur moyenne des habitations en 2011

Municipalité	Tenure des habitations		Valeur moyenne des habitations 2011
	Propriétaire (%)	Locataire (%)	
La Présentation	72	28	252 802 \$
Saint-Barnabé-Sud	100	0	171 522 \$
Saint-Bernard-de-Michaudville	85	15	224 472 \$
Saint-Damase	77,4	22,6	211 560 \$
Saint-Dominique	87,2	12,8	191 204 \$
Sainte-Hélène-de-Bagot	73,2	26,8	228 350 \$
Sainte-Madeleine	70,7	29,3	226 799 \$
Sainte-Marie-Madeleine	91,4	8,6	233 367 \$
Saint-Hugues	79,8	20,2	183 167 \$
Saint-Hyacinthe	50,9	49,1	218 349 \$
Saint-Jude	87,7	12,3	171 908 \$
Saint-Liboire	79,1	20,9	210 410 \$
Saint-Louis	90,5	9,5	169 803 \$
Saint-Marcel-de-Richelieu ⁽¹⁾	nd	nd	nd
Saint-Pie	75	25	207 313 \$
Saint-Simon	79,8	20,2	200 731 \$
Saint-Valérien-de-Milton	79,8	20,2	224 373 \$
MRC des Maskoutains	60	40	207 883 \$

Source : Statistique Canada, Recensements 2011.

⁽¹⁾ Les données pour Saint-Marcel-de-Richelieu ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

2.4 LE PROFIL ÉCONOMIQUE

16-449, art. 4, EV : 2016-12-19

Cette section décrit le profil économique de la MRC des Maskoutains au chapitre des activités industrielles. Le portrait détaillé des activités agricoles du territoire maskoutain est abordé subséquemment.

« Saint-Hyacinthe joue un rôle majeur dans l'industrie régionale de la fabrication et dessert de vastes superficies agricoles. » ¹¹ À cet égard, l'effervescence des activités industrielles, et plus spécifiquement agroalimentaires, est consécutive de la prépondérance agricole du territoire, où l'une et l'autre, des activités agricoles et activités industrielles, sont indissociables.

2.4.1 Les emplois totaux selon le secteur d'activité

16-449, art. 4, EV : 2016-12-19

Les emplois, par secteur d'activité, occupés par la population, issus du recensement de 2011 de Statistique Canada, sont présentés en détail selon le code SCIAN (Système de classification des industries de l'Amérique du Nord), par municipalité, au tableau 2.4.1-A. À partir de ce tableau, les secteurs d'emploi de l'ensemble du territoire de la MRC ont été regroupés selon les trois secteurs d'activité principaux de la manière suivante :

11. Perspectives sectorielles 2012-2014, Montérégie. Service Canada. 2012. p.8.

- Secteur primaire : agriculture, foresterie, pêche et chasse, extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz.
- Secteur secondaire : fabrication, construction.
- Secteur tertiaire : commerce de détail, soins de santé et assistance sociale, hébergement et services de restauration, service d'enseignement, autres services (sauf les administrations publiques), services professionnels, scientifiques et techniques, commerce de gros, transport et entreposage, finance et assurance, services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement, administration publique, services immobiliers et services de location et de location à bail, services publics, arts, spectacles et loisirs, industrie de l'information et industrie culturelle, gestion de sociétés et d'entreprises.

Le sommaire des emplois selon ces trois grands secteurs d'activité pour l'ensemble du territoire de la MRC est présenté au tableau 2.4.1-B.

1) Le secteur primaire

Le secteur primaire, principalement dominé par l'agriculture, procure de l'emploi à 2 820 personnes, ce qui représente 6,26 % de l'emploi total de la MRC. Cette proportion est largement supérieure à celle de la Montérégie qui ne représente que 2,5 %, de l'emploi total et à celle de l'ensemble du Québec de 2,2 %.¹²

12. Op. Cit. p.12.

Tableau 2.4.1-A Emploi selon le secteur d'activité de la population active âgée de 15 ans et plus selon l'industrie (code SCIAN) en 2011

Municipalité	Agriculture, foresterie, pêche et chasse	Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	Services publics	Construction	Fabrication	Commerce de gros	Commerce de détail	Transport et entreposage	Industrie de l'information et industrie culturelle	Finances et assurance	Services immobiliers et services de location et de location à bail	Services professionnels, scientifiques et techniques	Gestion de sociétés et d'entreprises	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	Service d'enseignement	Soins de santé et assistance sociale	Arts, spectacles et loisirs	Hébergement et services de restauration	Autres services (sauf les administrations publiques)	Administration publique	Population active
La Présentation	140	0	0	140	255	55	145	95	0	45	0	55	0	20	115	135	0	70	60	25	1 430
St-Barnabé-Sud	50	0	0	25	85	20	75	70	0	0	0	10	0	0	20	45	0	40	0	0	530
St-Bernard-de-Michaudville	30	0	0	30	65	0	0	0	0	0	0	30	0	0	10	25	0	55	40	30	335
St-Damase	135	0	0	75	400	50	125	70	0	100	40	70	0	50	105	135	25	50	110	45	1 610
St-Dominique	125	30	0	190	255	50	200	105	0	25	0	20	0	40	45	110	0	65	85	15	1 375
St-Hugues	160	0	0	50	75	25	80	30	0	30	0	0	0	0	60	45	0	65	35	15	760
St-Hyacinthe	605	55	315	1 470	4 525	1 280	3 560	910	300	1 105	375	1 495	0	985	1 900	3 510	250	1 705	1 435	1 280	27 675
St-Jude	150	0	0	85	135	60	70	10	0	30	0	10	0	20	25	30	0	35	65	0	745
St-Liboire	160	0	10	110	255	85	95	100	25	65	20	55	0	50	95	215	10	185	120	85	1 765
St-Louis	65	0	0	25	55	0	50	15	0	0	0	0	0	20	0	25	0	45	0	15	410
St-Marcel-de-Richelieu	(1)																				
St-Pie	315	0	35	260	720	95	335	100	0	135	45	190	0	105	120	260	15	170	105	60	3 115
St-Simon	145	0	0	60	65	15	65	40	0	55	0	0	0	40	25	95	0	60	50	15	750
St-Valérien-de-Milton	230	0	0	95	155	55	120	60	0	50	0	0	0	0	25	80	20	55	90	25	1 120
Ste-Hélène-de-Bagot	150	0	0	120	135	45	55	100	0	75	0	25	0	10	40	75	10	60	55	0	1 000
Ste-Madeleine	30	0	0	120	275	70	220	55	30	95	0	70	0	35	90	140	50	60	60	40	1 475
Ste-Marie-Madeleine	100	20	40	175	215	95	265	110	0	30	35	80	0	30	80	175	15	95	100	30	1 720
MRC des Maskoutains ⁽²⁾	2 705	115	465	3 035	7 685	2 110	5 480	1 900	415	1 850	605	2 160	35	1 440	2 755	5 125	455	2 825	2 420	1 740	45 065

Source : Statistique Canada. Recensement 2011. <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

(1) Les données pour cette municipalité ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

(2) Enquête nationale auprès des ménages 2011.

2) Le secteur secondaire

Les emplois du secteur secondaire occupent 23,8 % des emplois industriels totaux de la MRC. Ce sont les industries de la fabrication qui occupent la plus grande part de ce secteur et ce qui lui confère aussi la deuxième plus importante part des emplois industriels totaux dans la MRC, soit 17,1 %. Les industries de la fabrication de la MRC procurent de l'emploi à 7 685 personnes. Ces industries sont majoritairement des entreprises de transformation agroalimentaire (plus amplement décrites à la section sur la répartition des entreprises manufacturières par secteur d'activité) provenant d'aliments produits sur le territoire même de la MRC.

En Montérégie, le secteur de la fabrication représente 16,8 % de l'emploi total, soit une proportion légèrement plus faible que celle de la MRC. ¹³

3) Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire représente le plus haut taux d'emploi, soit 70,5 % des emplois totaux sur le territoire de la MRC. Les commerces de détail, les soins de santé et assistance sociale occupent la plus grande part de cette classe, soit respectivement 12,2 % et 11,4 % des emplois du secteur tertiaire.

Tableau 2.4.1-B Emploi par secteur d'activité de la population active de 15 ans et plus sur le territoire de la MRC en 2011

Secteurs d'activité	Taux (%)	Détail	Nbre d'emplois	Nbre total d'emplois par secteur	Taux (%)
Primaire	6,3	Agriculture, foresterie, pêche et chasse	2 705	2 820	6,0
		Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	115		0,3
Secondaire	23,8	Fabrication	7 685	10 720	17,1
		Construction	3 035		6,7
Tertiaire	70,5	Commerce de détail	5 480	31 780	12,2
		Soins de santé et assistance sociale	5 125		11,4
		Hébergement et services de restauration	2 825		6,3
		Service d'enseignement	2 755		6,1
		Autres services (sauf les administrations publiques)	2 420		5,4
		Services professionnels, scientifiques et techniques	2 160		4,8
		Commerce de gros	2 110		4,7
		Transport et entreposage	1 900		4,2
		Finances et assurance	1 850		4,1
		Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	1 440		3,2
		Administration publique	1 740		3,9
		Services immobiliers et services de location et de location à bail	605		1,3
		Services publics	465		1,0
		Arts, spectacles et loisirs	455		1,0
		Industrie de l'information et industrie culturelle	415		0,9
Gestion de sociétés et d'entreprises	35	0,1			
Total	100		45 320	45 320	100

Source : Statistique Canada, recensement 2011.
Données regroupées à partir du code SCIAN de 2011.

2.4.2 Le taux d'emploi

16-449, art. 4, EV :
2016-12-19

En 2011, parmi les 68 475 personnes formant la population totale âgée de 15 ans et plus de la MRC, 45 065 d'entre elles forment la population active, soit 67,3 % de la population.¹⁴ Ce taux est légèrement plus élevé que celui de l'ensemble de la Montérégie qui est de 66,0 %.¹⁵

La MRC se positionne donc relativement bien sur le marché de l'emploi, tant par rapport à la Montérégie que sur le reste de la province qui affichait un taux d'activité plus bas que celui de la MRC, soit de 59,9 %.¹⁶

De plus, le taux de chômage en 2011 est nettement plus élevé sur l'ensemble de la Montérégie, atteignant 7,0 % de la population active,¹⁷ alors que celui de la MRC des Maskoutains représente 5,5 % de la population totale active,¹⁸ soit 2 540 personnes en chômage.

Enfin, dans la MRC ce sont au total 22 410 personnes qui sont inactives en 2011.¹⁹

Tableau 2.4.1-A Taux d'emploi et taux de chômage de la population âgée de 15 ans et plus (2011)

	Taux d'activité (%)	Taux de chômage (%)
MRC des Maskoutains	67,3	5,5
Montérégie	59,9	7,0
Québec	65,2	7,8

20--557, art. 1, EV :
2021-02-01

2.4.3 Les activités industrielles

16-449, art. 4, EV :
2016-12-19

Cette section décrit le profil industriel de la MRC et de chacune des municipalités locales. L'analyse est basée sur des données compilées dans le Répertoire industriel du Centre local de développement Les Maskoutains. Le profil industriel est composé de données sur les entreprises et les emplois manufacturiers selon le secteur d'activité, la variation et la répartition du nombre des emplois dans le temps, de la taille des entreprises ainsi que des données spécifiques au secteur de la biotechnologie et de l'agroalimentaire.

La classification des données sur les activités industrielles, soit le nombre d'emplois, le nombre d'entreprises et les investissements, ne peut être modifiée de manière à créer une

14 Statistique Canada, Recensement 2011.

15 ISQ. [Caractéristiques du marché du travail, population de 15 ans et plus](http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil16/societe/marche_trav/indicat/tra_hist16.htm), Montérégie et ensemble du Québec, 2009-2013.

16 Op. cit. 15

17 Op. cit. 16

18 Op. cit. 15

19 Op. cit. 15

distinction entre les activités industrielles du sous-groupe « biotechnologie » et les activités industrielles « traditionnelles ». Les entreprises issues de la production agricole sont de type très varié et seule une part de ces entreprises comporte un volet « biotechnologique ».

En fait, la biotechnologie est un sous-secteur d'activité spécifique, tel un sous-groupe inclus dans des catégories même aussi variées que « services » (ex. : aux entreprises agricoles), « Machineries et équipements » (ex. : innovation de procédés biologiques, énergie verte), « Chimie et plastique » (ex. : recherche sur la santé animale ou humaine, la vaccination). Les activités de ce sous-groupe « biotechnologie » sont principalement localisées dans l'espace dédié à la Cité (Cité de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale de Saint-Hyacinthe) et comprennent notamment les technologies vertes, les bio-ingrédients et la biotechnologie.

Les associations entre les différents types d'activités industrielles

La forte production agricole qui domine l'espace du territoire de la MRC a entraîné des activités industrielles de catégories variées. Il y a d'abord tout ce qui est agroalimentaire et qui regroupe la transformation et la préparation des aliments. Une autre grande catégorie regroupe l'emballage, le transport, les sous-produits, le traitement des déchets qui y sont associés ainsi que tout type de machinerie nécessaire, tant à la production qu'à la transformation. Toutes ces activités, dans l'une ou l'autre de ces grandes catégories ici mentionnées, peuvent aussi être associées au sous-groupe des activités dites « biotechnologiques », ou encore innovantes, de recherche ou d'enseignement.

Ce cercle de l'agriculture à la transformation, à la distribution, la recherche et l'enseignement démontre la singularité des activités économiques de la région maskoutaine du fait que ces activités sont indissociables.

Le développement des différentes industries manufacturières

À la fin des années 70, le tissu industriel de la ville de Saint-Hyacinthe était encore dominé par l'industrie du textile, majoritairement détenue par des intérêts étrangers.²⁰ Avec l'affaiblissement graduel de l'industrie du textile et les fermetures successives de ces principaux employeurs industriels, Saint-Hyacinthe a dû revoir sa planification stratégique en matière d'activités industrielles et réorienter ses efforts de développement. Déjà riche d'une production agricole à la fois diversifiée, performante et en croissance, non seulement la ville de Saint-Hyacinthe, mais l'ensemble de la région a saisi l'opportunité de transformer une partie croissante de sa production agricole sur son propre territoire.

La présence d'une agriculture forte aura favorisé l'essor d'industries du secteur agroalimentaire²¹, particulièrement dans le domaine de la transformation des aliments produits sur le territoire même de la MRC.

C'est ainsi que les entrepreneurs locaux ont créé ici des entreprises qui sont devenues des fleurons de l'agroalimentaire au Québec.²² Bien que certaines de ces entreprises soient maintenant de propriété étrangère, chacune d'entre elles possède encore au moins une usine de transformation alimentaire sur le territoire de la MRC et continue d'y investir de façon récurrente et significative.

Le lancement de l'opération Technopole en 1993, visant une base industrielle de haut niveau de savoir, aura positionné Saint-Hyacinthe au rang de cinquième région biotechnologique au Québec, en 1997. L'importance de l'activité agroalimentaire dans la

20 Penmann's, E.T. Corset, etc. Source : Saint-Hyacinthe Technopole. 2015

21 Secteur agroalimentaire : comprend les entreprises plus traditionnelles ainsi que celles liées à la recherche et la biotechnologie.

22 Olymel – Flamingo, Saputo, Agropur, Liberté, Baxters Canada, Nutri-œuf, etc.

MRC et son positionnement stratégique de Technopole agroalimentaire contribue largement à l'économie de la Montérégie et de l'ensemble du Québec.

2.4.3.1 La répartition des entreprises manufacturières sur le territoire de la MRC

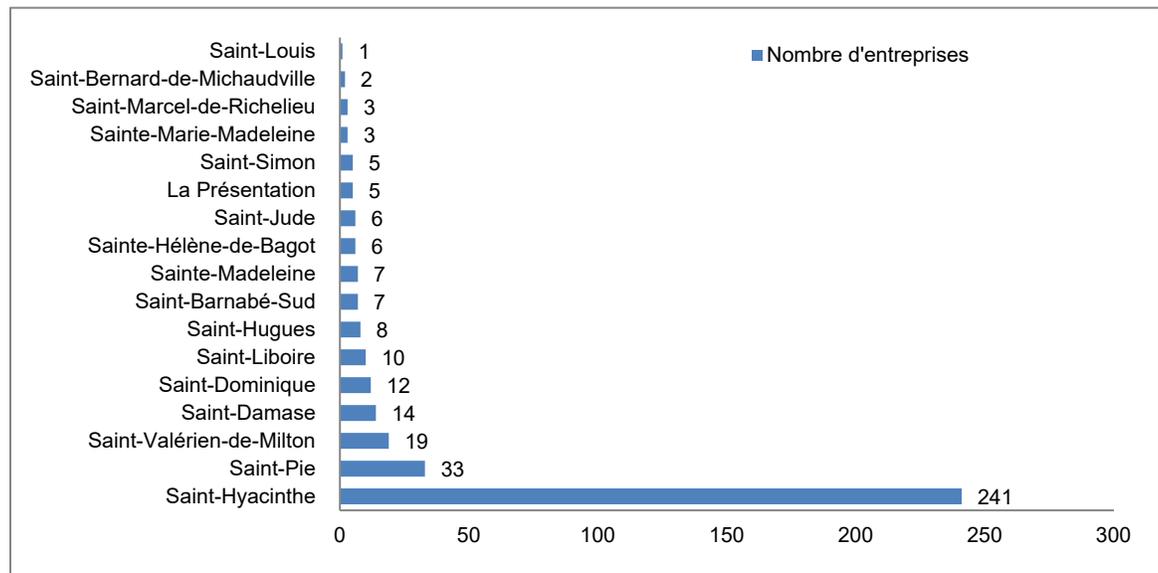
16-449, art. 4, EV :
2016-12-19

En 2012, le CLD Les Maskoutains répertoriait 382 entreprises manufacturières sur le territoire de la MRC. Les tableaux suivants présentent la répartition de ces entreprises, par municipalité.

On constate que la ville de Saint-Hyacinthe accueillait 241 entreprises manufacturières, soit 63,1 % des entreprises totales du territoire de la MRC. Loin derrière, la seconde concentration industrielle, située dans la seconde ville du territoire de la MRC, Saint-Pie, regroupait quant à elle 8,6 % de l'ensemble des entreprises de la MRC, soit 33 entreprises manufacturières.

Les municipalités de Saint-Valérien-de-Milton, Saint-Damase et Saint-Dominique comptaient respectivement 19, 14 et 12 entreprises locales. L'activité manufacturière était peu présente dans les autres municipalités de la MRC. D'ailleurs, parmi les 17 municipalités de la MRC, six d'entre elles ne comptaient que cinq entreprises ou moins sur leur territoire.

Tableau 2.4.3.1-A Répartition des entreprises manufacturières par municipalité en 2012



Source: Centre local de développement Les Maskoutains, 2012.

Tableau 2.4.3.1-B Répartition des entreprises manufacturières par municipalité en 2012

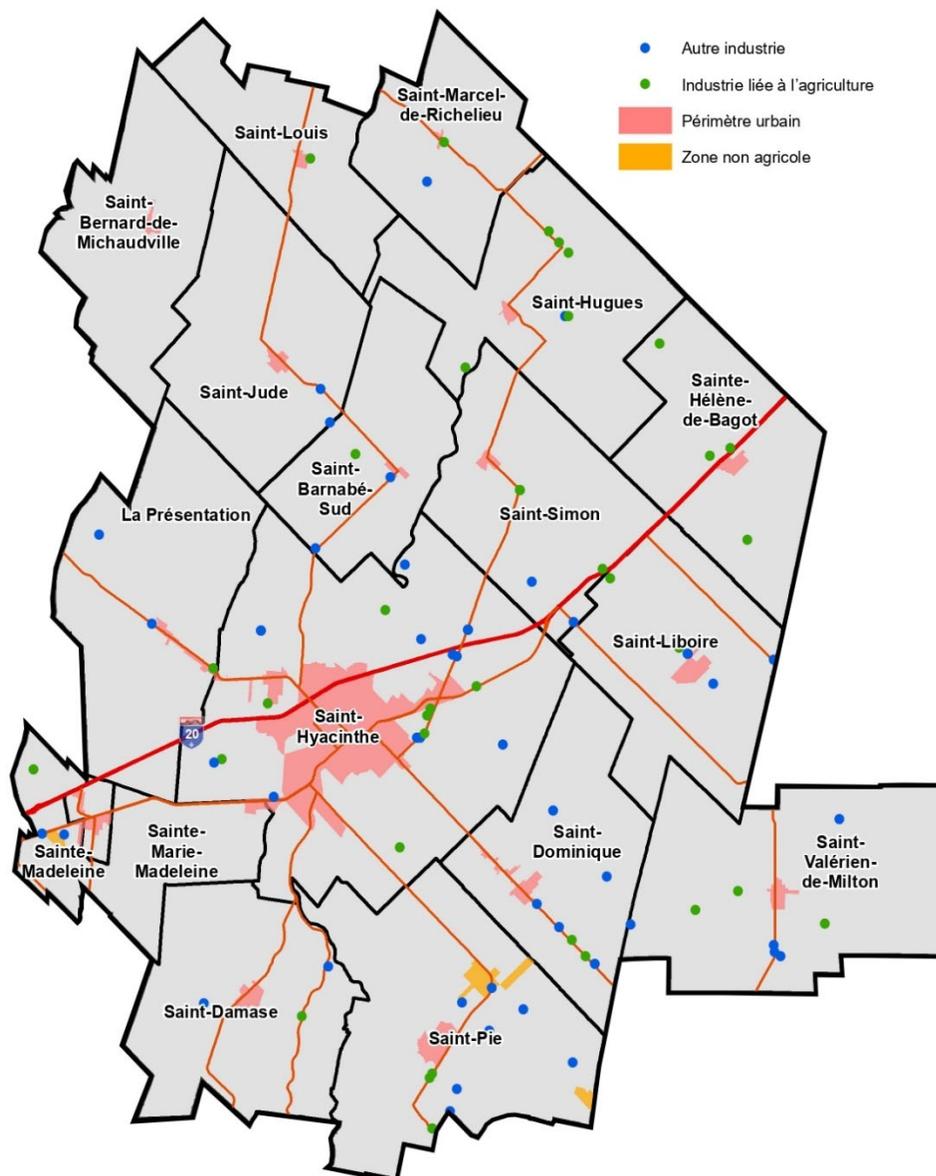
Municipalité	Entreprises manufacturières	
	Nombre	Pourcentage
Saint-Louis	1	0,3
Saint-Bernard-de-Michaudville	2	0,5
Sainte-Marie-Madeleine	3	0,8
Saint-Marcel-de-Richelieu	3	0,8
La Présentation	5	1,3
Saint-Simon	5	1,3
Sainte-Hélène-de-Bagot	6	1,6
Saint-Jude	6	1,6
Saint-Barnabé-Sud	7	1,8
Sainte-Madeleine	7	1,8

Saint-Hugues	8	2,1
Saint-Liboire	10	2,6
Saint-Dominique	12	3,1
Saint-Damase	14	3,7
Saint-Valérien-de-Milton	19	5,0
Saint-Pie	33	8,6
Saint-Hyacinthe	241	63,1
MRC des Maskoutains	382	100

Source: Centre local de développement Les Maskoutains, 2012.

Parmi les 382 entreprises répertoriées, 80 d'entre elles sont localisées en zone agricole et près de la moitié (37) sont des entreprises complémentaires à l'agriculture (fabrication de machinerie agricole, scierie, abattoir, etc.). La carte 2.4.3.1-A localise ces entreprises. [\[20-557, art. 2, EV : 21-02-01\]](#)

Carte 2.4.3.1-A Localisation des entreprises manufacturières en zone agricole



Source : MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation, janvier 2019. [20-557, art. 2, EV : 2021-02-01]

2.4.3.2 La répartition et l'évolution des entreprises manufacturières selon les secteurs d'activité

16-449, art. 4, EV :
2016-12-19

La répartition des entreprises manufacturières pour les années 1994, 2002 et 2012 est présentée par secteur d'activité aux tableaux suivants. Quoiqu'une des catégories soit identifiée « Biotechnologie et agroalimentaire », les activités associées à la Cité se retrouvent réparties parmi toutes ces différentes catégories d'activité. À cet effet, plusieurs entreprises auront été classées parmi les entreprises agroalimentaires, mais ne sont pas expressément classées parmi les entreprises localisées dans l'espace dédié à la Cité.

En 2012, ce sont 105 entreprises du secteur biotechnologie et agroalimentaire qui dominent le marché de l'emploi manufacturier sur le territoire de la MRC avec une proportion de 27,5 % des emplois. L'industrie du meuble occupe le second rang avec une proportion de 17 % des entreprises sur le territoire de la MRC. La transformation des produits métalliques et l'industrie des produits chimiques et plastiques occupent les 3^e et 4^e rangs.

Les entreprises maskoutaines sont à 62 % des petites entreprises de 1 à 10 employés. Les grandes entreprises (plus de 100 employés) sont au nombre de 28 et représentent 7,3 % de l'ensemble des entreprises manufacturières.²³

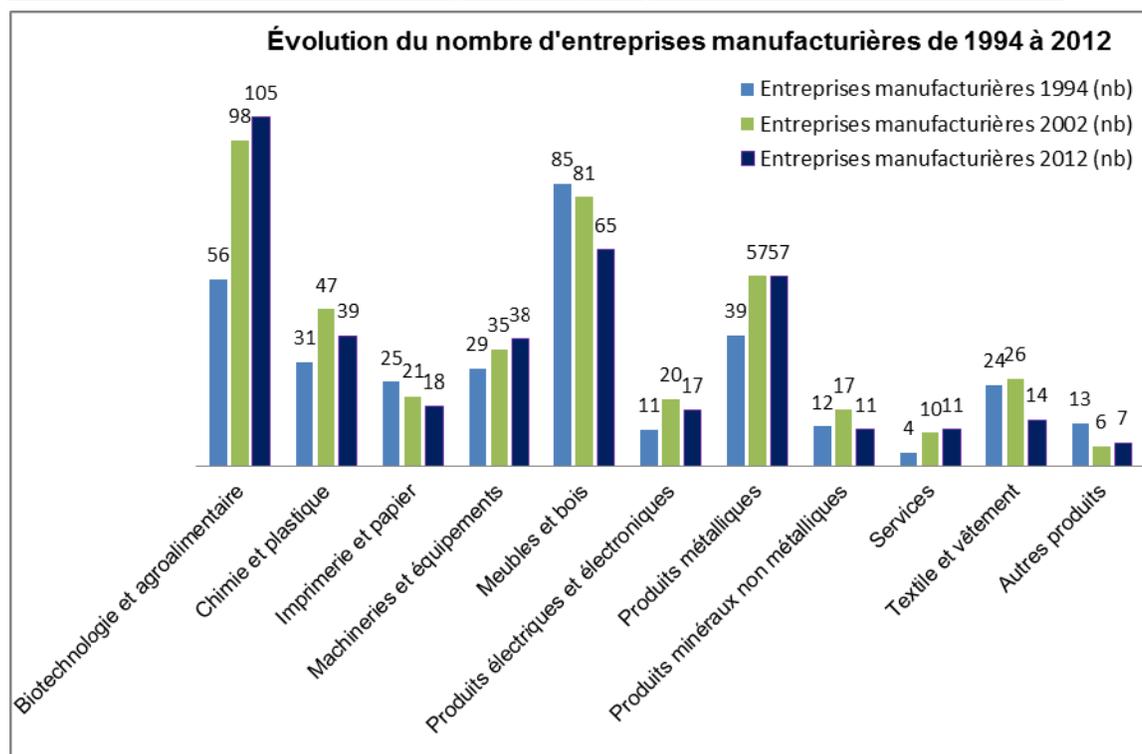
La répartition des emplois de la MRC dans les différents secteurs d'activité manufacturiers est changeante d'une décennie à l'autre. Ainsi, le nombre total d'entreprises manufacturières augmentait de 27,1 % au cours de la période de 1994 à 2002, tandis qu'il diminuait de 8,6 % pour la période de 2002 à 2012. En dix ans, le nombre total d'entreprises manufacturières est passé de 418 à 382 (tableau 2.4.3.2-B). Ce phénomène entraîne dans son sillage une chute du nombre d'emplois manufacturiers, tel que présenté à la section suivante sur les emplois.

Cependant, de façon générale, alors que le total des emplois manufacturiers régresse graduellement, la croissance du secteur biotechnologie et agroalimentaire entraîne d'autres secteurs tels que « Machineries et équipements » et celui des « Services » (liés à l'agroalimentaire, aux entreprises agricoles, aux producteurs agricoles, etc.).²⁴

23. CLD Les Maskoutains, 2012.

24 « Réflexion sur la vision du développement économique – Volet industriel ». Saint-Hyacinthe Technopole.

Tableau 2.4.3.2-A Répartition et variation du nombre d'entreprises manufacturières par secteur d'activité (1994, 2002, 2012)



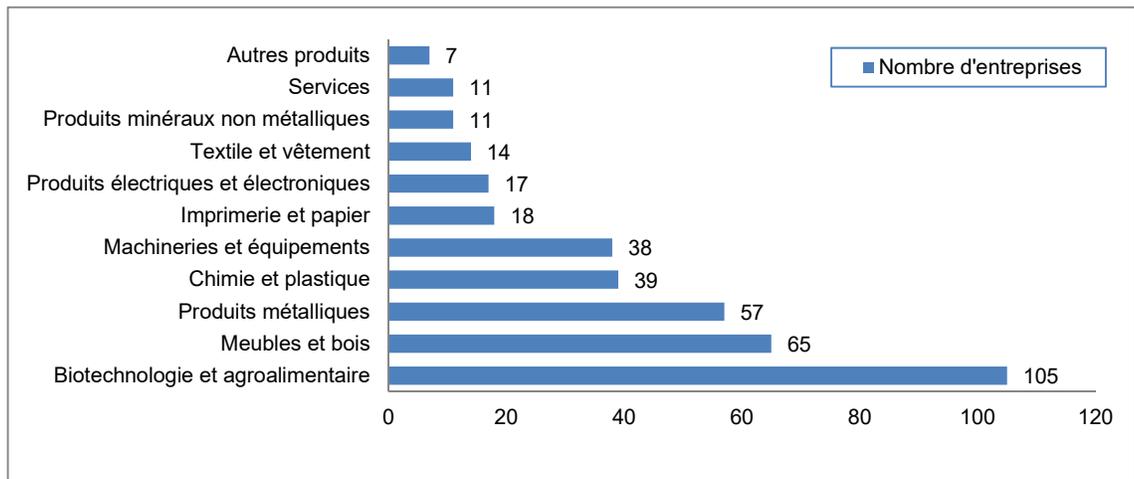
Source : CLD Les Maskoutains, 1994 et 2002 et 2012.

Tableau 2.4.3.2-B Répartition et variation du nombre d'entreprises manufacturières par secteur d'activité (1994, 2002, 2012)

Secteurs d'activité	Entreprises manufacturières							
	1994		2002		2012		Variation	
	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	1994-2002 (%)	2002-2012 (%)
Textile et vêtement	24	7,3	26	6,2	14	3,7	-1,1	-2,5
Meubles et bois	85	25,8	81	19,4	65	17,0	-6,4	-2,4
Produits minéraux non métalliques	12	3,7	17	4,1	11	2,9	0,4	-1,2
Chimie et plastique	31	9,4	47	11,2	39	10,2	1,8	-1,0
Imprimerie et papier	25	7,6	21	5,0	18	4,7	-2,6	-0,3
Produits électriques et électroniques	11	3,3	20	4,8	17	4,5	1,5	-0,3
Autres produits	13	4,0	6	1,5	7	1,8	-2,5	0,3
Services	4	1,2	10	2,4	11	2,9	1,2	0,5
Produits métalliques	39	11,9	57	13,6	57	14,9	1,7	1,3
Machineries et équipements	29	8,8	35	8,4	38	9,9	-0,4	1,5
Biotechnologie et agroalimentaire	56	17,0	98	23,4	105	27,5	6,4	4,1
Total	329	100	418	100	382	100	27,1	-8,6

Source : CLD Les Maskoutains, 1994 et 2002 et 2012.

Tableau 2.4.3.2-C Répartition du nombre d'entreprises manufacturières par secteur d'activité sur le territoire de la MRC en 2012



Source: CLD Les Maskoutains, 2012

2.4.3.3 La répartition et l'évolution des emplois manufacturiers sur le territoire MRC

16-449, art. 4, EV :
2016-12-19

En 2012, les 382 entreprises manufacturières généraient 13 414 emplois sur l'ensemble du territoire de la MRC. Les tableaux 2.4.3.3-A et 2.4.3.3-B présentent la répartition de ces emplois dans les municipalités de la MRC.

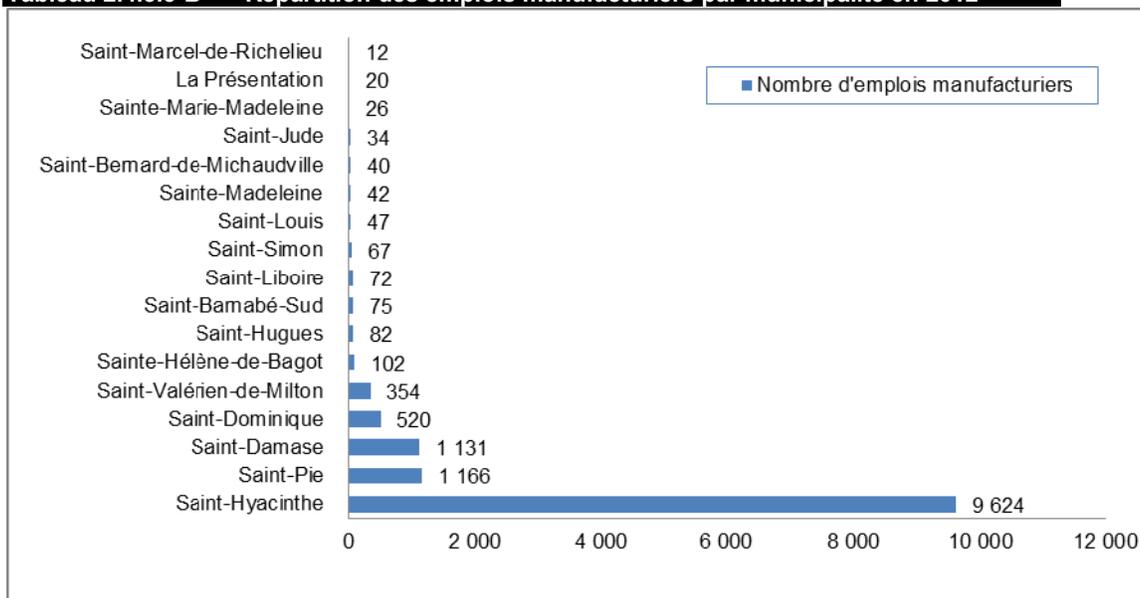
À elle seule, la ville de Saint-Hyacinthe comptait 9 624 emplois manufacturiers, soit plus de trois emplois sur quatre. Le second pôle industriel de la MRC, la ville de Saint-Pie, comptait 1 166 emplois, suivie par la municipalité de Saint-Damase, qui en comptait 1 131. Toutes les autres municipalités de la MRC comptaient moins de 4 % du total des emplois manufacturiers sur le territoire de la MRC.

Tableau 2.4.3.3-A Répartition des emplois manufacturiers par municipalité en 2012

Municipalité	Emplois manufacturiers	
	Nombre	Pourcentage
St-Hyacinthe	9 624	77,75
St-Pie	1 166	8,69
St-Damase	1 131	8,43
St-Dominique	520	3,88
St-Valérien-de-Milton	354	2,64
Ste-Hélène-de-Bagot	102	0,76
St-Hugues	82	0,61
St-Barnabé-Sud	75	0,56
St-Liboire	72	0,54
St-Simon	67	0,50
St-Louis	47	0,35
Ste-Madeleine	42	0,31
St-Bernard-de-Michaudville	40	0,30
St-Jude	34	0,25
Ste-Marie-Madeleine	26	0,19
La Présentation	20	0,15
St-Marcel-de-Richelieu	12	0,09
MRC des Maskoutains	13 414	100,00

Source: CLD Les Maskoutains, 2012.

Tableau 2.4.3.3-B Répartition des emplois manufacturiers par municipalité en 2012



Source: CLD Les Maskoutains, 2012

2.4.3.4

La variation du nombre d'emplois manufacturiers

16-449, art. 7, EV :
2016-12-19

Entre 1994 et 2012

Selon les analyses du CLD Les Maskoutains, sur une période de près de 20 ans, les emplois manufacturiers de la MRC montrent une croissance constante suivie d'un certain plafonnement du nombre de postes industriels au cours des dix dernières années. Ce solde des emplois manufacturiers demeure diversifié à travers un réseau de petites et moyennes entreprises distribuées dans de nombreux secteurs industriels.²⁵

D'autres phénomènes auront contribué aux pertes d'emplois, dont ceux liés à la mondialisation de l'économie ainsi que ceux liés à la modernisation. La modernisation des entreprises et des procédés explique une part des pertes d'emploi par le remplacement déjà observé de postes de travail par des procédés d'automatisation. Tandis que la mondialisation de l'économie met en jeu des variables comme le taux de change de la monnaie des États-Unis ou encore l'exil de la production de masse vers l'Asie ou ailleurs à l'étranger.

D'ailleurs, après une diminution marquée de la propriété étrangère d'entreprises maskoutaines au tournant des années 2000, la dernière décennie présentait l'inverse avec de nombreuses acquisitions d'entreprises par des sociétés étrangères ou des implantations d'entreprises étrangères.²⁶ Depuis 2004, plus de 372 M \$ d'investissements sont reliés à ces acquisitions ou ces implantations.²⁷

On estime que cette tendance se poursuivra et pourrait même s'accélérer avec une participation accrue des États-Unis compte tenu d'un taux de change favorable qui pourrait perdurer. Tout comme l'Amérique du Nord, qui exilait sa production de masse vers l'Asie il y a 20 ans, rapatrie maintenant une partie de cette production manufacturière, à cause de la montée des coûts d'opération en Asie ainsi que des défis croissants de logistique et de protection de l'environnement. Le même phénomène pourrait se répéter, avec moins d'intensité, en provenance de l'Europe où la maturité des marchés offre peu de potentiel de croissance pour les sociétés européennes.

Entre 2002 et 2012

Le tableau 2.4.3.4-A présente la variation du nombre d'emplois manufacturiers par municipalité pour la période de 2002 à 2012.

Cette période présente une diminution de 15,6 % du nombre d'emplois manufacturiers sur le territoire de la MRC. En somme, ce sont 12 municipalités sur 17 qui affichent une diminution de leur nombre d'emplois.

Les pertes d'emplois manufacturiers les plus marquées s'observent particulièrement dans les municipalités rurales, soit à Saint-Simon (-90,1 %) dû à la fermeture de l'abattoir d'Olymel, Saint-Liboire (91 emplois, -55,8 %), Sainte-Hélène-de-Bagot (93 emplois, -47,7 %) et Saint-Pie (719 emplois -38,1 %). La variation du nombre d'emplois, en nombre et en pourcentage, est présentée au tableau 2.4.3.4-A.

Les pertes d'emplois dans les municipalités situées en périphérie du pôle régional sont en partie associées à la migration d'entreprises vers les parcs industriels de Saint-Hyacinthe.

25 « Réflexion sur la vision du développement économique – Volet industriel ». Saint-Hyacinthe Technopole. 2015

26 Dont entre autres : Aliments Brookside inc., Barry Callebaut Canada inc., Baxters Canada inc., Grégoire-Besson Canada inc., Groupe Ecco, Société de Chaudières Indeck, Industrie gastronomique Cascajares, Provimi Canada, Shur-Gain, SoupExpert inc., Sport Maska inc., Véolia ainsi que Vétoquinol.

27 Op. cit. note n°. 27

Elles y recherchent de plus grandes superficies pour agrandir leurs entreprises, de la main-d'œuvre ayant accès aux transports en commun, ou encore la conformité par rapport au zonage municipal (en situation illégale protégée par les droits acquis dans leur municipalité d'origine) ou aux normes environnementales.

En dix ans, une diminution de 2 470 emplois manufacturiers est observable, soit une moyenne de 247 emplois manufacturiers en moins par année. La MRC n'a jamais été immunisée contre les fermetures d'entreprises²⁸ et malgré les sommes d'emploi, année après année, le secteur industriel maskoutain se maintient, tel qu'en témoigne le haut taux d'emploi par rapport au reste du Québec ainsi que le faible taux de chômage, comparé à la Montérégie (article 2.4.2).

Des gains d'emplois manufacturiers sont observés dans cinq municipalités de la MRC, dont Saint-Dominique qui présente 183 nouveaux emplois, soit 54,3 % de plus en 2012 qu'en 2002. Les autres municipalités (Saint-Damase, Sainte-Marie-Madeleine, Saint-Louis et Saint-Marcel-de-Richelieu) présentent un gain d'emplois moins important (tableau 2.4.3.4-A).

Tableau 2.4.3.4-A Variation du nombre d'emplois manufacturiers par municipalité entre 2002 et 2012

Municipalité	Emplois manufacturiers			
	2002	2012	Variation entre 2002 et 2012	
	(n ^{bre})	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})
Saint-Dominique	337	520	54,3	183
Saint-Damase	1 095	1 131	3,3	36
Sainte-Marie-Madeleine	5	26	420,0	21
Saint-Louis	32	47	46,9	15
Saint-Marcel-de-Richelieu	6	12	100,0	6
Saint-Hugues	87	82	-5,7	-5
La Présentation	30	20	-33,3	-10
Saint-Bernard-de-Michaudville	53	40	-24,5	-13
Saint-Jude	52	34	-34,6	-18
Sainte-Madeleine	66	42	-36,4	-24
Saint-Barnabé-Sud	101	75	-25,7	-26
Saint-Liboire	163	72	-55,8	-91
Sainte-Hélène-de-Bagot	195	102	-47,7	-93
Saint-Valérien-de-Milton	526	354	-32,7	-172
Saint-Simon	676	67	-90,1	-609
Saint-Pie	1 885	1 166	-38,1	-719
Saint-Hyacinthe	10 575	9 624	-9,0	-951
MRC des Maskoutains	15 884	13 414	-15,6	-2 470

Source: CLD Les Maskoutains, 2002 et 2012.

2.4.3.5 Les investissements manufacturiers

16-449, art. 5, EV : 2016-12-19

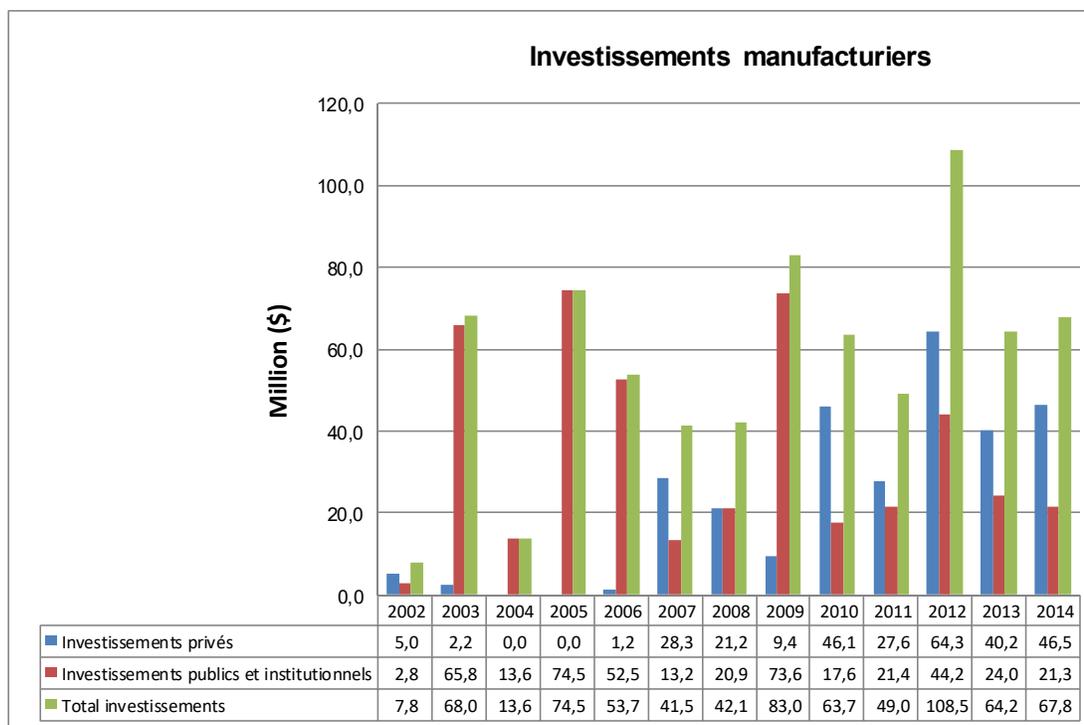
28 Source : Saint-Hyacinthe Technopole. 2015. Fermetures d'entreprises et pertes d'emploi : Kimberly Clark (450 emplois), Portes Cascades (280 emplois), Infranor (75 emplois), Covolam (115 emplois), Furnitrad (65 emplois), Imprimerie La Providence (125 emplois), Denharco (115 emplois), etc.

La MRC des Maskoutains a connu, entre 1997 et 2001, une forte croissance des investissements manufacturiers, que ce soit en relation avec de nouvelles immobilisations ou des expansions d'entreprises. Cette croissance a été entraînée par la qualité et le faible prix des terrains industriels, par la disponibilité des services complets dans les parcs industriels, par les coûts de construction relativement bas et par une taxation municipale concurrentielle.²⁹

Entre 2002 et 2014, les investissements totaux, privés et publics, totalisaient 737,4 M \$. Cette période montre, au fil des ans, une croissance constante des investissements. Les années 2007 et 2008 affichent, quant à elles, un affaiblissement des investissements totaux, suivi d'une reprise appréciable jusqu'en 2012.

Plusieurs facteurs auront entraîné cette baisse des investissements manufacturiers entre 2012 et 2014, malgré le suivi d'une vision stratégique de développement, dont notamment l'absence de disponibilité de terrains de grande superficie, ce qui a entraîné la perte de projets structurants d'entreprises (et d'emplois potentiels) qui n'ont pu s'établir sur le territoire de la MRC et qui sont allées s'établir ailleurs dans la Montérégie, ou même à l'étranger. En deux ans seulement, au cours de 2014 et 2015, ce sont au moins quatre entreprises manufacturières dont l'espace demandé était entre 1 et 10 hectares, qui n'ont pu s'établir dans la MRC, ce qui représente une superficie totale de 22,7 hectares.³⁰

Tableau 2.4.3.5-A Investissements manufacturiers entre 2002 et 2014



Source : Saint-Hyacinthe Technopole 2015.

2.4.3.6 La création d'emplois

16-449, art. 6, EV : 2016-12-19

²⁹ Source : CLD Les Maskoutains. 2002

³⁰ Source : DEM (Développement économique Maskoutain, ex-CLD). 2015

Depuis 1994, les entreprises manufacturières de la MRC ont créé 8 202 emplois, soit une moyenne annuelle de plus de 1 000 emplois. Le tableau 2.4.3.6-A présente la répartition des emplois manufacturiers créés sur l'ensemble du territoire de la MRC.

Depuis 1994, un nouvel emploi sur trois a été créé sur le territoire de la ville de Saint-Hyacinthe, soit 5 431 emplois. Les autres pôles manufacturiers générateurs d'emplois ont été Saint-Pie, avec près de 16 % des nouveaux emplois, ainsi que Saint-Damase et Saint-Simon avec 5 % chacun. Toutes les autres municipalités comptaient moins de 2 % de l'ensemble des nouveaux emplois manufacturiers.

Il importe enfin de mentionner que la MRC des Maskoutains compte cinq parcs industriels sur son territoire : les parcs Camille-Mercure, Théo-Phénix, Oliver-Chalifoux, la Cité de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale à Saint-Hyacinthe et le parc de la ville de Saint-Pie (voir carte 2.3.4.6-A).

17-477, art. 1 a) et b), EV :
2017-08-14

Tableau 2.4.3.6-A Répartition des emplois manufacturiers créés par municipalité de 1994 à 2002

Municipalité	Emplois manufacturiers créés	
	(nb)	(pourcentage %)
La Présentation	24	0,3
Saint-Barnabé-Sud	19	0,2
Saint-Bernard-de-Michaudville	9	0,1
Saint-Damase	460	5,6
Saint-Dominique	101	1,2
Sainte-Hélène-de-Bagot	110	1,3
Sainte-Madeleine	44	0,5
Sainte-Marie-Madeleine	9	0,1
Saint-Hugues	13	0,2
Saint-Hyacinthe	5 431	66,2
Saint-Jude	77	0,9
Saint-Liboire	91	1,1
Saint-Louis	31	0,4
Saint-Marcel-de-Richelieu	0	0,0
Saint-Pie	1 294	15,8
Saint-Simon	408	5,0
Saint-Valérien-de-Milton	81	1,0
MRC des Maskoutains	8 202	100,0

Source: Centre local de développement Les Maskoutains, 2002.

2.4.4 Le positionnement du secteur agroalimentaire et biotechnologie

16-449, art. 9, EV :
2016-12-19

L'importante production agricole sur le territoire de la MRC des Maskoutains a des répercussions directes sur le niveau d'activité très élevé de l'ensemble du secteur agroalimentaire. Ainsi, en 2012, le CLD Les Maskoutains a répertorié 150 entreprises,

institutions et organismes spécialisés dans l'agroalimentaire qui œuvrent sur le territoire de la MRC et fournissent près de 8 000 emplois spécialisés. Selon le CLD Les Maskoutains, ces emplois sont répartis comme suit :

- plus d'une centaine d'entreprises de transformation des aliments, de fabrication d'équipements, de distribution d'intrants et de machineries pour la production agricole et de services reliés à l'agriculture;
- plus d'une vingtaine de groupes de recherche et développement dans le domaine de l'agroalimentaire;
- plus d'une quinzaine d'organismes de soutien technique et économique aux activités agroalimentaires;
- 16 institutions de recherche et d'enseignement de niveaux collégial et universitaire.

L'activité agroalimentaire sur le territoire de la MRC des Maskoutains est l'une des plus dynamiques au Québec parce qu'elle évolue en synergie avec la production agricole, qui à elle seule, occupe 96 % du territoire de la MRC. La production agricole primaire fournit la matière première à l'industrie de la transformation et justifie les efforts dans les activités de formation, de recherche et de développement, ainsi que dans le domaine des services à l'agriculture.

En somme, le dynamisme de la structure économique de la MRC des Maskoutains et le secteur agroalimentaire sont indissociables. L'interdépendance entre les activités agricoles et industrielles constitue l'une des pierres d'assise du développement économique de la grande région de Saint-Hyacinthe.

En 2012, près de la moitié (49,2 %) des emplois manufacturiers sur le territoire de la MRC étaient associés aux industries du secteur de la biotechnologie et de l'agroalimentaire. Ceci représente 6 603 emplois. Au second rang, l'industrie du meuble offrait de l'emploi à 1 473 personnes, ce qui correspond à 11 % des emplois manufacturiers (tableau 2.4.4-A).

Les entreprises agroalimentaires dans la MRC et au Québec

Un rapport de l'Institut du Québec révèle que l'industrie agroalimentaire est un puissant levier économique pour tout le Québec. Il y est aussi démontré que l'industrie agroalimentaire a une incidence directe sur presque tous les secteurs d'activité de l'industrie.³¹

Les récents accords de libre-échange ainsi que les opportunités reliées à la forte croissance économique des pays émergents offrent à l'industrie agroalimentaire du Québec des débouchés prometteurs, ce qui pourrait générer des retombées économiques importantes pour la MRC et pour tout le Québec.³²

Il est aussi démontré que le secteur agroalimentaire représente une part importante du produit intérieur brut (PIB) québécois. À cet effet, les retombées économiques de la production agricole et la fabrication de produits agroalimentaires s'élevaient à 2,9 G\$ en 2013.³³ Il s'agit d'un apport direct à l'économie de la MRC et du Québec provenant des ventes, des emplois et des impôts générés par les sociétés et les entreprises individuelles qui exercent leurs activités dans ces secteurs.

31 Antunes, Pedro, Mia Homsy, Lois Mainville et Sonny Scarfone. *L'industrie agroalimentaire – Un puissant levier de développement économique*. Montréal, Institut du Québec (Conférence Board du Canada et HEC Montréal). 2015

32 Op. Cit.

33 Op. Cit.

Le Conference Board estime que l’empreinte économique totale de la consommation agroalimentaire des ménages québécois s’est établie à 22,9 G\$ en 2013, soit 6,3 % du PIB total.³⁴

Selon ce même rapport, en 2013, l’empreinte économique globale du secteur de l’agroalimentaire, c’est-à-dire ses retombées directes, indirectes et induites sur l’économie locale, s’élevait à 34,3 G\$ du PIB, soit 9,4 % du PIB total du Québec. Ce secteur d’activité soutenait par ailleurs près de 503 500 emplois dans toutes les régions, soit 12,5 % de l’emploi total au Québec.

D’ailleurs, au cours des dernières années, le secteur agroalimentaire québécois a réussi à accroître ses exportations et à prendre de l’expansion sur des marchés internationaux situés bien au-delà des États-Unis.

Ainsi, le profil économique de la MRC aura subi une transformation entre les années 1994 et 2012, tandis que les secteurs de la biotechnologie et de l’agroalimentaire enregistrent une forte hausse du nombre d’emplois (+10,5 %), une chute remarquable est enregistrée ailleurs dans d’autres domaines, comme dans l’industrie du textile et du vêtement (-8,6 %), l’industrie des machineries et d’équipements (-5,8 %), l’industrie du meuble et du bois (-4,8 %), ainsi que celle de l’imprimerie et du papier (-4,1 %) comme le démontre le tableau 2.4.4-A. Tout compte fait, le nombre d’emplois manufacturiers aura augmenté de 30,6 % entre 1994 et 2012 (tableau 2.4.4-A).

Tableau 2.4.4-A Évolution de la répartition des emplois manufacturiers par secteur d’activité en 1994 et 2012

Secteur d’activité	Emplois manufacturiers					
	1994		2012		Variation de 1994-2012	
	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)	(n ^{bre})	(%)
Biotechnologie et agroalimentaire	3 980	38,7	6 603	49,2	2 623	10,5
Services	13	0,1	585	4,4	572	4,3
Produits métalliques	275	2,7	763	5,7	488	3
Chimie et plastique	520	5,1	954	7,1	434	2
Produits minéraux non métalliques	224	2,2	602	4,5	378	2,3
Produits électriques et électroniques	167	1,6	361	2,7	194	1,1
Autres produits	182	1,8	259	1,9	77	-0,1
Meubles et bois	1 628	15,8	1 473	11	-155	-4,8
Imprimerie et papier	1 027	10	793	5,9	-234	-4,1
Machineries et équipements	1 163	11,3	738	5,5	-425	-5,8
Textile et vêtement	1 095	10,7	283	2,1	-812	-8,6
Total	10 274	100	13 414	100	3 140	30,6

Source: CLD Les Maskoutains, 1994 et 2012.

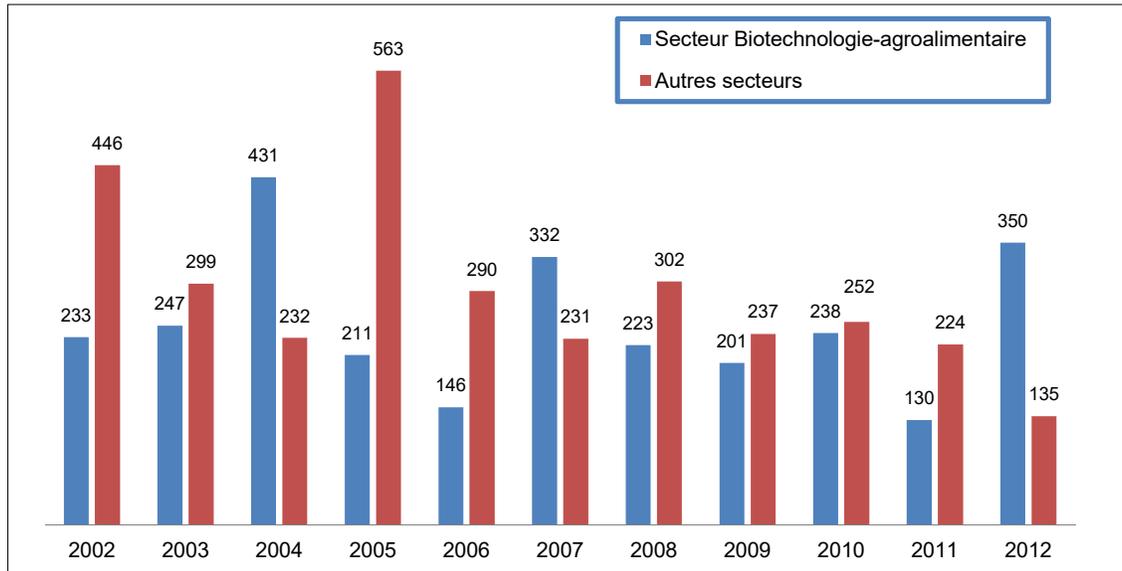
La création d’emplois manufacturiers par année entre 2002 et 2012

En dix ans, entre 2002 et 2012, l’effervescence du secteur associé à la biotechnologie et l’agroalimentaire a dominé le marché de l’emploi en passant de 233 nouveaux emplois créés en 2002, à 350 nouveaux emplois au cours de l’année 2012. Prenant ainsi la place des autres secteurs d’activité qui eux sont passés de 446 nouveaux emplois en 2002 à 135 en 2012 (tableau 2.4.4-B). La prépondérance de la biotechnologie et de l’agroalimentaire sur le territoire maskoutain est encore une fois démontrée.

Indéniablement, la MRC des Maskoutains a su tirer sa part du marché mettant à profit ce qui caractérise le plus son territoire, soit la production agricole et agroalimentaire, ce qui en fait toujours la capitale agroalimentaire du Québec.

De plus, le secteur agroalimentaire est généralement porteur d'une certaine stabilité compte tenu de l'utilisation finale des produits, soit l'alimentation. C'est d'ailleurs ce que nous observons dans la région maskoutaine avec une croissance économique modeste lorsque l'économie roule à fond de train, mais une performance généralement enviable en période de ralentissement économique.

Tableau 2.4.4-B Évolution du nombre d'emplois manufacturiers dont ceux du secteur de la biotechnologie et de l'agroalimentaire et les autres secteurs de 2002 à 2012



Source : CLD Les Maskoutains, 2012.

2.4.4.1 Un parc biotechnologique dédié à l'industrie bioalimentaire

16-449, art. 9, EV :
2016-12-19

Au fil des ans, la région maskoutaine s'est dotée de moyens pour développer un secteur d'activité unique au Québec. Plusieurs étapes auront mené à l'évolution de ce secteur de l'industrie bioalimentaire. Les principales étapes et caractéristiques sont présentées ci-dessous.

Un plan et une vision stratégique ont été rédigés dès 1999, ce qui fut l'origine du parc industriel de la *Cité de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale*, en janvier 2003. Il regroupe les entreprises dont la principale activité suit la mission de la Cité, soit : « *la création de lieux d'échange, de formation, de recherche, de coordination, de promotion industrielle et de service aux entreprises dont se dotent les intervenants de Saint-Hyacinthe Technopole agroalimentaire pour assurer la valorisation industrielle de leurs activités et attirer des entreprises, en appui aux stratégies gouvernementales en biotechnologie* ». ³⁵

La Cité est le premier parc technologique exclusivement consacré au secteur du bioalimentaire en Amérique du Nord.

Grâce à sa concentration d'acteurs liés aux secteurs de l'agroalimentaire et des biotechnologies vétérinaires et agroenvironnementales, Saint-Hyacinthe est la première ville canadienne à avoir accédé au Club international des Technopoles. C'est en 1993 qu'elle se glissait à ce rang avec l'accréditation par International Association of Science Park.

³⁵ Entente concernant la cession, à titre gratuit, d'immeubles entre le MAPAQ et la Cité de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale (2003). p. 3. 2004.

En plus d'être le principal centre de production agricole au Québec avec plus de 1 200 exploitations agricoles, la grande région de Saint-Hyacinthe a développé une industrie de transformation alimentaire avantageuse. En effet, le territoire de la MRC des Maskoutains concentre de nombreuses institutions de recherche, d'enseignement supérieur, de transfert technologique et d'industries spécialisées dans le secteur de l'agroalimentaire. Elle regroupe un bassin de plus de 200 chercheurs permanents de réputation mondiale.

Au centre de toute cette dynamique se trouve la Faculté de médecine vétérinaire de l'Université de Montréal – seule école vétérinaire francophone en Amérique du Nord - reconnue au plan international, dans les domaines de la reproduction animale, des maladies infectieuses du porc, en médecine équine ainsi que pour ce qui concerne l'innocuité et la salubrité des aliments.

D'autres institutions dans la ville-centre répondent également aux besoins de formation de l'industrie des biotechnologies agroalimentaires en offrant des programmes professionnels de niveau collégial dans ce domaine : le Cégep de Saint-Hyacinthe, par le biais de ses programmes en biotechnologie et en technique de diététique (gestion-conseil en alimentation), et l'ITA (Institut de technologie agroalimentaire), avec ceux des technologies des productions animales, des équipements agricoles, de la transformation des aliments et de la production horticole et de l'environnement.

La région maskoutaine offre aux entreprises agroalimentaires un encadrement technologique grâce aux centres de recherche et d'aide au développement, dont un soutien dans la mise au point de leurs produits et/ou de procédés de production tels :

- le Centre de recherche et de développement sur les aliments spécialisé dans la conservation, la transformation, la qualité et l'innocuité des aliments. Il soutient les entreprises de transformation des aliments et des boissons dans leurs efforts de recherche et de développement en leur donnant accès à ses ressources humaines, ses infrastructures et ses sources documentaires ainsi que par le transfert de technologies;
- Cintech agroalimentaire, avec son expertise multidisciplinaire (support professionnel à l'innovation et au transfert technologique de la conception à la commercialisation des produits agroalimentaires).

Enfin, les entreprises établies à Saint-Hyacinthe peuvent aussi compter sur un bassin de main-d'œuvre spécialisée dans le secteur agroalimentaire, ce sont plusieurs centaines d'élèves qui graduent chaque année des institutions d'enseignement supérieur de la région notamment :

- Faculté de médecine vétérinaire de l'Université de Montréal (médecine vétérinaire, santé et production animale, sécurité alimentaire);
- Institut de technologie agroalimentaire de Saint-Hyacinthe (transformation des aliments, productions animales et horticoles, génie agromécanique, gestion et exploitation);
- Cégep de Saint-Hyacinthe (biotechnologie, santé animale et hôtellerie);
- École professionnelle de Saint-Hyacinthe (agroalimentaire, horticulture et production animale).

2.4.5 Les activités commerciales

16-449, art. 9, EV : 2016-12-19; 20-557, art. 3, EV :
2021-02-01

2.4.5.1 Portrait général de l'offre commerciale

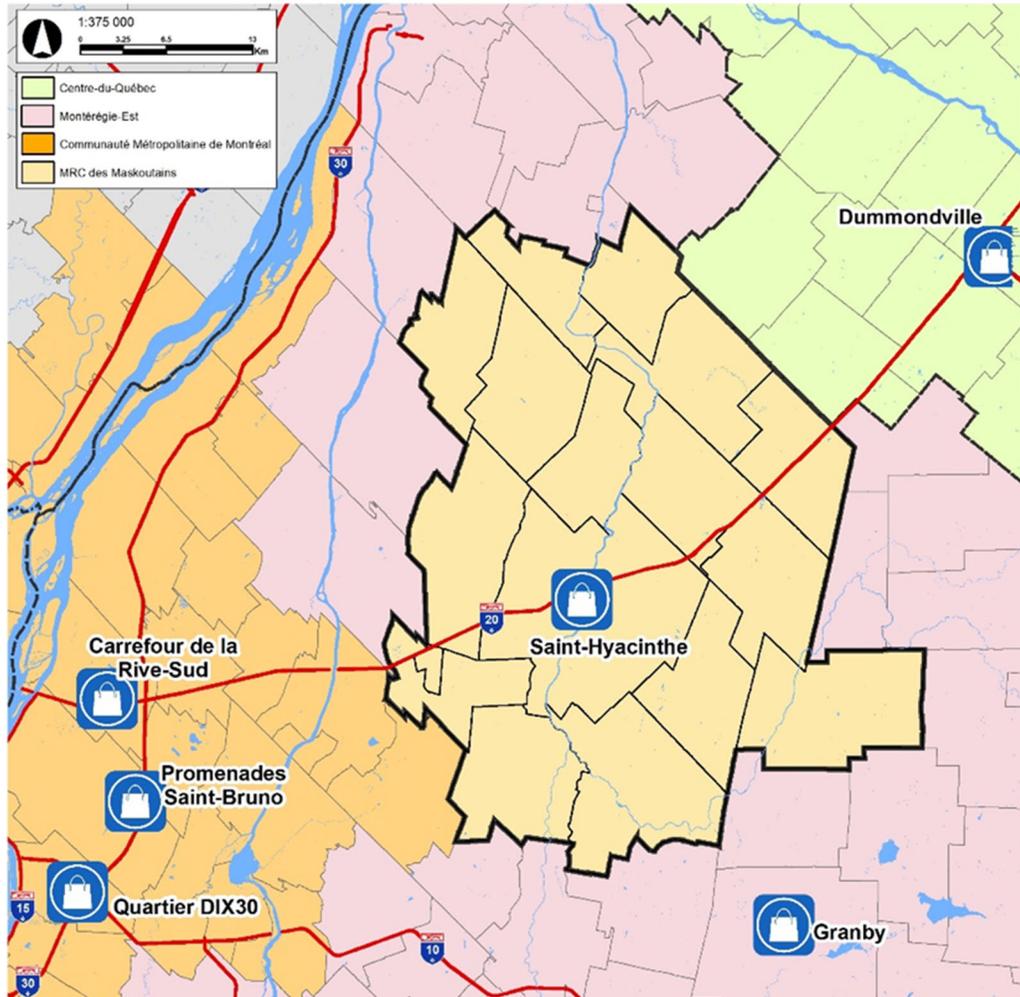
20-557, art. 3, EV : 2021-
02-01

Mise en contexte extrarégionale

La localisation géographique de la MRC et plus particulièrement sa ville-centre, Saint-Hyacinthe, joue un rôle important sur l'offre commerciale. Située à l'extrémité est de la Montérégie aux portes de la région du Centre-du-Québec et traversée par l'autoroute 20, la ville de Saint-Hyacinthe est le centre majeur de la fonction commerciale du territoire de la MRC des Maskoutains. Par son pouvoir d'attractivité, elle remplit non seulement les besoins des ménages de la MRC, mais également certains besoins d'une clientèle externe en provenance principalement de la Montérégie-Est et dans une moindre importance de l'ouest du Centre-du-Québec.

Malgré cette localisation géographique avantageuse, l'accès facile à l'autoroute 20 peut créer un effet non désirable. Dans un contexte où la mobilité du consommateur est forte, les habitants de la MRC des Maskoutains peuvent considérer des offres commerciales de l'extérieur provenant principalement du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal soit, les localités de Saint-Bruno (Promenades Saint-Bruno), de Boucherville (Carrefour de la Rive-Sud) et de Brossard (Quartier DIX30) et dans une certaine mesure celles de Drummondville et de Granby. Les commerçants maskoutains doivent composer avec cette réalité de la proximité de grands centres commerciaux structurés, localisés à l'extérieur du territoire de la MRC ainsi que la compétition engendrée par le commerce en ligne.

Carte 2.4.5.1-A Localisation de l'offre commerciale extrarégionale



Source : MRC des Maskoutains, 2019

Mise à part l'offre commerciale de la ville-centre, il existe également une offre commerciale dans les autres milieux urbanisés de la MRC et également dans la zone agricole. Ces diverses offres commerciales sont davantage orientées vers les commerces de proximité, mais demeurent importantes pour la vitalité et l'occupation du territoire des municipalités rurales.

D'ailleurs, un rapport de recherche a été réalisé par la firme Demarcom, en 2016, pour le compte de la MRC, sur la caractérisation et la planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains. Cette étude dresse en détail un portrait de l'offre et la demande commerciale sur le territoire. Certains éléments de cette étude sont repris dans le présent chapitre afin de présenter l'offre commerciale dans la zone agricole et dans les milieux urbanisés.

2.4.5.1.1 La fonction commerciale de la zone rurale

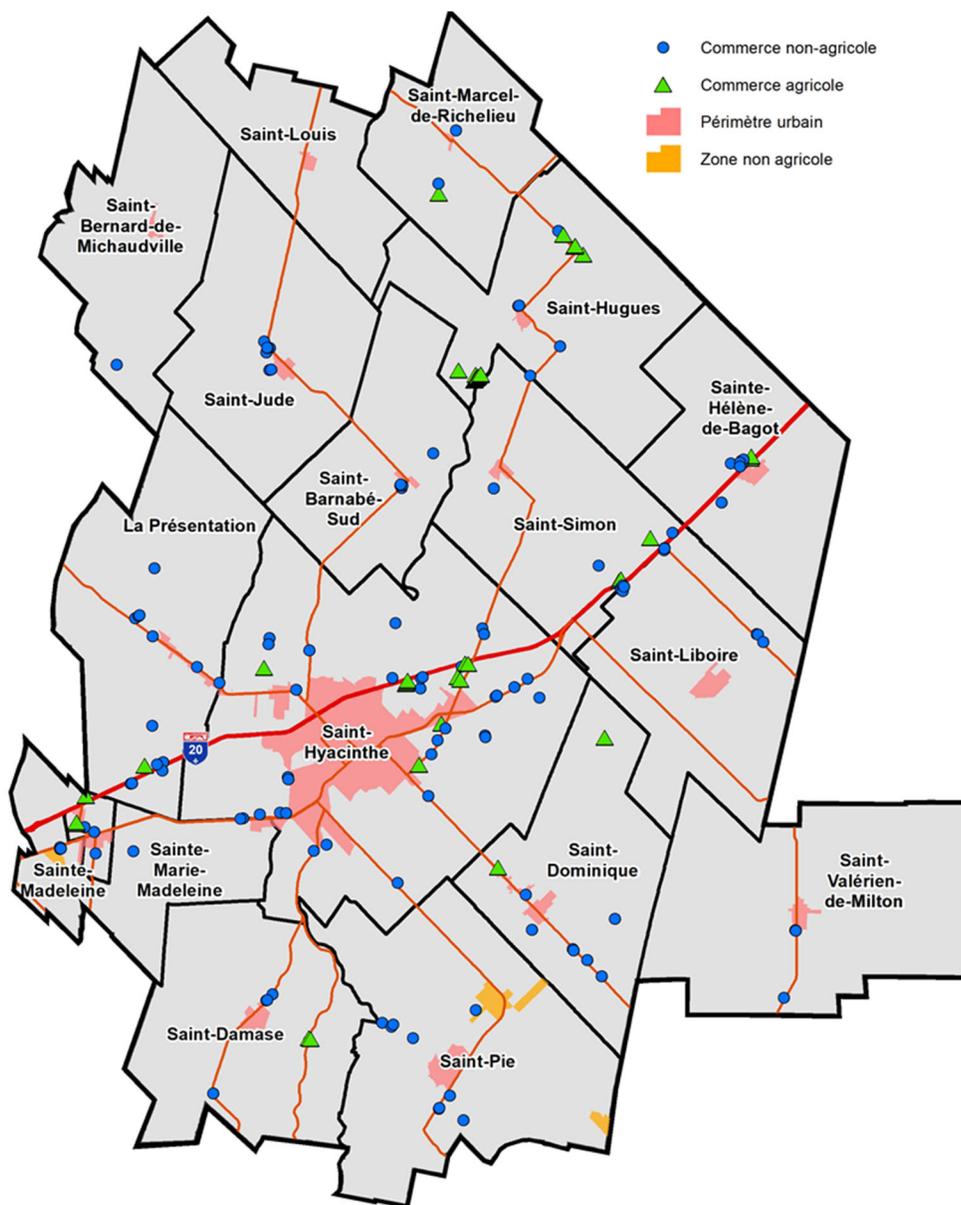
20-557, art. 3, EV : 2021-02-01

La fonction commerciale de la zone rurale comprend l'ensemble des commerces recensés dans la zone agricole identifiée au SAR.

Sur le territoire de la zone agricole, les usages faisant partie de cette fonction sont, soit des usages commerciaux bénéficiant de droits acquis, en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ou possédant une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole. Bien que les commerces soient situés en zone agricole, ils ne sont pas tous associés à l'agriculture. En fait, on retrouve plusieurs types de commerces.

La carte 2.4.5.1.1-A localise l'ensemble des commerces présents dans la zone agricole en tant qu'usage principal. Au total, 103 commerces et services sont répertoriés. C'est à partir des codes d'utilisation (de 5000 à 6659) au rôle d'évaluation de 2019 que cette carte a été produite. Il est important de noter que les commerces reliés à une exploitation agricole considérée comme usage secondaire (ex. : kiosque de vente de produit de la ferme) ne font pas partie de cet inventaire de même que les usages secondaires ou complémentaires reliés à tout autre usage principal (ex. : salon de coiffure à même une résidence ou services professionnels), car les données au rôle d'évaluation indiquent uniquement l'usage principal d'un immeuble.

Carte 2.4.5.1.1-A Localisation des commerces et services en zone agricole



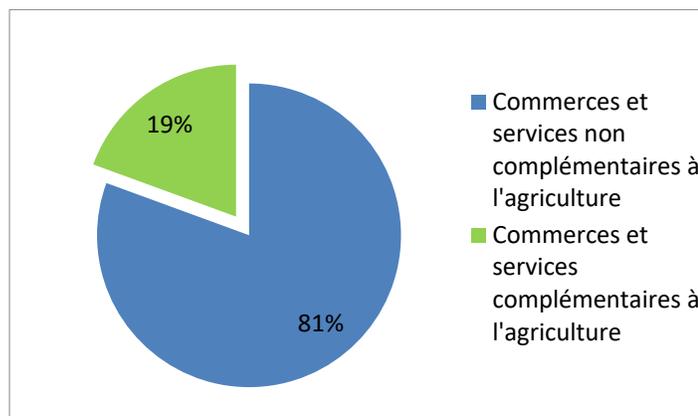
Source : MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation, janvier 2019.

Le constat général de la répartition spatiale des commerces localisés en zone agricole est à l'effet qu'ils se regroupent en périphérie immédiate de la ville-centre de même que de part et d'autre le long de l'autoroute 20. En moins grande proportion, quelques-uns sont localisés en périphérie des périmètres urbains.

Au sujet du type de commerces retrouvés, certains peuvent être complémentaires aux activités agricoles (ex. : service de vente et d'entretien de machinerie agricole, entreposage de grain) ou n'avoir aucun lien avec l'agriculture telle la vente au détail de meubles, d'électroménagers, de motocyclettes, de motoneiges, de véhicules récréatifs et on retrouve également de l'hébergement, de la restauration, des services paysagers, de réparation d'automobiles, de plomberie, d'entreposage, des stations-service, motel, pour ne nommer que ceux-ci.

Pour les commerces complémentaires à l'agriculture, il en est dénombré seulement 20 (19 %). C'est donc de dire que la majorité des commerces dans la zone agricole soit (81 %) n'ont aucune activité en lien avec l'agriculture. Pour fins de comparaisons avec les commerces complémentaires à l'agriculture, les commerces reliés aux véhicules de tout genre, à l'exception de véhicule de ferme, représentent 29 % de l'ensemble des commerces dans la zone agricole.

Graphique 2.4.5.1.1-A Comparaison des proportions de commerces agricoles et non agricoles localisés en zone agricole



Source : MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation, janvier 2019.

Avec 81 % des commerces qui ne sont pas complémentaires à l'agriculture, il y a lieu de se questionner quant à l'avenir de ces usages non agricoles en zone agricole et les possibilités de réutilisation de ces immeubles à des fins autres qu'agricoles ou qu'agroalimentaires.

Requalification de bâtiments non agricoles

Dans le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC des Maskoutains (juillet 2015), il est soulevé la problématique de la vocation des immeubles existants non agricoles dans la zone agricole.

« Au fil des ans, principalement avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* en 1978, différents commerces se sont implantés dans la zone agricole. C'est ainsi que l'on retrouve aujourd'hui, sur le territoire de la majorité des municipalités de la MRC, des usages autres qu'agricoles dérogatoires en regard de la réglementation en vigueur.

Ces usages présentent des caractéristiques très variées en ce qui concerne la nature de l'activité, leur superficie, les caractéristiques du cadre bâti, leur localisation sur le territoire, etc.

Ils partagent cependant des traits en commun :

- Les emplacements et les bâtiments peuvent rarement être réutilisés à des fins agricoles.
- Ils sont assujettis aux règles strictes des usages dérogatoires protégés par droits acquis. Cette réglementation empêche ou restreint leur expansion éventuelle et limite les possibilités de réutilisation de ces sites pour d'autres usages.
- L'imposition de ces règles se traduit par une perte de valeur et des opportunités très limitées de réinvestissement.

Il est illusoire de penser que ces emplacements trouveront un jour leur utilité à des fins agricoles. Il est préférable de travailler à intégrer ces situations dérogatoires [et des autorisations accordées] dans une politique concertée d'occupation du territoire agricole.

Sur le plan technique, la mise en place d'une telle politique passe par un assouplissement des règles actuelles en ce qui concerne l'expansion et le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis. Au même titre que la valorisation des anciens bâtiments agricoles, ces changements doivent répondre à des critères précis, de manière à respecter les caractéristiques du milieu agricole et à ne pas occasionner d'inconvénients supplémentaires sur le voisinage.

Compte tenu de la grande diversité des usages autres qu'agricoles sur le territoire de la MRC, il est recommandé de faire appel à un outil qui permet de prendre en considération les particularités de chaque cas. À cet effet, le règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) apparaît une avenue intéressante.

En raison de son caractère discrétionnaire, il permet de gérer, cas par cas, les projets d'expansion ou de changement de vocation d'usages dérogatoires protégés par droit acquis. Pour être recevables, les demandes devraient répondre à des critères d'évaluation liés aux objectifs d'aménagement et de développement pour la zone agricole. »

(MRC des Maskoutains. PDZA, Juillet 2015. p. 148.)

Advenant la fermeture d'un commerce ou d'une industrie (usage non agricole), il pourrait être envisageable d'autoriser le remplacement d'un usage de cette nature par un nouvel usage autre qu'un commerce agricole ou agroalimentaire selon des critères précis de façon à ne pas laisser vacants des bâtiments ou immeubles dont le terrain ne pourrait être retourné à un usage commercial agricole ou agroalimentaire ou à l'agriculture et qui pourraient servir à d'autres usages qui seraient non contraignants pour le milieu agricole.

Par conséquent, des dispositions applicables au changement d'un usage commercial ou industriel localisé dans l'aire d'affectation agricole dynamique A1 et les aires d'affectation agricole mixte A3 à A5 sont prescrites au *Chapitre 3 – Le Schéma d'aménagement* ainsi qu'au *Chapitre 4 – Document complémentaire*.

2.4.5.1.2 L'offre commerciale dans les périmètres urbains

20-557, art. 3, EV : 2021-02-01

Dans les périmètres urbains des municipalités rurales, la desserte commerciale se ressemble d'une municipalité à l'autre, mais comporte des différences quant à son expression. Généralement, la fonction se concentre sur la rue principale du noyau villageois et se caractérise principalement par la présence des biens et services associés à la consommation quotidienne des résidents. Par contre, dans certaines municipalités, la fonction commerciale est quasi inexistante, principalement attribuable à une population peu nombreuse.

Pour plusieurs municipalités rurales de la MRC, il s'agit d'un défi de taille de conserver une fonction commerciale intéressante. Afin de diminuer les risques associés à la pérennité de l'offre commerciale sur leur territoire, elles peuvent adopter des stratégies. Des outils urbanistiques sont à leurs portées telles l'adoption d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et l'utilisation du règlement de zonage afin de circonscrire le commerce

dans certaines zones ou encore requalifier des terrains, dont la vocation ne se prête plus à une ambiance commerciale.

Quant à l'offre commerciale de Saint-Hyacinthe, elle est plus répandue spatialement et généralement plus dense. Elle se concentre sur une demi-douzaine d'artères commerciales dans les axes nord-sud et ouest-est et principalement au centre-ville et en bordure de l'autoroute 20. Les deux principales artères sont structurées en deux axes géographiques. Dans l'axe nord-sud qui traverse le périmètre urbain, c'est la route 137 qui est ce lien. Ce lien est composé d'une section du boulevard Laframboise, de l'avenue Sainte-Anne et de l'avenue Saint-Louis. Dans l'axe est-ouest, le lien est la route 116. Cet axe comprend le boulevard Laurier Est, la rue Dessaulles et le boulevard Laurier Ouest.

Ces axes accueillent majoritairement des commerces de desserte locale de petite et moyenne superficie. Divers commerces et services y sont implantés, autant par des bannières commerciales reconnues et indépendantes. La présence d'une mixité avec l'usage résidentiel et la présence de certaines institutions publiques caractérisent aussi toutes ces artères commerciales.

Des tronçons des boulevards Laurier Est et Ouest présentent une trame urbaine commerciale éclatée et un aménagement hétérogène. L'absence d'uniformité au niveau des gabarits des bâtiments, des marges de l'emprise des voies publiques, de l'affichage hétéroclite et la présence d'entreposage et de stationnements en cour avant contribuent à générer une image déstructurée de ces deux artères commerciales qui demeurent des portes d'entrée dans le milieu urbanisé.

La ville-centre aurait avantage à ce que les artères des deux sections du boulevard Laurier (est et ouest) soient soutenues par des objectifs d'aménagement qui orientent leurs vocations futures dans le contexte des pôles commerciaux du centre-ville et celui du commerce régional et des congrès. La MRC considère que cette réflexion de l'avenir de ces deux artères commerciales de la ville-centre revient aux pouvoirs locaux et n'interpelle pas des enjeux commerciaux régionaux.

La finalité de la vocation de chacune des artères commerciales du périmètre urbain de la ville-centre lui revient, tout en respectant les vocations régionales spécifiques accordées au centre-ville et au pôle commercial et des congrès.

Les commerces de l'alimentation pour les municipalités rurales

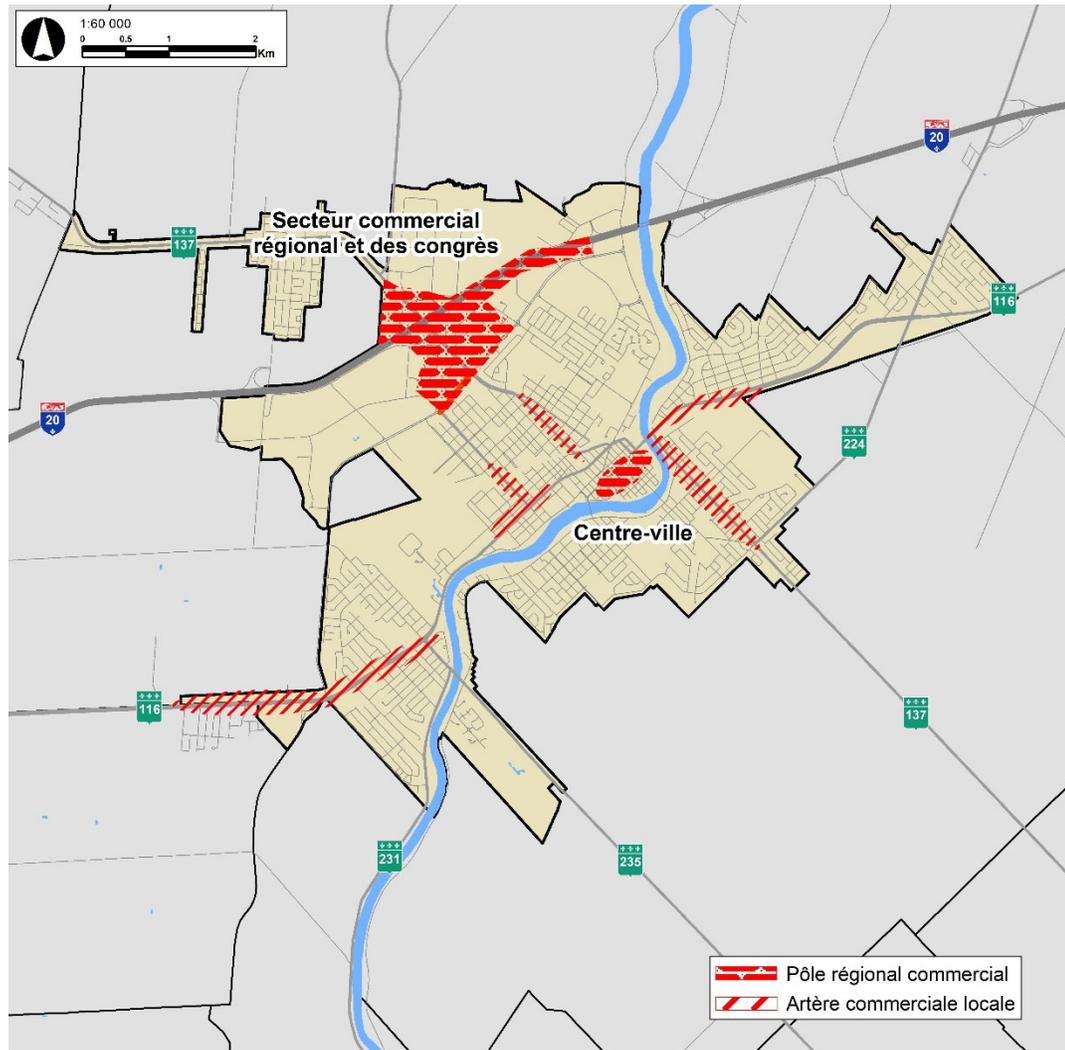
Sur l'aspect des commerces de l'alimentation, certaines municipalités rurales souffrent de services de base puisqu'elles sont desservies que par un dépanneur (ex. : La Présentation, Saint-Barnabé-Sud, Saint-Marcel-de-Richelieu, Saint-Simon) et d'autres ne sont aucunement desservis par un service de base en alimentation (ni dépanneur) notamment Saint-Bernard-de-Michaudville et Saint-Louis.

Sans parler de désert alimentaire, les ménages de plusieurs municipalités rurales de la MRC doivent s'orienter vers la ville-centre pour pallier à leur besoin alimentaire hebdomadaire et ainsi faire plusieurs kilomètres pour soutenir leurs besoins familiaux en épicerie. Il convient de comprendre que les acteurs du développement durable du territoire de la MRC doivent être interpellés afin que ces municipalités puissent soutenir leur occupation du territoire pour leur avenir et leur assurer une approche de mobilité durable des transports pour leurs citoyens.

2.4.5.1.3 L'offre commerciale régionale de la ville de Saint-Hyacinthe

L'offre commerciale régionale est propre à la ville de Saint-Hyacinthe. Elle répond à une clientèle plus large pouvant provenir de l'extérieur de la ville et même de la MRC. Les deux secteurs urbains les plus susceptibles d'accueillir une clientèle suprarégionale sont le centre-ville et le pôle commercial régional et des congrès voué notamment aux commerces de grandes surfaces.

Carte 2.4.5.1.3-A Localisation des principaux secteurs commerciaux à Saint-Hyacinthe



Source : MRC des Maskoutains, 2019.

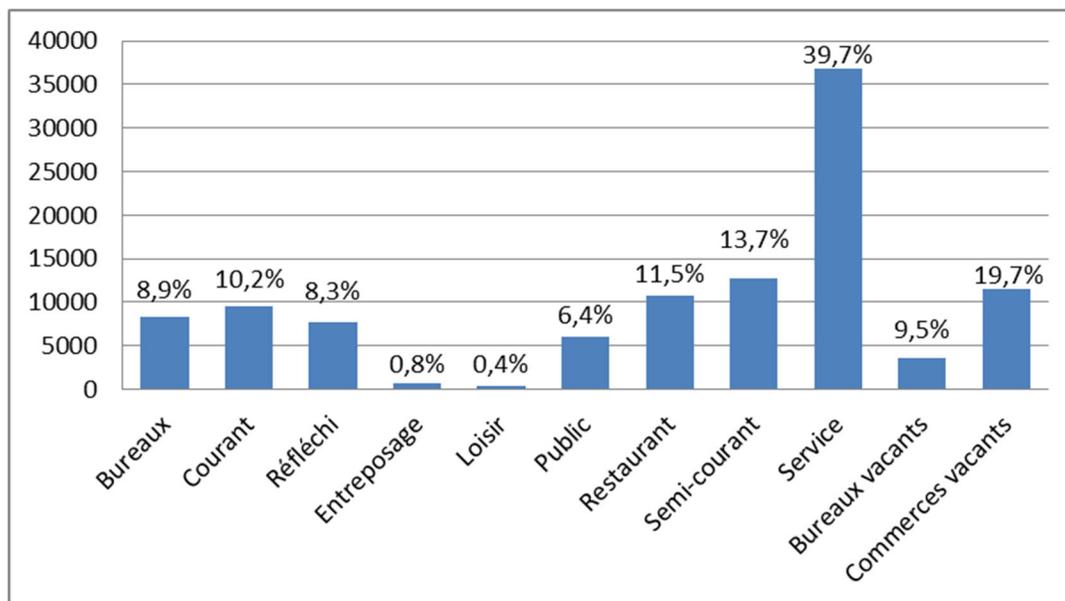
1) Le centre-ville

Le centre-ville de Saint-Hyacinthe possède une grande mixité de fonctions urbaines. D'abord, il est reconnu comme étant le pôle culturel de la région avec des équipements tels que le Centre des arts Juliette-Lassonde, le centre d'exposition Expression, la galerie d'art 1855 ainsi qu'une concentration de patrimoine bâti exceptionnel. Cette richesse en culture et patrimoine contribue à le rendre une destination et un lieu régional d'importance.

Quant à sa fonction commerciale et de service, le centre-ville présente un mode d'implantation traditionnel dense avec des rues étroites et une échelle humaine favorisant la marche à pied plutôt que les déplacements en automobile. Les espaces commerciaux sont de petite ou de moyenne superficie au rez-de-chaussée, ou des bureaux et des logements aux étages supérieurs. Ce secteur possède près de 100 000 m² en superficie de plancher pour la fonction commerciale et de service. Les commerces sont pour la plupart non associés à une bannière, ce qui distingue la fonction commerciale du centre-ville du pôle commercial régional et des congrès. Ce centre-ville accueille aussi plusieurs bureaux administratifs avec un grand nombre d'emplois et une grande concentration de services.

En ce sens, le graphique 2.4.5.1.3-A démontre que la catégorie de services est de loin l'activité la plus présente au centre-ville de Saint-Hyacinthe pour la fonction commerciale et de service. Elle représente 39,7 % de tout l'espace commercial et de service de secteur urbanisé. D'ailleurs, plusieurs de ces services communautaires rayonnent à une échelle régionale.

Graphique 2.4.5.1.3-A Répartition des superficies de détail selon le type d'activité (m²) – Centre-ville



Source : Saint-Hyacinthe Technopole, septembre 2019.

Par ailleurs, une partie importante de l'espace commercial et de bureaux est vacante. En détail, le taux de vacance associé à la superficie commerciale représente 19,7 % ce qui en fait le secteur commercial de la ville avec le taux de vacance le plus élevé. Quant au taux de vacance associé à la superficie de bureaux, il représente 9,5 %.

2) Le pôle commercial régional et des congrès

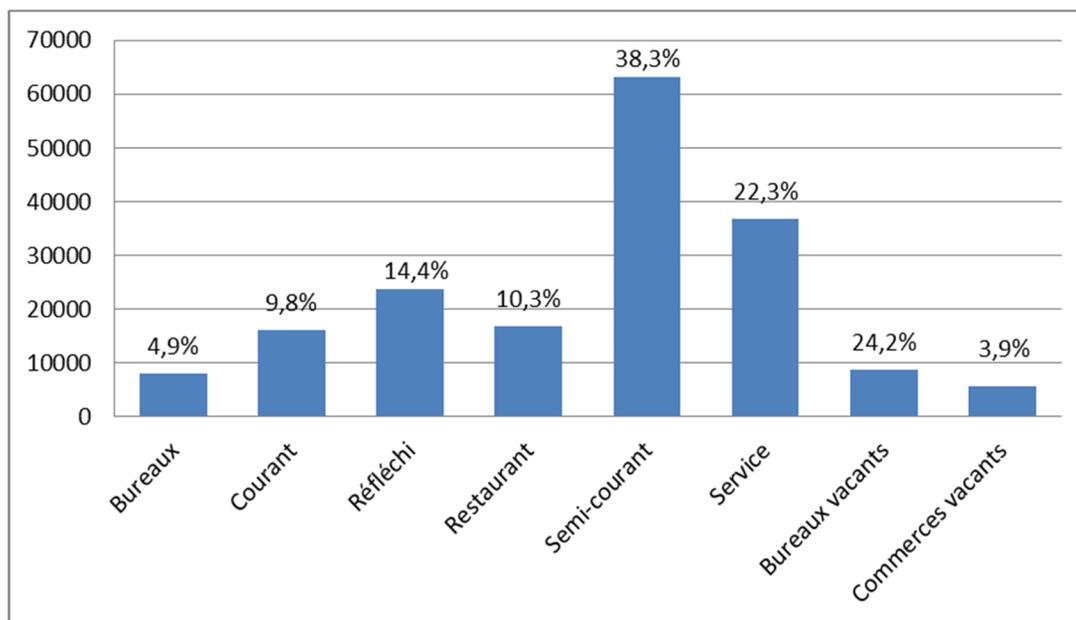
Ce secteur commercial et des congrès est majoritairement composé de centres commerciaux de grandes surfaces, de commerces de bannières populaires, de tours à bureaux et d'un centre des congrès. L'espace est voué également à de vastes stationnements situés en cour avant qui favorisent le déplacement en automobile ou par le transport en commun. Le secteur est dynamique et en constante évolution depuis 2016. La venue du nouveau centre des congrès a provoqué une métamorphose du milieu environnant immédiat, notamment par l'apparition d'un édifice à bureaux et le déplacement vers cet endroit de services à la restauration.

Le graphique 2.4.5.1.3-B présente la répartition des superficies de détail dans le secteur commercial régional et des congrès, en 2019. Sans surprise la catégorie « semi-courant » (ex. : boutiques de vêtements, articles pour la maison, articles de sport, etc.) que l'on retrouve au centre d'achat ou encore les magasins grande surface ressortent par rapport aux autres catégories. La catégorie « service » demeure aussi importante.

Quant aux locaux vacants, une faible proportion, équivalente à 3,9 % des locaux commerciaux, est vacante. Pour les bureaux, il s'agit d'une proportion de 24,2 % de

l'ensemble de la superficie de bureaux qui se retrouve vacante. À noter qu'une portion des bureaux fait partie de la catégorie service. Ce taux élevé peut s'expliquer en raison de la construction récente de nouveaux immeubles à bureaux dont les locaux n'ont pas tous été comblés.

Graphique 2.4.5.1.3-B Répartition des superficies de détail selon le type d'activité (m²) – Pôle commercial régional et des congrès



Source : Saint-Hyacinthe Technopole, septembre 2019.

2.4.5.2 Évolution de la dynamique commerciale à l'intérieur des périmètres urbains

20-557, art. 3, EV : 2021-02-01

1) Les 15 dernières années

Un examen de l'évolution commerciale à l'intérieur des périmètres urbains en excluant les parcs industriels a été réalisé afin de comptabiliser la superficie commerciale consommée, depuis les 15 dernières années (2002 à 2016). Il est basé selon l'année de construction des bâtiments commerciaux et a été réalisé à partir des codes d'utilisation au rôle d'évaluation (codes 5000 à 6659) selon les données du rôle de janvier 2019.

Le tableau 2.4.5.2-A présente par municipalité et selon l'année, la superficie de terrains utilisée pour des fins commerciales. On constate que 12 municipalités sur 17 ont eu des nouvelles constructions commerciales dans les 15 dernières années. De ces 12 municipalités, Saint-Hyacinthe est la municipalité où il y a eu le plus de « consommation » d'espace avec une superficie totale de 198 191 m². Cette superficie représente 58 % de l'ensemble des constructions commerciales pendant cette période. Ce tableau sous-tend également que le dynamisme commercial par ces nouvelles constructions représente des investissements réalisés dans ces municipalités. La fréquence des investissements en nouvelles constructions est plus révélatrice que la superficie.

Cependant, ces données sont à prendre avec prudence, car dans certaines situations, il peut s'agir d'un renouvellement commercial par le remplacement (démolition avec une nouvelle

construction) du bâtiment ce qui ne constitue pas nécessairement une nouvelle superficie commerciale. Dans ces cas, le rôle d'évaluation ne donne pas de détail quant à la présence d'une telle situation. Pour cette raison, les besoins en espaces commerciaux ne peuvent être calculés à partir de ces données. Malgré ces limitations, les données de superficie consommées pendant ces 15 ans donnent un aperçu de la dynamique commerciale dans les périmètres urbains.

Cette consommation de superficie n'est pas nécessairement une garantie des besoins en espace pour la fonction commerciale pour les années à venir. Qui plus est, dans le nouveau contexte du commerce électronique (achat en ligne) la dynamique des achats est déjà en mouvement avec des enjeux de la concurrence mondiale, ce qui devrait également affecter les besoins physiques d'implantation des commerces sur le territoire.

Tableau 2.4.5.2-A Superficie des nouvelles constructions commerciales à l'intérieur des périmètres urbains de 2002 à 2016

Municipalité	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
	Superficie (m ²)															
St-Barnabé-Sud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St-Damase	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St-Liboire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St-Marcel-de-Richelieu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
St-Simon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
La Présentation	0	11696,3	0	0	503,6	0	0	0	3080,8	0	0	0	0	0	1323,4	16604,1
St-Bernard-de-Michaudville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1702,3	0	1702,3
St-Dominique	0	0	0	7338,8	0	0	0	0	0	24340	981	0	0	0	0	32659,8
Ste-Hélène-de-Bagot	2628,5	5177,1	0	0	0	7413,3	0	1569,9	1896	4698,4	0	0	3363,8	5902,4	0	32649,4
Ste-Madeleine	5659,3	4229,7	2744,2	0	0	2921,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15554,6
Ste-Marie-Madeleine	0	1969,6	0	0	0	0	0	887,3	1436,3	0	672	0	0	3677	0	8642,2
St-Hugues	0	1147,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1147,7
St-Hyacinthe	21541,1	2624,2	9194	1203,2	6444,6	8625,4	23773,4	8555,4	34640,3	2304,6	7549,8	33769,6	21136,9	0	16828,3	198191
St-Jude	0	0	0	0	0	1597,2	2173,5	0	0	0	0	0	0	0	0	3770,7
St-Louis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1775,4	0	0	1775,4
St-Pie	1617	0	0	0	0	0	12815,3	0	0	0	0	0	7352,9	0	0	21785,2
St-Valérien-de-Milton	0	3000,3	0	0	0	6937,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9937,6
Total	31445,9	29844,9	11938,2	8542	6948,2	27494,6	38762,2	11012,6	41053,4	31343	9202,8	33769,6	33629	11281,7	18151,7	344420

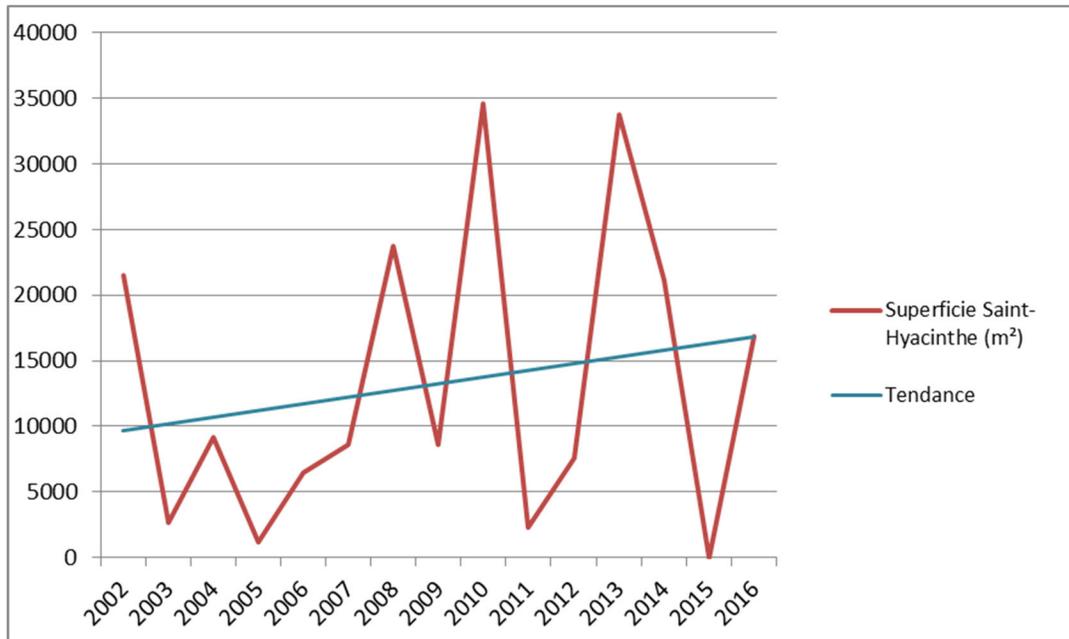
Source : MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation. Janvier 2019.

L'évaluation de la tendance permet de démontrer s'il y a une croissance ou une baisse de l'occupation du sol à des fins commerciales depuis un certain nombre d'années. Étant donné que la dynamique commerciale est particulière à Saint-Hyacinthe, deux graphiques ont été produits afin d'illustrer la tendance de cette consommation à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et celle des autres périmètres urbains des 16 autres municipalités.

Le graphique 2.4.5.2-B illustre la tendance de la consommation d'espace vouée aux commerces dans le périmètre urbain de Saint-Hyacinthe, de 2002 à 2016. On constate une hausse depuis 2002 malgré les importantes variations d'une année à l'autre. Selon les

données du rôle d'évaluation, une consommation moyenne de 1,3 hectare (13 213 m²) par année se serait réalisée pendant cette période.

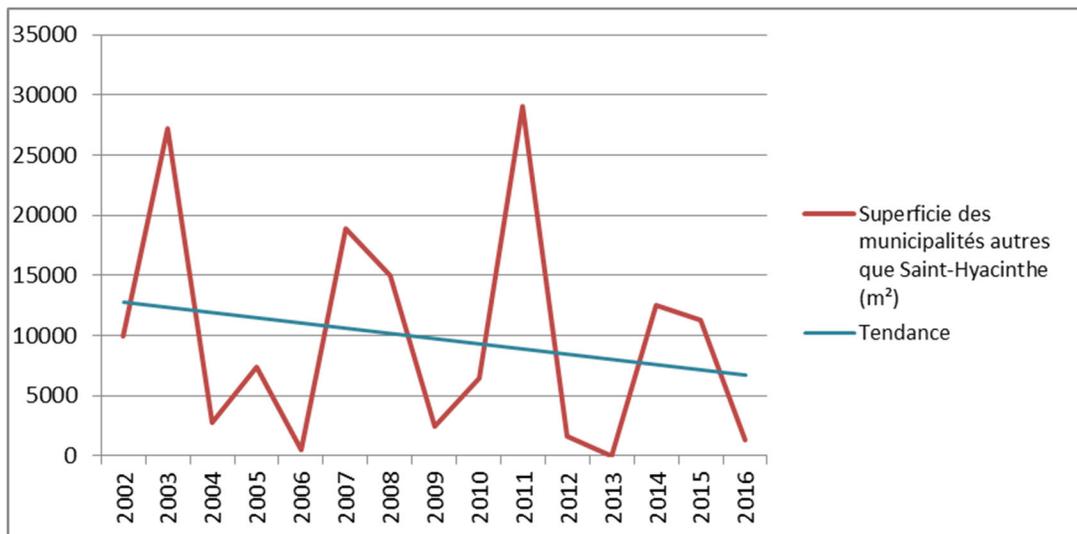
Graphique 2.4.5.2-B Tendence de la superficie commerciale consommée dans le périmètre urbain de Saint-Hyacinthe - 2002 à 2016



Source : MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation janvier 2019.

De son côté, le graphique 2.4.5.2-C démontre que la consommation de superficie commerciale dans les périmètres urbains est à la baisse depuis les 15 dernières années pour les 16 municipalités rurales de la MRC. Le calcul de la moyenne annuelle indique qu'à peine 1 hectare (9 748 m²) a été voué à la fonction commerciale.

Graphique 2.4.5.2-C Tendence de la superficie commerciale consommée dans les périmètres urbains pour les municipalités à l'exception de Saint-Hyacinthe - 2002 à 2016



Source : MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation janvier 2019.

2) Les 15 prochaines années

Suite à l'arrivée de la pandémie du COVID-19, une mise au point devrait être envisagée sur l'évolution du commerce notamment, celui du détail et de l'achat en ligne, dans la prochaine période quinquennale.

Afin d'établir si les 15 prochaines années seront à l'image des 15 dernières années, un regard sur la tendance actuelle doit se faire. La dynamique commerciale sera influencée par de multiples facteurs au courant des prochaines années, comme le commerce électronique, la compétition avec les centres d'achats suprarégionaux et le vieillissement de la population.

3) Le commerce électronique

Le commerce électronique ou communément appelé le commerce en ligne ou e-commerce est une forme de commerce qui prend de plus en plus d'expansion depuis les dernières années. Cette nouvelle façon de consommer affiche une progression marquée au pays même si le Canada accuse un retard par rapport aux États-Unis. En effet, car en 2018, au Québec, le commerce électronique affiche une hausse estimée à 27 % comparativement à l'année précédente pour une consommation totale équivalente à 10,5 milliards de dollars ³⁶. Par conséquent, cette nouvelle mode de consommation conduit à un changement de comportement de la part des consommateurs. Selon un sondage réalisé par l'Autorité canadienne pour les enregistrements Internet (ACEI) en 2019 :

- « Près de la moitié (46 %) des acheteurs en ligne affirment ne jamais, ou rarement, se rendre en magasin pour examiner et essayer un produit avant d'en faire l'achat en ligne. » (ACEI, 2019)
- « La plupart des gens admettent qu'ils comparent presque toujours les prix en ligne avant d'effectuer un achat important (80 % en 2019 comparativement à 69 % en 2014). » (ACEI, 2019)
- « Près de quatre Canadiens sur dix (38 %) conviennent qu'ils préfèrent magasiner en ligne plutôt que dans les magasins de détail comparativement à 28 % en 2014. » (ACEI, 2019)
- « En 2018, 87 % des Canadiens ont effectué un achat en ligne. » (ACEI, 2019)

Malheureusement, ce nouveau mode de consommation a un impact majeur sur les commerces dits traditionnels. Selon une étude réalisée par l'Union des municipalités du Québec en 2018, quant à l'avenir de l'impôt foncier des municipalités pour les prochaines années, il est cité que :

- « Les ventes en ligne ont occasionné la perte de 2 000 commerces en 2016, soit 3 G\$ de valeur foncière. »
- « Les pertes fiscales annuelles de 65 M\$ représentent l'équivalent de 350 Walmart. »
- « Les pertes fiscales pourraient atteindre 150 M\$ et infliger une perte cumulée d'un demi-milliard d'ici 5 ans. »

Afin de préserver une dynamique commerciale, les commerçants doivent changer leurs pratiques et s'adapter. Une bonne utilisation des outils numériques peut s'avérer une des solutions.

4) Les centres d'achats suprarégionaux

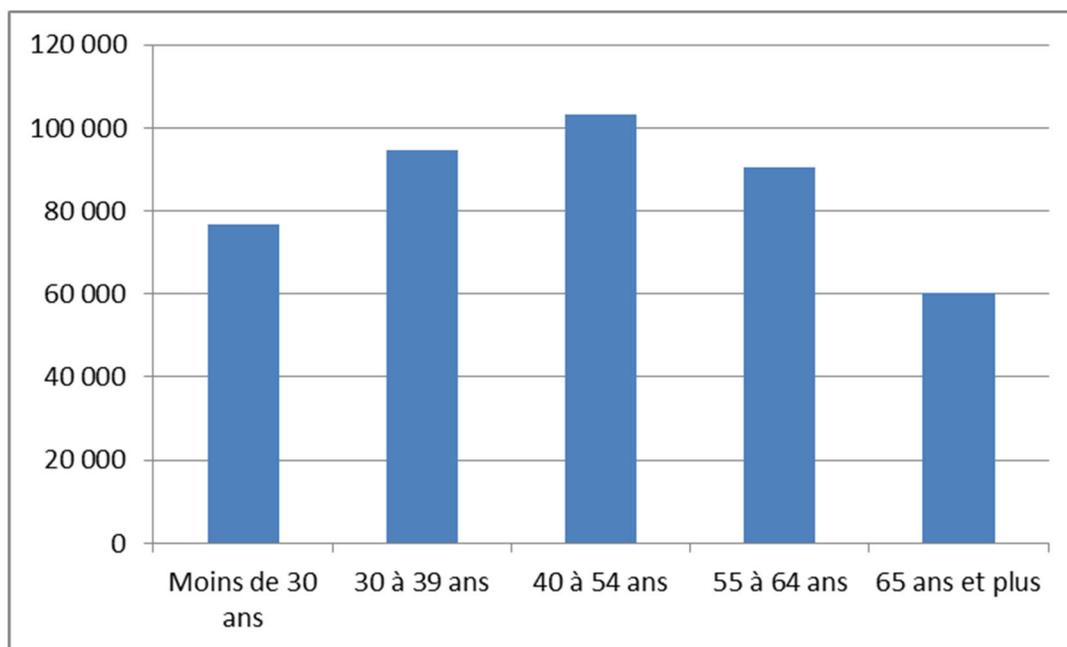
Les centres d'achats suprarégionaux tels que les promenades Saint-Bruno, le Carrefour de la Rive-Sud ou encore le Quartier DIX30 sont des générateurs d'achalandage important à

proximité du territoire de la MRC des Maskoutains. Pour la fonction commerciale sur le territoire, ces centres d'achats ont un impact non négligeable. Le simple fait d'être à proximité de ces centres commerciaux empêche en quelque sorte l'établissement de certaines bannières sur le territoire maskoutain. Cumulées à un bassin de population trop petit, plusieurs autres bannières ne peuvent s'établir sur le territoire. Cette compétitivité avec les grands centres fait en sorte que certains commerces ne s'établiront jamais à Saint-Hyacinthe. Par conséquent, on retrouve des fuites commerciales directement liées à cette compétition et difficilement récupérables sur le territoire.

5) Le vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est une réalité de la population de la MRC des Maskoutains comme il est possible de le constater à l'article 2.2.2 du présent SAR. De 1991 à 2011, la cohorte de 55 à 64 ans a augmenté de 45 % tandis que celle de 0 à 14 ans a baissé de 23 %. Le vieillissement de la population a un impact direct sur la dynamique commerciale. En fait, à partir de la catégorie d'âge de 55 à 64 ans, la population consomme moins et plus la population vieillie, moins elle consomme comme le démontre le graphique 2.4.5.2-D. Au sujet des biens consommés, la consommation est différente également. Par exemple, une population vieillissante consomme plus en soins de santé qu'une population de moins de 30 ans.

Graphique 2.4.5.2-D Dépenses des ménages (en \$) par catégorie d'âge en 2017 pour le Canada



Source : Statistique Canada. Tableau 11-10-0227-01. Dépenses des ménages selon l'âge de la personne de référence.

2.4.5.3 Le bilan de l'offre et la demande commerciale de la MRC

20-557, art. 3, EV : 2021-02-01

La MRC a fait réaliser une étude sur l'offre et la demande commerciale de son territoire, en 2016.³⁷

Il existe différentes définitions de l'offre selon le point de vue. L'offre, aux fins de ce bilan, est réduite en fonction de deux critères importants : la possibilité d'identifier une valeur de la demande des ménages pour un commerce et la possibilité d'identifier une valeur de la performance commerciale du commerce. Pour ce faire, un choix parmi tous les types de commerces retrouvés sur le territoire a été fait. Au total, 77 catégories ont été conservées pour établir la valeur de l'offre commerciale. Les commerces comme les salons funéraires, les centres de location d'outils, la location de vêtements de gala et autres n'ont pas été retenus.

Un bilan commercial comprend deux éléments : l'offre et la demande. Dans l'essentiel, il s'agit d'un rapport entre deux forces de marché. La valeur de la demande est établie par le total des dépenses annuelles de consommation des ménages. Dans le cadre de ce bilan, la demande a été évaluée par municipalité.

En 2016, l'évaluation de la demande des citoyens de la MRC est de 930,5 millions de dollars annuellement alors que l'offre commerciale est estimée à 1,5 milliard de dollars.

Un bilan commercial représente ainsi un portrait, à un moment donné, de la situation commerciale d'une région. Cette précision est importante, car rien n'est statique. En effet, la demande et l'offre bougent et elles le font de façon indépendante. La vitesse de changement varie pratiquement infiniment, selon les catégories de la demande et la spécificité de l'offre.

À première vue, avec une offre de 1,5 G de dollars, la fonction commerciale de la MRC couvre les besoins de 930,5 M\$ de sa population. Par contre, lorsqu'on analyse plus en détail le tableau ci-dessous, on constate rapidement que la demande de la population de la MRC, dans plusieurs secteurs, est supérieure à l'offre. C'est-à-dire que l'offre commerciale ne répond pas entièrement aux besoins de la population maskoutaine comme c'est le cas, par exemple pour les commerces de vêtements et ceux d'équipements ménagers.

Tableau 2.4.5.3-A Portrait de l'offre et la demande commerciale en 2016

Type de commerce	Demande (\$)	Offre (\$)	Offre (m ²)	Pôle (\$) (1)
Alimentation utilitaire	240 592 822	231 402 113	41 107	39 470 385
Commerce de bouche	36 683 315	32 257 232	8 661	15 215 223
Décoration	32 854 758	171 375 653	45 622	151 477 097
Vêtements	105 635 528	87 054 904	29 908	41 701 591
Loisirs	48 579 913	41 433 391	24 278	16 419 336
Grands magasins	35 502 320	24 086 236	7 571	16 741 289
Autres magasins	16 785 420	38 382 062	14 371	25 802 448
Services à l'individu, à la famille	84 201 693	107 520 764	30 192	56 510 739
Équipement ménager	61 841 578	48 011 752	18 616	21 559 551
Magasin d'exception	22 383 816	20 412 011	7 234	10 197 514
Restauration	72 673 951	114 131 988	40 302	56 935 785
Véhicule automobile	172 850 587	585 643 179	83 378	478 694 701
Total	930 585 701	1 501 711 286	351 239	930 725 659

(1) Il s'agit d'une offre qui dessert une clientèle plus étendue que la clientèle locale.
Source : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.

Afin d'approfondir l'analyse, il faut tenir compte de la colonne « pôle ». Lorsque l'offre est supérieure à la demande des ménages locaux, on est en présence d'un « pôle ». Cette offre

³⁷ Demarcom. Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains. Rapport de recherche. Octobre 2016. 158 p. et 11 annexes.

supérieure est en fait une offre commerciale pour une clientèle autre que les ménages locaux comme des entreprises ou encore des ménages provenant de l'extérieur d'une municipalité ou même de la MRC. À noter que dans le cadre de l'étude de l'offre et la demande, aucune enquête Origine-Destination n'a été faite auprès de la clientèle des commerces.

La notion de « pôle » est comprise dans l'offre commerciale de 1,5 G\$. Cette notion est très importante, car c'est ce qui explique pourquoi l'offre commerciale est de loin supérieure à la demande des ménages. La portion de l'offre attribuée à une clientèle plus étendue est chiffrée à 930,7 M\$, soit sensiblement le même montant que la demande des ménages maskoutains (930,5 M\$). Les secteurs de l'automobile et de la décoration sont les secteurs où la vente est beaucoup plus importante à cette clientèle étendue.

2.4.5.4 Les fuites commerciales

20-557, art. 3, EV : 2021-02-01

Le terme fuite commerciale correspond à une carence de l'offre locale. C'est-à-dire que l'offre n'est pas suffisante pour combler les besoins des ménages sur le territoire d'une municipalité. Les ménages vont alors combler leurs besoins à l'extérieur de la municipalité ou de la MRC. Les fuites commerciales sur le territoire de la MRC sont identifiées par type de commerces selon le tableau 2.4.5.4-A.

Tableau 2.4.5.4-A Portrait des fuites commerciales

Type de commerces	Fuites	Besoins en commerces	Récupération régionale	Fuites non récupérables
	\$	m ²	m ²	m ²
Alimentation utilitaire	-18 192 762	4 748	0	4 748
Commerce de bouche	-18 951 672	4 577	4 577	0
Décoration	-5 684 051	2 830	2 830	0
Vêtements	-56 940 909	20 618	20 618	0
Loisirs	-20 909 743	11 357	9 900	1 457
Grands magasins	-15 374 759	3 672	3 672	0
Autres magasins	-823 321	264	0	264
Services à l'individu, à la famille	-11 881 071	6 103	1 269	4 834
Équipement ménager	-35 389 377	14 363	14 363	0
Magasin d'exception	-12 169 318	1 690	1 690	0
Restauration	0	0	0	0
Véhicule automobile	0	0	0	0
Total	-189 750 024	70 223	58 919	11 302

Source : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.

Au total, les fuites se chiffrent à 189,8 M\$ ou 70 223 m² pour le territoire. Cette carence représente 20,4 % de la demande identifiée au tableau 2.4.5.3-A.

Il faut rappeler que la fuite commerciale concerne la population locale et n'est pas influencée par la clientèle en provenance d'une autre municipalité. Parmi les fuites, on observe que le secteur du vêtement et celui de l'équipement ménager sont les plus significatifs. En termes de superficie, ils représentent respectivement 20 618 m² et 14 363 m².

Toutefois, une bonne partie des fuites seraient récupérables soit par l'amélioration de la performance commerciale des établissements en place, des agrandissements des commerces existants ou par la construction de nouveaux établissements commerciaux. Selon les catégories de commerces, une superficie de 58 919 m² peut être récupérée par la ville-centre. Enfin, il y a des fuites jugées non récupérables pour une valeur de 11 302 m². De multiples raisons peuvent expliquer pourquoi ces fuites sont non récupérables comme des critères de localisation et de superficie.

2.4.6 Les faits saillants du profil économique

- Selon le rôle d'évaluation de janvier 2019, 81 % des commerces en zone agricole n'ont aucune activité en lien avec l'agriculture. Advenant la fermeture de ses commerces, les

possibilités de réutilisation sont très limitées, ce qui peut entraîner une perte d'investissement et une dévitalisation du milieu agricole.

- Les ménages de plusieurs municipalités rurales de la MRC doivent s'orienter vers la ville-centre pour pallier à leur besoin alimentaire hebdomadaire et ainsi faire plusieurs kilomètres pour soutenir leurs besoins familiaux, en épicerie.
- Le vieillissement de la population a un impact direct sur la dynamique commerciale.
- Les emplacements et les bâtiments existants non agricoles peuvent rarement être réutilisés à des fins agricoles ou agroalimentaires.
- En 2019, la fonction de service représente 39,7 % de la superficie commerciale et de service au centre-ville de Saint-Hyacinthe.
- En 2019, le centre-ville de Saint-Hyacinthe affiche un taux de vacance des commerces de l'ordre de 19,7 % et un taux de vacance des bureaux de 9,5 %.
- En 2019, le secteur commercial régional et des congrès affiche un taux de vacance des bureaux de l'ordre de 24,2 %.
- De 2003 à 2017, 12 municipalités seulement ont eu des constructions commerciales.
- Pour la ville de Saint-Hyacinthe, la consommation d'espace commerciale affiche une tendance à la hausse depuis 2003 avec une consommation moyenne de 1,5 hectare par année.
- Pour les municipalités rurales, la consommation d'espace commerciale est en baisse depuis 2003 affichant une moyenne de 0,9 hectare par année pour l'ensemble des municipalités.
- En 2016, l'évaluation de la demande des citoyens de la MRC est de 930,5 M\$ annuellement alors que l'offre commerciale est estimée à 1,5 milliard de dollars.
- En 2016, la portion de l'offre commerciale attribuée à une clientèle plus étendue, correspondant à la notion de « pôle », est chiffrée à 930,7 M\$ pour l'ensemble de la MRC.
- En 2016, le total des fuites commerciales pour la MRC est de 189,8 M\$ ou 70 223 m².
- Les centres d'achats suprarégionaux sont des générateurs d'achalandage important à proximité du territoire de la MRC et ils ont un impact non négligeable sur les choix d'achats des maskoutains.
- La majorité des fuites commerciales peuvent être récupérées, soit 58 919 m² par la ville-centre.
- Le commerce électronique (achat en ligne) prend de plus en plus d'expansion depuis les dernières années. Cette nouvelle façon de consommer conduit à un changement de comportement auprès des consommateurs.

2.5 LE PROFIL AGRICOLE

Cette section décrit le profil agricole de la MRC. L'analyse est entre autres basée sur les données contenues dans les fiches d'enregistrement des exploitations agricoles du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, soit : les productions animales, les productions végétales, la valeur économique de la production et les principaux aspects agroenvironnementaux.

2.5.1 La zone agricole

En 2002, la MRC des Maskoutains comptait 1 334 productions agricoles occupant 111 187 hectares. Le tableau 2.5.1-A présente la répartition des productions agricoles ainsi que les superficies de terres en culture sur l'ensemble du territoire de la MRC.

17-477, art. 2, EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.1-A Répartition des productions agricoles et de leur superficie totale en 2002

Municipalité	Production agricole		Superficie totale des productions	
	(nb)	(%)	(ha)	(%)
La Présentation	102	7,6	9 237	8,3
Saint-Barnabé-Sud	54	4,0	5 446	4,9
Saint-Bernard-de-Michaudville	35	2,6	4 931	4,4
Saint-Damase	122	9,1	8 560	7,7
Saint-Dominique	89	6,7	5 346	4,8
Sainte-Hélène-de-Bagot	74	5,5	7 481	6,7
Sainte-Madeleine	4	0,3	310	0,3
Sainte-Marie-Madeleine	65	4,9	5 208	4,7
Saint-Hugues	84	6,3	7 271	6,5
Saint-Hyacinthe	182	13,6	13 332	12,0
Saint-Jude	58	4,3	4 951	4,5
Saint-Liboire	89	6,7	6 207	5,6
Saint-Louis	27	2,0	3 169	2,9
Saint-Marcel-de-Richelieu	37	2,8	5 634	5,1
Saint-Pie	138	10,4	10 434	9,4
Saint-Simon	60	4,5	5 393	4,9
Saint-Valérien-de-Milton	114	8,5	8 277	7,4
MRC des Maskoutains	1 334	100,0	111 187	100,0

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

Les productions agricoles sont réparties sur l'ensemble du territoire maskoutain. On retrouve toutefois une concentration un peu plus importante sur le territoire de la ville de Saint-Hyacinthe, soit 182 productions ce qui correspond à 13,6 % de l'ensemble des productions. Les municipalités de Saint-Pie, Saint-Damase, Saint-Valérien-de-Milton et La Présentation comptent également plus d'une centaine de productions.

En ce qui concerne les superficies cultivées, seules les villes de Saint-Hyacinthe et de Saint-Pie comptent plus de 10 000 hectares de terres en culture. Pour les autres municipalités, les superficies cultivées varient généralement entre 4 000 et 8 000 hectares.

2.5.2 Les productions animales

En 2002, le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation recensait 780 entreprises de production animale sur le territoire de la MRC. Le tableau 2.5.2-A présente la répartition des productions animales, selon le type de production, sur l'ensemble du territoire de la MRC.

17-477, art. 3 a), EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.2-A Répartition des productions animales en 2002

Municipalité	Production animale											
	Laitière		Porcine		Avicole		Bovine		Ovine		Total	
	(nb)	(%)	(nb)	(%)	(nb)	(%)	(nb)	(%)	(nb)	(%)	(nb)	(%)
La Présentation	19	8,8	1	0,3	26	25,7	11	7,1	1	5,6	58	7,4
Saint-Barnabé-Sud	14	6,5	7	2,4	7	6,9	3	1,9	0	0,0	31	4,0
Saint-Bernard-de-Michaudville	6	2,8	3	1,0	2	2,0	4	2,6	1	5,6	16	2,1
Saint-Damase	9	4,1	11	3,8	8	7,9	7	4,5	1	5,6	36	4,6
Saint-Dominique	12	5,5	24	8,3	13	12,9	19	12,3	1	5,6	69	8,8
Sainte-Hélène-de-Bagot	16	7,4	28	9,7	6	5,9	12	7,8	3	16,7	65	8,3
Sainte-Madeleine	1	0,5	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	2	0,3
Sainte-Marie-Madeleine	9	4,1	2	0,7	1	1,0	4	2,6	0	0,0	16	2,1
Saint-Hugues	11	5,1	25	8,6	5	5,0	14	9,1	1	5,6	56	7,2
Saint-Hyacinthe	32	14,7	17	5,9	8	7,9	9	5,8	2	11,1	68	8,7
Saint-Jude	9	4,1	10	3,4	4	4,0	10	6,5	0	0,0	33	4,2
Saint-Liboire	17	7,8	35	12,1	6	5,9	10	6,5	3	16,7	71	9,1
Saint-Louis	9	4,1	6	2,1	2	2,0	0	0,0	0	0,0	17	2,2
Saint-Marcel-de-Richelieu	4	1,8	7	2,4	1	1,0	7	4,5	0	0,0	19	2,4
Saint-Pie	11	5,1	41	14,1	6	5,9	11	7,1	2	11,1	71	9,1
Saint-Simon	12	5,5	20	6,9	1	1,0	14	9,1	0	0,0	47	6,0
Saint-Valérien-de-Milton	26	12,0	53	18,3	4	4,0	19	12,3	3	16,7	105	13,5
MRC des Maskoutains	217	100,0	290	100,0	101	100,0	154	100,0	18	100,0	780	100,0

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

Le canton de Saint-Valérien-de-Milton comptait plus de 100 exploitations animales : il s'agissait de la plus importante concentration sur le territoire de la MRC (13,5 %). Les productions porcines représentaient plus de la moitié (53) de l'ensemble de ces productions.

Au total, la MRC comptait 217 entreprises de production laitière en 2002. Elles étaient principalement localisées sur le territoire de Saint-Hyacinthe et de Saint-Valérien-de-Milton. On y retrouvait respectivement 32 et 26 exploitations de ce type.

Près de 300 entreprises de production porcine étaient établies sur le territoire de la MRC en 2002. À elles seules, les municipalités de Saint-Valérien-de-Milton, Saint-Pie (paroisse)

et Saint-Liboire accueilleraient près de la moitié de toutes les exploitations porcines de la MRC, soit 129 exploitations.

En 2002, la MRC comptait 101 productions avicoles. Une production sur quatre était établie sur le territoire de la paroisse de La Présentation. On retrouvait également une importante concentration de ce type de production dans la municipalité de Saint-Dominique.

La MRC comptait également 154 entreprises de production bovine. Le quart d'entre elles étaient localisées sur le territoire des municipalités de Saint-Dominique et de Saint-Valérien-de-Milton.

La MRC comptait 18 producteurs ovins dispersés sur l'ensemble du territoire.

Le tableau 2.5.2-B présente la proportion des productions animales de la MRC des Maskoutains par rapport à la région de la Montérégie et à l'ensemble de la province.

17-477, art. 3 b), EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.2-B Répartition des productions animales en 1998 et comparaison avec la région de la Montérégie et l'ensemble de la province

Production	Exploitations (nb)			Production (têtes)			
	MRC	Montérégie	Québec	MRC ⁽¹⁾	Montérégie	Québec	
Bovins							
Bovins laitiers	280	2 382	11 972	21 807	2,6%	79 676	838 205
Bovins de boucherie	112	1 571	11 613	4 422	1,4%	47 102	325 085
Veaux (grain et lait)	95	302	956	12 200	15%	30 409	78 761
Porcs ⁽³⁾							
Engraissement	237	628	2 238	291 069 ⁽²⁾	13%	827 387 ⁽²⁾	2 237 519
Maternité (truies)	206	608	2 160	35 605	11%	110 459	310 233
Volailles ⁽³⁾							
Poulets à griller	62	182	710	2 287 600	10%	6 472 864	22 371 368
Gros poulets	9	42	240	79 900	7%	250 344	1 091 375
Dindons	24	103	404	431 125	n/d	881 870	n/d
Poules pondeuses	28	311	1 595	n/d	n/d	n/d	n/d

Source : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Direction régionale de la Montérégie, secteur Est, *Profil bioalimentaire*, 1998.

- (1) Proportion de la production québécoise.
- (2) Capacité des élevages (nombre de têtes).
- (3) Certaines exploitations peuvent combiner plus d'un type d'élevage.

À la lecture de ces données de 1998, on observe que la production porcine régionale représentait près de 13 % de l'ensemble de la production québécoise. De plus, la MRC venait au premier rang en Montérégie à l'égard du nombre d'exploitations laitières, porcines, avicoles et de veaux (lait et grain).

2.5.3 Les productions végétales

Le tableau 2.5.3-A présente les superficies totales occupées par chaque type de production végétale en 1998.

17-477, art. 4 a), EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.3-A Superficie occupée par les productions végétales en 1998

Type de production	Production végétale	
	(ha)	(pourcentage %)
Maïs-grain	46 919	40,1
Céréales	12 336	10,6
Soya	11 534	9,9
Autres fourrages en culture annuelle (maïs-ensilage et céréales d'ensilage)	6 866	5,9
Foin et pâturages	9 400	8,1
Fruits et légumes (frais et de transformation)	5 588	4,8
Autres superficies productives	16 206	13,9
Superficies non cultivées (jachères, friches, boisés non exploités, bâtiments et cours)	7 871	6,7
Superficie totale	116 722	100,0

Source : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Direction régionale de la Montérégie, secteur Est, *Profil bioalimentaire*, 1998.

En raison de la bonne qualité du sol, les grandes cultures (surtout maïs, soya et céréales) couvraient approximativement les deux tiers des terres disponibles sur le territoire de la MRC des Maskoutains en 1998. Les superficies restantes étaient partagées entre le foin et pâturages (8,1 %), les légumes (6,7 %) et des cultures variées (13,9 %).

Peu de terres étaient laissées à l'abandon ou sans usage spécifique, puisque les friches, jachères et boisés non exploités ne représentaient, ensemble, que 6,7 % de la superficie totale des terres. Les superficies disponibles étaient donc utilisées très intensivement sur le territoire de la MRC des Maskoutains.

Le tableau 2.5.3-B présente la répartition de la production végétale, selon le type de production, sur l'ensemble du territoire de la MRC en 1998.

17-477, art. 4 b), EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.3-B Superficie occupée par les productions végétales en 2002

Municipalité	Production végétale							
	Céréales ⁽¹⁾		Fourrages et pâturages ⁽²⁾		Maïs ⁽³⁾		Cultures ⁽⁴⁾	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
La Présentation	6 783	8,5	757	6,8	4 281	7,5	8 080	8,2
Saint-Barnabé-Sud	3 832	4,8	396	3,5	2 911	5,1	5 101	4,6
Saint-Bernard-de-Michaudville	3 484	4,3	301	2,7	2 318	4,1	4 067	4,1
Saint-Damase	6 353	7,9	325	2,9	5 122	9,0	8 130	7,3
Saint-Dominique	3 624	4,5	746	6,7	2 782	4,9	4 458	4,8
Sainte-Hélène-de-Bagot	5 288	6,6	1 098	9,8	4 133	7,2	6 393	7,0
Sainte-Madeleine	216	0,3	55	0,5	162	0,3	307	0,3
Sainte-Marie-Madeleine	3 871	4,8	513	4,6	2 602	4,6	4 929	4,8

Municipalité	Production végétale							
	Céréales ⁽¹⁾		Fourrages et pâturages ⁽²⁾		Maïs ⁽³⁾		Cultures ⁽⁴⁾	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Saint-Hugues	5 739	7,2	630	5,6	3 720	6,5	6 408	7,0
Saint-Hyacinthe	9 825	12,2	1 446	12,9	6 409	11,2	12 430	12,3
Saint-Jude	3 216	4,0	406	3,6	2 290	4,0	3 846	4,0
Saint-Liboire	4 280	5,3	1 023	9,1	2 908	5,1	5 393	5,8
Saint-Louis	2 313	2,9	301	2,7	1 835	3,2	2 856	2,9
Saint-Marcel-de-Richelieu	4 191	5,2	254	2,3	3 530	6,2	5 263	4,9
Saint-Pie	8 903	11,1	434	3,9	6 206	10,9	9 556	10,2
Saint-Simon	3 554	4,4	935	8,4	2 221	3,9	4 489	4,9
Saint-Valérien-de-Milton	4 748	5,9	1 570	14,0	3 695	6,5	6 318	6,9
MRC des Maskoutains	80 220	100,0	11 190	100,0	57 125	100,0	98 024	100,0

Source : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

- (1) Superficie des céréales et protéagineux récoltés pour le grain (incluant le maïs-grain).
- (2) Superficie des fourrages et pâturages.
- (3) Superficie du maïs-grain et maïs sucré frais.
- (4) Superficie des cultures, soit la somme des superficies des : céréales et protéagineux, céréales pour la semence, fruits, légumes, fourrages, pâturages, horticulture en conteneurs et plein champ et tabac.

En 2002, près de 6 000 hectares de terres étaient destinés à la production horticole, et plus de 200 producteurs se consacraient à ce type de production. Le tableau 2.5.3-C présente le détail des superficies occupées par les productions horticolas sur l'ensemble du territoire de la MRC.

17-477, art. 4 c), EV : 2017-08-14

Tableau 2.5.3-C Superficie occupée par les productions horticolas en 2002

Municipalité	Production horticole								
	Fruits		Légumes		Cultures abritées		Total	Producteurs	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(nb)
La Présentation	3	1,3	537	9,7	0	0,0	540	9,7	15
Saint-Barnabé-Sud	15	6,6	857	15,5	0,10	1,3	872,1	15,5	21
Saint-Bernard-de-Michaudville	0	0,0	257	4,6	0	0,0	257	4,6	7
Saint-Damase	88	38,6	1 365	24,6	2,09	27,3	1 455,09	24,6	69
Saint-Dominique	4	1,8	84	1,5	0,10	1,3	88,1	1,5	7
Sainte-Hélène-de-Bagot	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1
Sainte-Madeleine	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2
Sainte-Marie-Madeleine	57	25,0	432	7,8	0,58	7,6	489,58	7,8	22
Saint-Hugues	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3
Saint-Hyacinthe	3	1,3	1 134	20,5	2,91	38,0	1 139,91	20,5	29
Saint-Jude	0	0,0	223	4,0	0,93	12,2	223,93	4,0	12
Saint-Liboire	4	1,8	59	1,1	0,33	4,3	63,33	1,1	4
Saint-Louis	0	0,0	216	3,9	0,24	3,1	216,24	3,9	7
Saint-Marcel-de-Richelieu	0	0,0	216	3,9	0,24	3,1	216,24	3,9	10
Saint-Pie	54	23,7	164	3,0	0,13	1,7	218,13	3,0	18
Saint-Simon	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1
Saint-Valérien-de-Milton	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0

Municipalité	Production horticole								
	Fruits		Légumes		Cultures abritées		Total	Producteurs	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(nb)
MRC des Maskoutains	228	100,0	5 544	100,0	7,65	100,0	5 779,65	100,0	228

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

2.5.4 La valeur économique de la production agricole

2.5.4.1 Les revenus à la ferme

En 2002, le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation estimait le revenu annuel de l'ensemble des productions agricoles de la MRC à près de 375 M \$. Les tableaux 2.5.4.1-A et 2.5.4.1-B présentent la répartition des revenus annuels pour l'ensemble des municipalités et selon le type de production.

17-477, art. 5 a), EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.4.1-A Revenu annuel des productions agricoles par municipalité

Municipalité	Revenu annuel total	
	(M\$)	(pourcentage (%))
La Présentation	27,7	7,4
Saint-Barnabé-Sud	17,5	4,7
Saint-Bernard-de-Michaudville	10,2	2,7
Saint-Damase	23,2	6,2
Saint-Dominique	23,5	6,3
Sainte-Hélène-de-Bagot	30,9	8,2
Sainte-Madeleine	2,5	0,7
Sainte-Marie-Madeleine	25,1	6,7
Saint-Hugues	30,1	8,0
Saint-Hyacinthe	46,3	12,4
Saint-Jude	16,6	4,4
Saint-Liboire	23,6	6,3
Saint-Louis	8,7	2,3
Saint-Marcel-de-Richelieu	8,5	2,3
Saint-Pie	25,9	6,9
Saint-Simon	22,3	6,0
Saint-Valérien-de-Milton	32,1	8,6
MRC des Maskoutains	374,6	100,0

Source : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

Tableau 2.5.4.1-B Revenu annuel des productions agricoles par type de production

Production	Revenu annuel total	
	(M\$)	(%)
Production animale		
Laitière	45,5	12,2
Bovine	25,2	6,7
Porcine	96,6	25,8
Avicole	64,4	17,2
Autres	1,9	0,5
Production végétale		
Horticulture	31,2	8,3
Céréales	95,2	25,4
Divers	14,6	3,9
Total	374,6	100,0

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

Quatre principaux secteurs de production généraient ensemble 80 % des revenus à la ferme sur le territoire de la MRC des Maskoutains. Il s'agissait de :

- la production porcine à 25,8 % (96,6 M \$);
- les grandes cultures (maïs, céréales, soya) à 25,4 % (95,2 M \$);
- la production de volailles et d'œufs à 17,2 % (64,4 M \$);
- la production laitière à 12,2 % (45,5 M \$).

Les tableaux 2.5.4.1-C et 2.5.4.1-D présentent le détail des revenus annuels pour les productions animales et végétales de l'ensemble des municipalités de la MRC.

17-477, art. 5 b), EV :
2017-08-14

Tableau 2.5.4.1-C Revenu annuel des productions animales

Municipalité	Revenu annuel des productions animales											
	Laitière		Bovine		Porcine		Avicole		Autres		Total	
	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)
La Présentation	3,5	7,7	0,5	2,0	0,1	0,1	12,8	19,9	0,04	2,1	16,9	7,2
Saint-Barnabé-Sud	2,3	5,1	0,01	0,0	2,8	2,9	4,9	7,6	0	0,0	10,0	4,3
Saint-Bernard-de-Michaudville	1,1	2,4	0,5	2,0	0,4	0,4	3,4	5,3	0,01	0,5	5,4	2,3
Saint-Damase	1,7	3,7	1,0	3,9	3,6	3,7	2,1	3,3	0,02	1,0	8,4	3,6
Saint-Dominique	2,4	5,3	3,1	12,2	6,6	6,8	7,5	11,7	0,4	20,9	20,0	8,6
Sainte-Hélène-de-Bagot	3,4	7,5	7,4	29,0	9,6	9,9	5,1	7,9	0,04	2,1	25,5	10,9
Sainte-Madeleine	0,1	0,2	0	0,0	0	0,0	1,5	2,3	0	0,0	1,6	0,7
Sainte-Marie-Madeleine	3,2	7,0	1,4	5,5	0,4	0,4	0,3	0,5	0,06	3,1	5,4	2,3
Saint-Hugues	1,8	4,0	3,7	14,5	9,3	9,6	7,8	12,1	0,2	10,4	22,8	9,7
Saint-Hyacinthe	7,5	16,5	1,3	5,1	5,9	6,1	5,8	9,0	0,5	26,1	21,0	9,0
Saint-Jude	1,5	3,3	0,8	3,1	5,8	6,0	4,2	6,5	0	0,0	12,3	5,3
Saint-Liboire	2,9	6,4	1,1	4,3	11,8	12,2	1,6	2,5	0,3	15,6	17,7	7,6
Saint-Louis	1,3	2,9	0	0,0	0,7	0,7	3,5	5,4	0	0,0	5,5	2,4
Saint-Marcel-de-Richelieu	0,7	1,5	0,3	1,2	1,2	1,2	0,02	0,0	0,008	0,4	2,2	1,0
Saint-Pie	2,0	4,4	0,7	2,7	7,7	8,0	2,7	4,2	0,02	1,0	13,1	5,6
Saint-Simon	4,3	9,5	2,9	11,4	10,7	11,1	0,04	0,1	0,02	1,0	18,0	7,7
Saint-Valérien-de-Milton	5,8	12,7	0,8	3,1	20,0	20,7	1,1	1,7	0,3	15,6	28,0	12,0
MRC des Maskoutains	45,5	100,0	25,1	100,0	96,6	100,0	64,36	100,0	1,9	100,0	233,9	100,0

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

Tableau 2.5.4.1-D Revenu annuel des productions végétales

Municipalité	Revenu annuel des productions végétales					
	Horticulture		Céréales		Total	
	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)	(M\$)	(%)
La Présentation	0,9	2,9	9,4	9,9	10,3	8,2
Saint-Barnabé-Sud	1,6	5,1	5,3	5,6	6,9	5,5
Saint-Bernard-de-Michaudville	0,6	1,9	4,2	4,4	4,8	3,8
Saint-Damase	4,9	15,8	9,5	10,0	14,4	11,4
Saint-Dominique	0,4	1,3	2,7	2,8	3,1	2,5
Sainte-Hélène-de-Bagot	0,3	1,0	4,5	4,7	4,8	3,8
Sainte-Madeleine	0,5	1,6	0,04	0,0	0,54	0,4
Sainte-Marie-Madeleine	4,5	14,5	5,2	5,5	9,7	7,7
Saint-Hugues	0,04	0,1	6,9	7,3	6,94	5,5
Saint-Hyacinthe	13,1	42,1	11,9	12,5	25	19,8
Saint-Jude	0,8	2,6	3,3	3,5	4,1	3,2
Saint-Liboire	1,2	3,9	4,1	4,3	5,3	4,2
Saint-Louis	0,4	1,3	2,8	2,9	3,2	2,5
Saint-Marcel-de-Richelieu	1,3	4,2	5,1	5,4	6,4	5,1
Saint-Pie	0,5	1,6	12,3	12,9	12,8	10,2
Saint-Simon	0,07	0,2	4,0	4,2	4,07	3,2
Saint-Valérien-de-Milton	0	0,0	3,9	4,1	3,9	3,1
MRC des Maskoutains	31,1	100,0	95,1	100,0	126,25	100,0

Source: Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, *Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles*, mars 2002.

Le tableau 2.5.4.1-E compare les revenus annuels des productions agricoles de la MRC et de ses MRC voisines.

17-477, art. 5 c), EV : 2017-08-14

En 1995, les entreprises agricoles sur le territoire de la MRC des Maskoutains ont généré des revenus à la ferme de 310,7 M \$, ce qui les place en tête à cet égard sur l'ensemble du territoire de la Montérégie Est. Les entreprises agricoles de la MRC de Rouville suivaient d'assez près, avec 253 M \$, alors que celles des autres MRC sont assez loin derrière, leur revenu à la ferme variant de 3,3 M \$ (MRC Champlain) à 133,2 M \$ de dollars (MRC Brome-Missisquoi).

Tableau 2.5.4.1-E Revenu annuel des productions agricoles en 1995

MRC	Revenu annuel des productions agricoles
	(M\$)
Les Maskoutains	310,7
Acton	86,3
Brome-Missisquoi	133,2
Champlain	3,3
La Haute Yamaska	99,2
La Vallée-du-Richelieu	54,6
Lajemmerais	28,0
Le Bas-Richelieu	52,7
Rouville	253,0
Québec	4 972,5

Source : Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Direction régionale de la Montérégie, secteur Est, *Profil bioalimentaire*, 1998.

2.5.4.2 Les salaires et autres dépenses agricoles

Les entreprises agricoles du territoire de la MRC des Maskoutains ont versé 27,4 M \$ en salaire en 1995, ce qui en fait un important secteur d'emploi dans la région. De plus, les dépenses totales des entreprises agricoles en biens et services ont atteint 246,7 M \$ pendant la même année.

2.5.4.3 La valeur marchande des fermes

La valeur marchande moyenne des fermes sur le territoire de la MRC des Maskoutains s'élevait à 677 000 \$ en 1995, pour une valeur totale de l'ordre de 931 M \$ pour les 1 375 entreprises agricoles recensées. La valeur moyenne des fermes de la MRC est environ 60 % plus élevée que la valeur moyenne des fermes québécoises, qui s'établissait à 419 000 \$.

De plus, la majorité des fermes sont de grandes entreprises, puisque approximativement la moitié d'entre elles ont une valeur supérieure à 500 000 \$. À titre de comparaison, dans l'ensemble du Québec, c'est seulement le quart des fermes qui ont une valeur supérieure à 500 000 \$.

2.5.5 Les principaux aspects agroenvironnementaux

2.5.5.1 Les sols

La plupart des sols de la MRC ont un bon potentiel agricole (classes 2 à 3 selon l'Inventaire des terres du Canada). Il s'agit principalement d'argile et de loam déposés par l'ancienne mer Champlain.

On observe également un certain nombre de dépôts de sols sableux (généralement fins) qui ont un potentiel agricole moyen (classe 4 selon l'Inventaire des terres du Canada). Dans la plupart des cas, ces sols ont été laissés boisés.

Finalement, on retrouve aussi quelques zones isolées (généralement de faible étendue) de sol organique, quelques zones de sol inculte (classes 5 à 7) constituées par la crête calcaire de Saint-Dominique ainsi que par les abords des monts Yamaska et Rougemont,

de même que plusieurs zones de ravins et de coulées profondes (classes 5 à 7) aux abords de la rivière Yamaska et de ses affluents.

De façon générale, les sols cultivés sur le territoire de la MRC des Maskoutains souffrent d'un drainage interne déficient. Cependant, de façon générale, ils ont été améliorés par le drainage souterrain.

Ces sols sont aussi, pour la plupart, sensibles à l'érosion d'origine hydrique; cette contrainte est aggravée du fait qu'une grande majorité d'entre eux servent à des cultures annuelles et ne sont pas protégés par une culture pendant les périodes de l'automne, de l'hiver et du printemps, alors que les risques d'érosion d'origine hydrique sont élevés.

2.5.5.2 Le climat

Le climat favorable sur le territoire de la MRC des Maskoutains permet une période de croissance de l'ordre de 205 jours par année, avec une période sans gel qui varie généralement entre 125 et 140 jours.

Les cultures bénéficient en moyenne de 3 250 degrés/jours de croissance, et entre 2 500 et 2 700 unités thermiques maïs (UTM), ce qui en fait une des régions les plus favorisées à cet égard au Québec.

2.5.5.3 La dégradation des sols

Selon *l'Inventaire des problèmes de dégradation des sols agricoles du Québec* pour la région agricole 6 (Richelieu - Saint-Hyacinthe), la pratique en continu des monocultures de plantes annuelles (surtout maïs, soya et céréales), qui est une pratique répandue, impose au sol des contraintes sérieuses qui entraînent notamment :

- la détérioration de la qualité de la structure pour plus de 92 % de la superficie en monoculture;
- la surfertilisation causant un enrichissement important des sols en phosphore et en potassium;
- la diminution de la matière organique sur environ 65 % des superficies en monoculture;
- des pertes de sol par érosion hydrique et éolienne.

2.5.5.4 Les surplus de fumier

En raison de l'importance des installations d'élevage sur le territoire de la MRC des Maskoutains, plusieurs municipalités sont en situation de surplus de fumier, c'est-à-dire qu'elles ne disposent pas des superficies en culture nécessaires à l'épandage du fumier produit sur leur territoire.

Comme le démontre le tableau 2.5.5.4-A, le territoire de la MRC compte 14 municipalités en surplus de fumier selon le Règlement sur les exploitations agricoles.

17-477, art. 6, EV : 2017-08-14

Les conséquences de ces surplus sont très sérieuses pour les fermes d'élevage dans ces municipalités.

Tableau 2.5.5.4-A Municipalités considérées comme zones d'activités limitées dans la MRC

Municipalités en surplus de fumier	Municipalités exemptées
<ul style="list-style-type: none"> • La Présentation; • Saint-Barnabé-Sud; • Saint-Bernard-de-Michaudville; • Saint-Dominique; • Sainte-Hélène-de-Bagot; • Sainte-Madeleine; • Saint-Hugues; • Saint-Hyacinthe; • Saint-Jude; • Saint-Liboire; • Saint-Louis; • Saint-Pie (territoire de l'ex-paroisse); • Saint-Simon; • Saint-Valérien-de-Milton. 	<ul style="list-style-type: none"> • Saint-Damase; • Sainte-Marie-Madeleine; • Saint-Marcel-de-Richelieu; • Saint-Pie (territoire de l'ex-ville).

Source : Gouvernement du Québec. *Règlement sur les exploitations agricoles.*

2.5.5.5 L'orientation des vents

Les vents les plus fréquents sur le territoire de la MRC proviennent de la direction générale Sud, Sud-Ouest et Ouest. Les usagers des périmètres d'urbanisation qui sont exposés à ces vents les plus fréquents sont susceptibles d'être plus souvent affectés par des odeurs, s'il se trouve des bâtiments d'élevage dans la direction générale d'où proviennent ces vents.

2.5.6 Le phénomène des fermettes et de l'agrotourisme

Toujours en relation avec le dynamisme agricole de la région, il importe également de mentionner l'émergence d'un nouveau phénomène sur le territoire de la MRC, qui se rencontre principalement en milieu agroforestier : il s'agit de l'effervescence et de la popularité grandissante des entités agricoles de type «fermette» et des activités reliées à l'agrotourisme, qui prennent continuellement de l'ampleur sur le territoire de la MRC des Maskoutains. La proximité de la grande région de Montréal et du pôle urbain de l'agglomération de Saint-Hyacinthe, jumelée à la recherche d'un style de vie rural près des principaux services, de même qu'à l'activité touristique en milieu agricole, ont engendré une demande croissante pour des unités agricoles généralement implantées sur des lots de taille modeste.

Bien que les fermettes et certaines activités soient autorisées en milieu agricole, celles-ci sont parfois considérées comme des éléments perturbateurs par rapport au dynamisme agricole des régions, compte tenu de la nature parfois extensive de leurs activités, comme l'élevage des chevaux par exemple. La MRC croit toutefois que ces activités comportent un intérêt pour la région en diversifiant les types d'activités en milieu agricole et en assurant même une diversification des communautés rurales.

2.6 ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LES BESOINS EN ESPACE DANS LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

1) Généralité

L'évaluation des besoins en espace comporte plusieurs perspectives pour permettre de juxtaposer les composantes d'une nécessaire complémentarité des planifications entre la CMM et les MRC péri-métropolitaines. Ces composantes liées à la complémentarité des planifications concernent notamment l'optimisation de l'utilisation de l'espace, auxquelles sont associés la densité d'occupation au sol dans les périmètres urbains, la prise en compte des espaces vacants et des espaces à requalifier et à redévelopper.

La caractérisation des espaces vacants et à requalifier suit une méthodologie cartographique différente en terme de dénomination des affectations. La classification de ces espaces disponibles³⁸, est basée sur les affectations du sol apparaissant aux plans d'urbanisme des municipalités, à l'exception de Saint-Hyacinthe, d'une partie de Sainte-Marie-Madeleine et d'une partie de Saint-Pie pour lesquelles la classification est basée sur les affectations du territoire au schéma d'aménagement de la MRC, d'où l'identification des affectations du territoire au schéma « U1 », « U2 », « I2 », « I3 », etc. dans les tableaux de calculs. La description des affectations du territoire est présentée à la section 3.3 du Schéma d'aménagement révisé de la MRC.

L'enquête sur les espaces vacants et les espaces à requalifier ou à redévelopper couvre les 18 périmètres urbains du territoire de la MRC ainsi que l'affectation « semi-urbaine SU1 » de Sainte-Marie-Madeleine. Les autres secteurs identifiés « SU » pour désigner les affectations semi-urbaines ont été exclus puisqu'ils ne constituent pas des périmètres d'urbanisation. La MRC n'envisage aucune expansion future pour chacune des affectations semi-urbaines. L'historique de ces affectations semi-urbaines ainsi que les fonctions qui y sont autorisées sont présentés à l'article 3.3.3.

De manière exceptionnelle aux enquêtes sur les lots vacants et les sites à requalifier des périmètres urbains, est ajoutée l'affectation du territoire « semi-urbaine SU1 » du Domaine du Lac-Huron, localisée sur le territoire de la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine. Cette exception fait suite à la demande du MAMOT (avis ministériel du 13 février 2015) qui considère que cette affectation pourrait représenter un potentiel de développement résidentiel de 5 hectares vacants.

Ce secteur, quoiqu'il ne soit pas à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation identifié au SAR, fera néanmoins l'objet d'une évaluation de son potentiel d'espace disponible pour la fonction résidentielle étant donné qu'il est géographiquement lié à la CMM par le transport collectif de Saint-Hyacinthe vers la gare de Mont-Saint-Hilaire (circuit d'autobus CITVR via la route 116). Ce possible potentiel de développement résidentiel sera analysé à l'article 2.6.1.3.

2) Volet résidentiel

L'évaluation des besoins en espace résidentiel dans les affectations résidentielles et les affectations résidentielles et commerciales a été calculée en mettant en corrélation les prévisions de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) et les espaces actuellement disponibles, incluant notamment les espaces vacants et les sites à redévelopper, pour l'accueil de nouveaux ménages. Les perspectives de l'évolution du nombre de ménages

38. Issue des enquêtes menées par la MRC en 2013 et 2014.

sont basées sur les projections de l'ISQ, sur une période de 15 ans, pour une planification entre 2015 et 2031.

Afin de limiter l'expansion urbaine et d'optimiser l'occupation de l'espace à l'intérieur même des périmètres urbains existants, il convient de faire le calcul des besoins en espace résidentiel, à l'échelle de la MRC, en soustrayant le nombre de ménages prévus par l'ISQ, entre 2015 et 2031, à la capacité d'accueil actuel (en nombre de ménages) qui constitue le résultat des enquêtes sur les espaces vacants et les sites à redévelopper.

Le potentiel réel d'une éventuelle réutilisation des espaces vacants et des sites à redévelopper demeure mitigé étant donné les contraintes qui leur sont associées. Certes, les contraintes ne sont pas toutes insurmontables, mais certaines d'entre elles sont liées à un facteur temps ou encore à l'acceptabilité sociale ou, notamment, à l'harmonisation des usages.

3) Volet industriel

L'évaluation des besoins en espace pour la fonction industrielle dans les affectations et les zones industrielles de la MRC est calculée à partir de l'observation de l'espace consommé depuis les 15 dernières années, permettant ainsi d'estimer les besoins par extrapolation, c'est-à-dire de projeter ce que seront les besoins pour les 15 prochaines années, en se basant sur les précédentes années. Toutefois, cette méthodologie reste imparfaite du fait qu'elle perpétue les tendances du passé, qu'elles aient été économiquement favorables ou non. Afin d'évaluer une autre perspective, un regard sera jeté sur les projets industriels qui n'ont pu se réaliser à cause du manque d'espace (petitesse et/ou configuration des lots vacants industriels) entre 2012 et 2014.

4) Volet commercial

L'évaluation des besoins en espace commercial ressemble à l'évaluation des besoins en espace pour la fonction résidentielle et la fonction industrielle. D'une part, les besoins commerciaux sont évalués selon le nombre de ménages projetés sur le territoire. Donc, en mettant en corrélation les prévisions de l'ISQ et les espaces disponibles évalués en 2016, incluant notamment les espaces vacants et les sites à redévelopper, pour l'accueil de nouveaux commerces il a été possible d'estimer les besoins en espace commercial.

D'autre part, l'évaluation des besoins en espace pour la fonction commerciale est calculée à partir de l'observation de l'espace consommé depuis les 15 dernières années, permettant ainsi d'estimer les besoins par extrapolation, c'est-à-dire de projeter ce que seront les besoins pour les 15 prochaines années, en se basant sur les précédentes années. Cette méthode permet d'aller chercher les catégories de commerces qui ne sont pas couvertes par l'évaluation selon l'augmentation du nombre de ménages. En fait, cette dernière ne considère que le commerce de détail.

À propos de la perspective de l'évolution du nombre de ménages, elle est basée sur les données utilisées dans l'étude de Demarcom pour l'année 2016 soit le décret de l'ISQ de 2016 et le nombre de ménages selon le ratio de Statistique Canada de 2011 et les projections de l'ISQ pour l'année 2031.

2.6.1 Portrait général des espaces vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

Dans le contexte de cette section, la définition d'un espace vacant est un lot ou une partie de lot sans construction. L'enquête sur les espaces vacants vise à atteindre l'objectif d'augmenter l'intensité d'occupation du sol, en utilisant de manière optimale l'espace, dont celui déjà disponible à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Une première enquête sur les espaces vacants a été réalisée par la MRC avec la collaboration des municipalités au printemps 2013. Celle-ci a été revalidée avec les municipalités en janvier 2014. La cartographie complète des espaces vacants, pour chaque périmètre urbain, est présentée dans l'annexe A-2. Les relevés ont été effectués à partir d'observations sur le terrain, d'analyse de photographies aériennes (2009), du rôle d'évaluation de 2013 et 2014, de Google Map et Google Street View.

La compilation de chaque lot ou partie de lot a été bâtie à partir des affectations du sol actuelles, telles qu'identifiées au plan d'urbanisme de chacune des municipalités. Pour le périmètre urbain de la ville de Saint-Hyacinthe, la compilation des espaces vacants a été réalisée à partir des affectations du territoire identifiées au SAR, selon la vocation dominante.³⁹

Le tableau 2.6.1-A présente un inventaire général des espaces vacants, par périmètre urbain. Ces espaces vacants incluent toutes les affectations du territoire : résidentielle, commerciale, résidentielle et commerciale, industrielle et publique permettant une appréciation globale de l'espace disponible, versus l'espace utilisé dans les périmètres urbains. Les espaces vacants des périmètres urbains de la MRC forment une superficie de 336,57 hectares. À l'échelle de la MRC, seulement 7,68 % de l'espace est disponible pour l'ensemble des périmètres urbains. Il s'agit d'une démarche prospective, réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de la rédaction de ce document. Des études à venir pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants.

39. La classification des espaces vacants, des espaces à requalifier et à redévelopper, issue des enquêtes menées par la MRC en 2013 et 2014, est basée sur les plans d'urbanisme des municipalités, à l'exception de la ville de Saint-Hyacinthe, d'une partie de Sainte-Madeleine et d'une partie de Saint-Pie pour lesquelles la classification est basée sur les affectations du territoire au Schéma d'aménagement de la MRC, d'où l'identification « U1 », « U2 », « U5 », « U6 » et « I2 » dans les tableaux de calculs. La description détaillée des affectations du territoire est présentée à la section 3.3 du schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Tableau 2.6.1-A Superficies vacantes à l'intérieur des périmètres urbains incluant toutes les affectations du territoire (2014)

Municipalité	Superficie disponible (terrain vacant)	Total du périmètre urbain (PU)	Pourcentage du PU disponible
	Superficie (ha)		(%)
La Présentation	1,76	87,32	2,00
Saint-Barnabé-Sud	0,58	32,04	1,80
Saint-Bernard-de-Michaudville	14,82	49,54	29,90
Saint-Damase	14,39	101,51	14,20
Saint-Dominique	21,89	148,99	14,70
Sainte-Hélène-de-Bagot	2,17	75,41	2,80
Sainte-Madeleine	5,47	121,24	4,50
Sainte-Marie-Madeleine (U5 + U6)	1,55	68,08	2,30
Saint-Hugues	1,06	45,63	2,30
Saint-Hyacinthe (U1 à U5 + I1 à I3)	208,69	3 033,99	6,88
Saint-Jude	4,45	71,61	6,20
Saint-Liboire	17,98	137,31	13,10
Saint-Louis	13,22	49,19	26,90
Saint-Marcel-de-Richelieu	3,51	21,65	16,20
Saint-Pie	11,89	199,51	6,00
Saint-Simon	7,28	52,01	14,00
Saint-Valérien-de-Milton	5,86	87,85	6,70
Total MRC	336,57	4 382,88	7,68

NOTE Les espaces vacants sont présentés selon leur superficie au lieu d'un nombre de lots, car plus d'un lot, dont certains inconstructibles, peuvent former une seule unité d'évaluation constructible.

Source : MRC des Maskoutains et municipalités locales. Janvier 2014.

2.6.1.1 Le portrait du taux d'occupation de l'espace dans les périmètres d'urbanisation

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

Le calcul du taux d'occupation de l'espace, pour chaque affectation, à l'intérieur des périmètres urbains, a été effectué par la MRC en 2014, avec la collaboration des municipalités. L'espace disponible dans les périmètres urbains représente une valeur brute et ne tient compte ni des contraintes anthropiques, ni des espaces occupés par les infrastructures. Les zones exposées aux glissements de terrain, les zones inondables à récurrence 0-20 ans et 0-100 ans, ainsi que les lignes hydroélectriques de 735 KV ont toutefois été exclues des calculs à titre d'espaces disponibles. L'annexe A-2 présente la cartographie des espaces disponibles et inconstructibles (contraintes identifiées au SAR). Le taux d'occupation au sol, à l'intérieur des périmètres urbains, offre un aperçu global de l'espace disponible.

Le tableau 2.6.1.1-A montre le pourcentage de l'espace total disponible par affectation dans les périmètres urbains. Les affectations du sol des municipalités sont celles identifiées à leur plan d'urbanisme. Quant à la ville de Saint-Hyacinthe, les affectations identifiées font référence à celles des affectations du territoire du SAR de la MRC (annexe H).

Ce tableau présente aussi, en ordre décroissant, les pourcentages d'espace disponible dans les périmètres urbains des municipalités. Sur l'ensemble du territoire de la MRC, l'espace disponible à l'intérieur des périmètres urbains représente moins de 10 % de l'espace. Six municipalités sur 17 ont un périmètre urbain occupé à plus de 95 % de sa

superficie, tandis que 12 municipalités sur 17 ont un périmètre urbain occupé à plus de 90 % de sa superficie. Les municipalités de Saint-Bernard-de-Michaudville, Saint-Louis et Saint-Marcel-de-Richelieu possèdent les plus hauts taux d'espace disponible dans leur périmètre urbain, et, paradoxalement, ce sont les municipalités les plus excentriques de la MRC, chacune d'elles située en couronne à l'extrémité nord du territoire de la MRC.

Dans le contexte d'une application sur les conditions applicables à l'agrandissement d'un périmètre urbain, indiquant que les périmètres urbains doivent être occupés à plus de 85 % pour en modifier les limites, ce sont 15 municipalités sur 17 qui pourraient demander une telle modification (réf. Article 3.4.2.1). À priori, sans égard aux espaces à redévelopper ainsi qu'aux parcelles de lot vacant, il reste très peu d'espace disponible sur le territoire de la MRC. Un minimum de 10 % d'espace vacant dans un périmètre urbain comme marge de manœuvre raisonnable, pour une saine gestion de la planification du territoire, est déjà dépassé dans 12 municipalités de la MRC.

Tableau 2.6.1.1-A Superficie vacante selon l'affectation et taux d'occupation dans les périmètres urbains

Municipalité	Vocation dominante selon le plan d'urbanisme, sauf affectation du territoire au SAR pour Saint-Hyacinthe							
	Résidentielle	Résidentielle Commerciale	Commerciale	Industrielle	Publique Institutionnelle	Superficie disponible (terrain vacant)	Total du périmètre urbain (PU)	Pourcentage du PU disponible (%)
	Superficie (ha)							%
St-Bernard-de-Michaudville	13,05	1,77				14,82	49,54	29,9
St-Louis	11,00	1,96			0,26	13,22	49,19	26,9
St-Marcel-de-Richelieu	3,06	0,45				3,51	21,65	16,2
St-Dominique	16,84	5,05				21,89	148,99	14,7
St-Damase	2,96		0,27	11,16		14,39	101,51	14,2
St-Simon	0,49			6,79		7,28	52,01	14,0
St-Liboire	15,98	2,00				17,98	137,31	13,1
St-Hyacinthe	114,28	1,25	31,59	61,57		208,69	3 033,99	6,9
St-Valérien-de-Milton	2,77	2,09		1,00		5,86	87,85	6,7
St-Jude	3,46	0,77			0,22	4,45	71,61	6,2
St-Pie	11,03	0,57		0	0,29	11,89	199,51	6,0
Ste-Madeleine	4,43		0,63		0,41	5,47	121,24	4,5
Ste-Hélène-de-Bagot	0,78	0,32		0,49	0,58	2,17	75,41	2,8
Ste-Marie-Madeleine	1,04	0,51				1,55	68,08	2,3
St-Hugues	0,43			0,63		1,06	45,63	2,3
La Présentation	1,76					1,76	87,32	2,0
St-Barnabé-Sud	0,30		0,28			0,58	32,04	1,8
Total MRC	203,66	16,74	32,77	81,64	1,76	336,57	4 382,88	7,7

Source : MRC des Maskoutains 2014.

2.6.1.2 La densité brute actuelle observée dans les périmètres d'urbanisation

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

L'appréciation de la densité brute dans les périmètres urbains offre un portrait général actuel et permet de mesurer l'effort de densification qu'auront à faire les municipalités pour atteindre les seuils minimaux de densité indiqués au SAR.

Le tableau 2.6.1.2-A présente la densité brute moyenne observée dans les périmètres urbains. Une moyenne est calculée entre les différents secteurs observés. Les périmètres

urbains plus homogènes, ou de petites superficies comportent moins de secteurs observés.

Ces observations sont issues de 47 secteurs observés (cartographiés annexe A-3). Une tendance vers la densification est observée dans les nouveaux secteurs de développement, depuis les années 1990, probablement consécutive du marché de la construction lui-même et de la rareté des terrains.

Les municipalités les plus éloignées du pôle régional ont une densité beaucoup plus faible. La moyenne des densités observées est de 8,5 logements à l'hectare à l'échelle de la MRC⁴⁰ tandis qu'à Saint-Hyacinthe, elle est de 23 à 27 logements à l'hectare.

Tableau 2.6.1.2-A Observation de la densité brute moyenne dans les périmètres urbains

Municipalité	Nombre de secteurs observés	Moyenne des densités observées ⁽¹⁾
La Présentation	4	11,8
Saint-Barnabé-Sud	2	4,5
Saint-Bernard-de-Michaudville	2	4,7
Saint-Damase	3	11,1
Saint-Dominique	3	12,4
Sainte-Hélène-de-Bagot	2	8,6
Sainte-Madeleine	2	9,2
Sainte-Marie-Madeleine	1	5,0
Saint-Hugues	2	11,4
Saint-Hyacinthe	12	26,9
Saint-Hyacinthe / centre-ville « U2 »	1	22,5 ⁽²⁾
Saint-Jude	2	3,8
Saint-Liboire	3	6,1
Saint-Louis	1	3,3
Saint-Marcel-de-Richelieu	2	4,2
Saint-Pie	2	9,7
Saint-Simon	2	5,8
Saint-Valérien-de-Milton	1	5,2
Total MRC	47	s/o

(1) Source : MRC Maskoutains janvier 2013 et septembre 2015.

(2) Pour l'affectation du territoire « Centre-ville de Saint-Hyacinthe U2 », la source de la densité observée provient de l'outil « Territoire du MAMOT », de septembre 2015.

2.6.1.3 Portrait particulier du taux d'occupation de l'espace dans l'affectation « semi-urbaine SU1 » de Sainte-Marie-Madeleine

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

Afin d'assurer la consolidation du tissu urbain, le potentiel associé à la fonction résidentielle de l'affectation « semi-urbaine SU1 » de la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine est inclus dans l'enquête des espaces disponibles à titre de secteur particulier (à la demande du MAMOT dans son avis du 13 février 2015).

Un certain potentiel pour un développement résidentiel dense d'envergure pourrait être attribué à cette affectation du territoire si on tient compte de son avantage géographique. Ainsi, cet ancien parc de maisons mobiles, transformé pour la plupart en de petites maisons unifamiliales, est riverain de la route 116, laquelle se trouve en lien direct avec

40. La moyenne des densités observées est calculée par la somme des densités moyennes de chaque périmètre urbain, divisée par 17, soit le nombre de périmètres urbains observés. Les deux périmètres urbains de Sainte-Marie-Madeleine sont comptabilisés pour un seul.

l'axe de transport en commun entre Saint-Hyacinthe et le réseau de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) vers la gare de Mont-Saint-Hilaire, ce qui en fait l'une des seules municipalités sur le territoire de la MRC à être desservies par le transport en commun vers la CMM. De ce fait, ce service de transport mène à la gare du train de banlieue de Mont-Saint-Hilaire. Ce qui permettrait de conclure que ce secteur de l'extrémité ouest de la MRC pourrait bénéficier de sa proximité et son accessibilité à la CMM.

Caractérisation et analyse du potentiel de l'affectation « semi-urbaine - SU1 » à Sainte-Marie-Madeleine

Les affectations du territoire semi-urbaines SU1, identifiées au SAR, demeurent des développements résidentiels implantés en zone non agricole qui se sont développés hors d'un périmètre urbain avant les années 1980. Ces secteurs ne sont pas assujettis à une quelconque expansion au présent SAR.

À Sainte-Marie-Madeleine, il s'agit d'un secteur isolé, sans noyau particulier, situé à plus de 16 kilomètres du pôle régional qu'est Saint-Hyacinthe.

En ce qui concerne la densification du développement résidentiel de ce secteur, demandé par le MAMOT (avis ministériel du 13 février 2015), elle devra être établie de manière parcimonieuse considérant qu'elle pourrait avoir un effet pervers, soit de décentraliser la structure régionale. Par ailleurs, les infrastructures (réseaux d'aqueduc et d'égout) existantes du secteur devront être en mesure de répondre à la densification.

Ce secteur non agricole (en vertu de la LPTAA) comporte 5,24 hectares d'espace vacant (tableau 2.6.1.3-A). Cette parcelle de forme longitudinale permettrait tout au plus le prolongement d'une seule rue (annexe A-2, Figure 8.1).

Ce secteur comporte deux seules affectations du sol au plan d'urbanisme de la municipalité, soit résidentielle et résidentielle et commerciale, en bordure de la route 116. Il n'y existe aucun espace public ou institutionnel. L'absence de services de proximité, de parcs ou espaces verts, en fait un lieu mal desservi qui ne cadre pas aux objectifs visant à créer « des milieux de vie sains ».

Tableau 2.6.1.3-A Espace disponible à l'intérieur de l'affectation SU1 de Sainte-Marie-Madeleine

Municipalité	Superficie disponible (terrain vacant)	Total de l'affectation	Pourcentage de l'affectation disponible
	Superficie (ha)		(%)
Ste-Marie-Madeleine (SU1)	6,96	47,19	14,75

NOTE : Cette affectation du territoire au SAR correspond à une zone non agricole (Réf. CPTAQ) qui n'est pas identifiée comme un périmètre d'urbanisation.

Source : MRC des Maskoutains 2015 (annexe A-2).

Tableau 2.6.1.3-B Superficie disponible selon l'affectation et le taux d'occupation dans l'affectation SU1 de Sainte-Marie-Madeleine

Municipalité	Vocation dominante selon le plan d'urbanisme							Pourcentage de l'affectation disponible
	Résidentielle	Résidentielle Commerciale	Commerciale	Industrielle	Publique Institutionnelle	Superficie disponible (terrain vacant)	Total du périmètre urbain (PU)	
	Superficie (ha)							
Ste-Marie-Madeleine (SU1)	6,37	0	0,59	0	0	6,96	47,19	14,75

NOTE : Cette affectation du territoire au SAR correspond à une zone non agricole (Réf. CPTAQ) qui n'est pas identifiée comme un périmètre d'urbanisation.

Source : MRC des Maskoutains 2015 (voir annexe A-2)

Tableau 2.6.1.3-C Observation de la densité brute moyenne résidentielle dans l'affectation SU1 de Sainte-Marie-Madeleine

Municipalité	Nombre de secteurs observés	Moyenne de la densité observée
Ste-Marie-Madeleine (SU1)	1	15,3 log/ha

NOTE : Cette affectation du territoire au SAR correspond à une zone non agricole (Réf. CPTAQ) qui n'est pas identifiée comme un périmètre d'urbanisation.

Source : MRC des Maskoutains 2015. Voir annexe A-3.

2.6.2 Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour la fonction résidentielle

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

Les compilations des lots vacants et des sites à requalifier sont réparties en deux classes distinctes. La première porte sur les espaces destinés à un usage résidentiel et la seconde porte sur les espaces destinés à un usage industriel (présenté subséquemment). Dans les zones et les affectations où les usages sont mixtes, soit commercial et résidentiel, l'espace vacant identifié est considéré d'emblée à titre d'espace vacant destiné à la fonction résidentielle (sans égard aux forces du marché).

2.6.2.1 Les espaces vacants

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

D'une part, quoique les nouveaux enjeux de société requièrent la contribution de l'aménagement du territoire de manière cohérente ⁴¹ et amènent nécessairement l'utilisation maximale de l'espace, le potentiel d'accueil résidentiel dans les espaces

41. BLAIS, P., I. BOUCHER ET A. CARON. L'urbanisme durable : Enjeux, pratiques et outils d'intervention. MAMROT. p. 7. 2012.

vacants ne sera jamais atteint à 100 % de la superficie identifiée. À ce titre, plusieurs situations méritent d'être prises en compte, notamment la configuration et l'accessibilité des lots, l'harmonisation des usages dans les affectations mixtes et, finalement, la mixité des usages faisant en sorte qu'une part de la superficie des espaces vacants sera inévitablement affectée à un usage commercial.

Cependant, à la demande du MAMOT (avis du 13 février 2015), la compilation des lots vacants est basée sur des calculs théoriques ayant un potentiel constructible à 100 %; ce qui représente 227,6 hectares pour l'ensemble du territoire de la MRC (tableau suivant).

Tableau 2.6.2.1-A Compilation des espaces vacants dans les secteurs résidentiels et mixtes

Municipalité	Vocation résidentielle		Vocation mixte ⁽¹⁾		Somme : résidentiel et mixte ⁽¹⁾
	Affectation	(ha)	Affectation	(ha)	(ha)
La Présentation	U6	1,76	U6	0	1,76
St-Barnabé-Sud	U6	0,3	U6	0	0,3
St-Bernard-de-Michaudville	U6	13,05	U6	1,77	14,82
St-Damase	U6	2,96	U6	0	2,96
St-Dominique	U6	16,84	U6	5,05	21,89
Ste-Hélène-de-Bagot	U6	0,78	U6	0,32	1,1
Ste-Madeleine	U6	4,43	U6	0	4,43
Ste-Marie-Madeleine	U6	1,04	U6	0,51	1,55
Ste-Marie-Madeleine	SU1	6,37	SU1	0,59	6,96
St-Hugues	U6	0,43	U6	0	0,43
St-Hyacinthe	U1, U2, U5	114,28	U2	1,25	115,53
St-Jude	U6	3,46	U6	0,77	4,23
St-Liboire	U6	15,98	U6	2	17,98
St-Louis	U6	11	U6	1,96	12,96
St-Marcel-de-Richelieu	U6	3,06	U6	0,45	3,51
St-Pie	U6	11,03	U6	0,57	11,6
St-Simon	U6	0,49	U6	0	0,49
St-Valérien-de-Milton	U6	2,77	U6	2,09	4,86
Total MRC	s/o	210,03	s/o	17,32	227,36

(1) Mixte : affectations résidentielles et commerciales.

Source : MRC des Maskoutains 2014 et 2015.

2.6.2.2 Les espaces à requalifier et à redévelopper

16-449, art. 10, EV :
2016-12-19

Les sites à requalifier suggèrent tout ce qui amène au renouvellement urbain. La requalification urbaine, la revitalisation urbaine et le redéveloppement en font partie. La requalification peut être associée à différents types d'intervention, du changement de vocation, à une démolition complète, ou encore à une transformation d'une construction existante. Le redéveloppement vise d'abord à maximiser l'utilisation des espaces urbains en réutilisant ce qui est sous-utilisé.

Dans le cadre de cette section, la définition d'un site à requalifier ou à redévelopper comprend un lot, une partie de lot ou un ensemble de lots correspondant aux critères suivants :

- a) Terrain d'une ancienne station-service;
- b) Espace de stationnement sous-utilisé;
- c) Partie de terrain industriel sous-utilisé (friche industrielle);
- d) Bâtiment dont la valeur au rôle d'évaluation est moindre que la valeur du terrain;
- e) Bâtiment abandonné;
- f) Unité d'évaluation comprenant plus d'un lot distinct dont l'un des lots n'est ni occupé par un bâtiment principal, ni par un bâtiment accessoire;
- g) Bâtiment industriel sous-utilisé.

Les sites pouvant faire l'objet d'une requalification ou d'un redéveloppement ont été évalués dans chaque périmètre urbain. Leur compilation complète est cartographiée à l'annexe A-2. Les relevés ont été effectués à partir d'observations sur le terrain, d'analyse de photographies aériennes (2009) ainsi qu'à l'aide du rôle d'évaluation au printemps 2013 et en janvier 2014, de Google Map, Google Street View et de réunions de travail avec les Municipalités.

La distribution des sites à redévelopper, selon chaque affectation, est présentée au tableau 2.6.2.2-A. À l'échelle de la MRC, 148,08 hectares ont été compilés à titre d'espace à redévelopper, dans l'une des affectations suivantes : résidentielle, commerciale, industrielle, publique et institutionnelle. Les superficies ne tiennent pas compte de l'accessibilité des terrains et de la proximité des services publics comme le transport collectif et la présence de réseaux d'aqueduc et d'égout. Les zones exposées aux glissements de terrain, les zones inondables à récurrence 0-20 ans et 0-100 ans ainsi que les lignes hydroélectriques de 735 KV ont toutefois été exclues des calculs à titre d'espace disponible. Cette enquête demeure une évaluation prospective, réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de la rédaction de ce règlement. Des études à venir pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer les superficies comptabilisées.

Tableau 2.6.2.2-A Compilation des espaces potentiels au redéveloppement pour tous les usages

Municipalité	Nbre de sites	Affectation potentielle				Total	Superficie du PU	Taux du PU à redévelopper (%)
		Résidentielle	Commerciale	Industrielle	Publique / Inst.			
		Superficie (ha)						
La Présentation	7	1,3	0,16	0	0,25	1,71	87,32	1,96
St-Barnabé-Sud	9	7,29	1,18	0	0	8,47	32,04	26,44
St-Bernard-de-Michaudville	2	3,54	0	0,4	0	3,94	49,54	7,95
St-Damase	4	0	0,63	0,32	0,51	1,46	101,51	1,44
St-Dominique	12	2,51	2,43	0	0	4,94	148,99	3,32
Ste-Hélène-de-Bagot	1	0	1,13	0	0	1,13	75,41	1,5
Ste-Madeleine	4	0,92	0	0	0	0,92	121,24	0,76
Ste-Marie-Madeleine	2	0,15	0,21	0	0	0,36	68,08	0,53
St-Hugues	6	0,93	0	0	0	0,93	45,63	2,04
St-Hyacinthe	38	61,6	9,6	36,35	0	107,55	3 033,99	3,54
St-Jude	9	3,49	0,88	0	0	4,37	71,61	6,10
St-Liboire	3	3,97	0	0	0	3,97	137,31	2,89
St-Louis	1	0	0	0,98	0	0,98	49,19	1,99
St-Marcel-de-Richelieu	0	0	0	0	0	0	21,65	0
St-Pie	5	1,94	0	0,75	1,88	4,57	199,51	2,29

Municipalité	N ^{bre} de sites	Affectation potentielle				Total	Superficie du PU	Taux du PU à redévelopper (%)
		Résidentielle	Commerciale	Industrielle	Publique / Inst.			
		Superficie (ha)						
St-Simon	1	0,32	0	0	0	0,32	52,01	0,62
St-Valérien-de-Milton	4	0,28	0,3	1,88	0	2,46	87,85	2,8
MRC des Maskoutains	108	88,24	16,52	40,68	2,64	148,08	4 382,88	3,44

Source : MRC des Maskoutains 2014 et 2015.

Caractérisation des espaces à redévelopper pour la fonction résidentielle

La compilation des sites à requalifier à des fins résidentielles est présentée au tableau 2.6.2.2-B. À l'échelle de la MRC, cette superficie représente 88,24 hectares. Les espaces à requalifier sont répartis dans des affectations qui sont actuellement variées : résidentielles, mixtes, commerciales et publiques. Ainsi, certaines circonstances plausibles mènent à une caractérisation du potentiel de redéveloppement à des fins résidentielles.

D'abord, l'échelle de planification sur 15 ans de la projection démographique, versus l'espace disponible, amène à évaluer la faisabilité d'un redéveloppement dans les 15 prochaines années. En ce sens, la faisabilité d'une réaffectation résidentielle de l'ensemble des sites à requalifier sur le territoire de la MRC pourrait être estimée selon les consensus suivants :

- a) Une partie de l'espace identifié à requalifier ou à redévelopper est située dans des affectations non résidentielles, soit mixtes, commerciales, industrielles ou publiques. Cette partie représente 21,4 hectares, soit 24 % de la somme des espaces à requalifier (tableau 2.6.2.2-C). La mixité des usages y sera favorisée, notamment afin de maximiser l'occupation au sol ainsi que de réduire la distance des déplacements. Conséquemment, une part de ces espaces sera inévitablement réaffectée à des usages de type autre que résidentiel.
- b) Les superficies à redévelopper situées dans des affectations mixtes (commerciales et résidentielles) ont été associées à un usage résidentiel, de manière automatique. Toutefois, certains des espaces disponibles sont situés dans des secteurs actuellement à prédominance commerciale (notamment à Saint-Hyacinthe). Or, certains de ces secteurs (ex. : superficies situées entre la route 116 et la voie ferrée, superficies situées entre des commerces peu compatibles avec la fonction résidentielle, etc.), présentent peu de potentiel à l'affectation résidentielle.
- c) La configuration de certains lots qui n'est pas propice au redéveloppement à des fins résidentielles.
- d) L'inaccessibilité des infrastructures de transport, solo ou en commun.
- e) L'éloignement ou les obstacles associés au raccordement des services d'aqueduc et d'égout (ex. : cours d'eau, boulevard, voie ferrée).
- f) La capacité insuffisante des infrastructures de transport (routes, ponts, viaducs) non adaptées à la desserte de secteurs de plus forte densité.
- g) Les contraintes naturelles associées aux marges de protection des cours d'eau et les contraintes anthropiques en termes d'harmonisation des usages, à proximité de voies ferrées et boulevards.

La requalification à 100 %, sur une période de 15 ans demeure mitigée et correspond à une équation théorique. À la demande du MAMOT (avis du 13 février 2015), une compilation théorique de 100 % des sites à requalifier est présentée au tableau ci-dessous.

Tableau 2.6.2.2-B Compilation des espaces à redévelopper pour la fonction résidentielle

Municipalité	Affectation actuelle ⁽¹⁾					Somme des superficies
	Résidentielle	Mixte (résidentielle et commerciale) ⁽²⁾	Commerciale	Publique	Industrielle	
	Superficie (ha)					
La Présentation	0,33	0,97	0	0	0	1,3
St-Barnabé-Sud	0,09	0	2,48	4,72	0	7,29
St-Bernard-de-Michaudville	0	3,54	0	0	0	3,54
St-Damase	0	0	0	0	0	0
St-Dominique	0,56	1,95	0	0	0	2,51
Ste-Hélène-de-Bagot	0	0	0	0	0	0
Ste-Madeleine	0,08	0,41	0,43	0	0	0,92
Ste-Marie-Madeleine	0,15	0	0	0	0	0,15
St-Hugues	0,63	0,3	0	0	0	0,93
St-Hyacinthe	56,34	5,26	0	0	0	61,6
St-Jude	2,77	0,72	0	0	0	3,49
St-Liboire	3,97	0	0	0	0	3,97
St-Louis	0	0	0	0	0	0
St-Marcel-de-Richelieu	0	0	0	0	0	0
St-Pie (Affectation U6)	1,94	0	0	0	0	1,94
St-Simon	0	0,32	0	0	0	0,32
St-Valérien-de-Milton	0	0,28	0	0	0	0,28
Total MRC	66,86	13,75	2,91	4,72	0	88,24

Source : MRC des Maskoutains. Août 2015.

Tableau 2.6.2.2-C Part des espaces à redévelopper pour la fonction résidentielle selon l'affectation

Affectation actuelle ⁽¹⁾					Totale à redévelopper
Résidentielle	Mixte ⁽²⁾	Commerciale	Publique	Industrielle	
Superficie (ha)					88,24 ha
66,86	13,75	2,91	4,72	0	
21,4					
Pourcentage					100 %
76 %	16 %	3 %	5 %	0 %	
24 %					

Source : MRC des Maskoutains. Août 2015.

⁽¹⁾ Affectations selon le plan d'urbanisme de chaque municipalité sauf pour St-Hyacinthe dont les affectations sont celles du SAR de la MRC.⁽²⁾ Mixte : affectations résidentielles et commerciales.

2.6.3

Les seuils minimaux de densité retenus par la MRC

16-449, art. 10, EV : 2016-12-19

La notion de densité résidentielle permet d'établir l'intensité d'occupation du sol en fixant le rapport entre le nombre d'unités de logement et la superficie qu'ils occupent. La densification peut permettre l'accroissement de l'utilisation des infrastructures et la réduction des coûts publics en équipement et en transport.⁴²

Des seuils minimaux de densité dans les périmètres urbains ont été établis sur la base de la caractérisation de la structure urbaine du territoire de la MRC (article 2.7 et suivants – Caractérisation des pôles) ainsi qu'en fonction des considérations suivantes :

- a) Les densités brutes moyennes observées dans les périmètres urbains (tableau 2.6.1.2-A);
- b) L'effort de densification qu'auront à faire toutes les municipalités (seuil de densité exigé plus élevé et croissant que celui observé pour le développement résidentiel);
- c) Les caractéristiques du milieu.⁴³
- d) La typologie résidentielle future associée à la structure démographique en mutation (vieillesse de la population, réduction du nombre de personnes par ménage).

Les seuils minimaux de densité pour chaque périmètre urbain ainsi que pour les affectations du territoire « Centre-ville de Saint-Hyacinthe (U2) », l'affectation « Secteurs résidentiels de Saint-Hyacinthe (U5) » localisé sur le territoire de la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine et également l'affectation « Semi-urbaine (SU1) » de Sainte-Marie-Madeleine sont présentés au tableau 2.6.3-A.

Le principal pôle de service et d'équipement possède les plus hauts seuils minimaux de densité retenus par la MRC. Il devra l'augmenter de deux unités de logement à l'hectare pour chaque période quinquennale sur l'ensemble du périmètre urbain.

De plus, afin de favoriser l'optimisation des équipements collectifs existants et principalement en termes de transport en commun dans le principal pôle de services et d'équipements, une densité plus élevée est assujettie à l'affectation U2 qui correspond au centre-ville de Saint-Hyacinthe. Ce secteur, en plus d'être caractérisé par une plus forte densité que le reste du périmètre urbain, est aussi l'épicentre de la ville et possède les lieux de rabattement du transport en commun. Il s'y trouve notamment la centrale de Taxi Windsor, le terminus d'autobus de la ville de Saint-Hyacinthe et du CITVR, l'un des points de chute du transport collectif de la MRC ainsi que la gare de Via Rail (carte 3.7.2.1.4-A du transport en commun de Saint-Hyacinthe). Ainsi, les densités de 34 à 38 logements à l'hectare, fixées entre 2015 et 2031 pour cette affectation, contribuent à assurer la mise en valeur et la rentabilisation des équipements publics et des infrastructures des différents modes de transport urbain et interurbain qui y existent.

Les deux pôles secondaires ont une densité inférieure à celle du pôle régional. Ils auront, à l'instar du pôle régional, à augmenter leur seuil minimal de densité de deux logements à l'hectare dès la deuxième période quinquennale. Ils augmenteront ensuite leur seuil de

42. <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/densite-doccupation-du-sol/>

43. MAMROT. *Les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire* – Mise à jour 2011 Orientation 10. Rencontre d'échanges techniques avec les aménagistes des MRC touchées par l'orientation 10. 19 juillet 2012. p.4. Rencontre au bureau de la MRC Pierre De-Saurel.

densité d'un logement à l'hectare pour la troisième période quinquennale, soit entre 2026 et 2031.

Les municipalités de Sainte-Madeleine et Sainte-Marie-Madeleine ont une croissance démographique sous l'influence probable de la proximité de la CMM. De plus, elles sont en lien routier direct avec la ville de Montréal ainsi qu'avec certaines MRC de la couronne sud de la CMM via le transport collectif. Dans ce contexte, des seuils minimaux de densité plus élevés que ceux des autres noyaux villageois leur ont été attribués permettant d'assurer la consolidation de leur tissu urbain et la rentabilisation des infrastructures existantes.

Les municipalités de La Présentation, Saint-Dominique et Saint-Liboire présentent un développement influencé par la proximité du pôle régional de la MRC. Leur croissance démographique est légèrement plus rapide que dans les noyaux villageois éloignés du pôle. L'effort de densification est conséquemment plus grand. Leurs seuils minimaux de densité sont conséquents à leur localisation près du pôle régional.

Le noyau villageois autoroutier a un seuil minimal de densité fixe aux deux premières périodes quinquennales, c'est-à-dire entre 2015 et 2026. Il devra par la suite augmenter de deux unités de logement à l'hectare. Cette séquence de densité vise à respecter à la fois sa hiérarchie dans la MRC, c'est-à-dire son titre de noyau villageois autoroutier, ainsi que les caractéristiques de sa trame urbaine qui correspond à celle d'un village.

Les noyaux villageois ont un seuil minimal de densité stable de 13 unités de logement à l'hectare jusqu'en 2026. Par la suite (de 2026 à 2031), un effort de densification comme tous les autres périmètres urbains leur est également demandé.

Tableau 2.6.3-A Seuils minimaux de densité brute d'occupation du sol à atteindre pour un futur développement d'un secteur résidentiel et résidentiel et commercial dans un périmètre d'urbanisation actuel et pour tout agrandissement de celui-ci par période quinquennale

Organisation spatiale détaillée	Municipalité	Affectation du territoire	Période		
			2015-2020	2021-2026	2027-2031
			Nombre de logements à l'hectare		
Pôle régional	St-Hyacinthe	U1, U3 et U5	27	29	31
	Ste-Marie-Madeleine	U5 (adjacente au PU de St-Hyacinthe)			
	St-Hyacinthe	U2 centre-ville	34	36	38
Pôle secondaire	St-Pie St-Damase	U6	18	20	21
Noyau villageois en lien de proximité avec la CMM	Ste-Madeleine Ste-Marie-Madeleine	U6	16	17	20
Affectation semi-urbaine en lien de proximité avec la CMM	Ste-Marie-Madeleine	SU1	16	17	17
Noyau villageois limitrophe à St-Hyacinthe	La Présentation St-Dominique St-Liboire	U6	14	16	18
Noyau villageois autoroutier	Ste-Hélène-de-Bagot	U6	15	15	17
Noyau villageois	St-Barnabé-Sud St-Bernard-de-Michaudville St-Hugues St-Jude St-Louis St-Marcel-de-Richelieu St-Simon	U6	13	13	14
	St-Valérien-de-Milton	U6	4 ⁽¹⁾ 13 ⁽²⁾	4 ⁽¹⁾ 13 ⁽²⁾	4 ⁽¹⁾ 14 ⁽²⁾

Note générale : Les seuils de densité indiquent une moyenne pour un secteur donné dont la densité sera variable tout en ayant une moyenne équivalente au seuil minimal indiqué au présent tableau.

(1) Dans le cas d'un développement résidentiel desservi uniquement par un seul service (réseau d'égout).

(2) Dans le cas d'un développement résidentiel desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout.

20-557, art. 6, EV : 2021-02-01

2.6.4 La projection des besoins pour la fonction résidentielle

16-449, art. 10, EV : 2016-12-19

Les besoins en espace pour la fonction résidentielle sont calculés sur la base du nombre de logements requis pour les ménages additionnels prévus pour la période entre 2015 et 2031. Le nombre de ménages additionnels anticipés d'ici 2031, à l'échelle de la MRC, est issu des projections démographiques de l'ISQ, d'octobre 2014,⁴⁴ et ce, à la demande du MAMOT (avis du 13 février 2015) (tableau 2.6.4-A).

Selon l'ISQ, la MRC aura une augmentation de 4 144 ménages entre 2015 et 2031. Ce nombre de ménages pourrait être plus élevé dans une perspective où l'ISQ indiquait qu'il y aurait 35 840 ménages dans la MRC en 2011 alors que, dans les faits, le nombre total de ménages a atteint 36 590 (Profil sociodémographique, article 2.2.3), soit 2,1 % de plus que projeté par l'ISQ. L'écart de 2,1 % entre les prévisions démographiques de l'ISQ et la réalité pourrait entraîner près de 90 ménages de plus.

Tableau 2.6.4-A Prévisions du nombre de ménages entre 2015 et 2031 sur le territoire de la MRC

Année	2015	2020	2025	2031
Prévision du nombre de ménages	37 971	39 549	40 799	42 115
Période	2015-2020	2020-2025	2025-2031	
Augmentation prévue	1 578	1 250	1 316	
Période	2015-2031			
Nombre de ménages additionnels prévu d'ici 2031	4 144			

Source : Institut de la statistique du Québec, Octobre 2014.

Le tableau 2.6.4-B présente la somme des espaces disponibles, pour la fonction résidentielle, dans toutes les affectations parmi les espaces vacants et les espaces à redévelopper. La somme des superficies, incluant de petites parcelles de lot, représente 315,6 hectares.

Les lots vacants et les sites à requalifier situés dans des affectations mixtes (résidentielles et commerciales), quoique disponibles pour l'usage résidentiel, ne pourront être occupés en totalité par des résidences. Parmi ces espaces, ce sont 38,7 hectares qui permettent des usages mixtes (somme vacant mixte = 17,33 ha et somme à requalifier mixte = 21,38 ha). Il semble opportun de considérer qu'une part de cette superficie sera résidentielle et que le reste sera réutilisé pour des usages commerciaux ou autre, tel que le permet actuellement le plan d'urbanisme local ainsi que les affectations du territoire du schéma, pour le périmètre urbain de Saint-Hyacinthe.

Tableau 2.6.4-B Compilation des lots vacants et des sites à requalifier/redévelopper pour la fonction résidentielle

Municipalité	Affectation	Lots vacants			Sites à requalifier / redévelopper			Espace disponible
		Affectation actuelle		Somme : résidentielle et mixte ⁽¹⁾	Affectation actuelle		Somme : résidentielle, mixte et autres ⁽¹⁾	Toutes les affectations
		Résidentielle	Mixte ⁽¹⁾		Résidentielle	Mixte et autre que résidentielle ⁽¹⁾		
		Superficie (ha)						
La Présentation	U6	1,76	0	1,76	0,33	0,97	1,3	3,06
St-Barnabé-Sud	U6	0,3	0	0,3	0,09	7,2	7,29	7,59
St-Bernard-de-Michaudville	U6	13,05	1,77	14,82	0	3,54	3,54	18,36
St-Damase	U6	2,96	0	2,96	0	0	0	2,96
St-Dominique	U6	16,84	5,05	21,89	0,56	1,95	2,51	24,4
Ste-Hélène-de-Bagot	U6	0,78	0,32	1,1	0	0	0	1,1
Ste-Madeleine	U6	4,43	0	4,43	0,08	0,84	0,92	5,35
Ste-Marie-Madeleine	U6	1,04	0,51	1,55	0,15	0	0,15	1,7
Ste-Marie-Madeleine	SU1	6,37	0,59	6,96	0	0	0	6,96
St-Hugues	U6	0,43	0	0,43	0,63	0,3	0,93	1,36
St-Hyacinthe	U1, U2, U5	114,28	1,25	115,53	56,34	5,26	61,6	177,13
St-Jude	U6	3,46	0,77	4,23	2,77	0,72	3,49	7,72
St-Liboire	U6	15,98	2	17,98	3,97	0	3,97	21,95
St-Louis	U6	11	1,96	12,96	0	0	0	12,96
St-Marcel-de-Richelieu	U6	3,06	0,45	3,51	0	0	0	3,51
St-Pie	U6	11,03	0,57	11,6	1,94	0	1,94	13,54
St-Simon	U6	0,49	0	0,49	0	0,32	0,32	0,81
St-Valérien-de-Milton	U6	2,77	2,09	4,86	0	0,28	0,28	5,14
Total MRC	s/o	210,03	17,33	227,36	66,86	21,38	88,24	315,60

Source : MRC des Maskoutains 2014 et 2015.

(1) Mixte : affectations résidentielles et commerciales.

(2) Affectation mixte et autres : affectations résidentielles et commerciales, ainsi que toutes les autres affectations.

1) *Distribution de la croissance des ménages*

La croissance projetée du nombre de ménages entre 2015 et 2031 (ISQ 2014) est distribuée en pourcentage, par municipalité, conformément au concept d'organisation spatiale détaillé de la MRC, lui-même issu de la caractérisation de la structure urbaine (article 2.7 et suivants - *Caractérisation des pôles*). Cette distribution de la croissance des ménages a pour principal objectif d'orienter en priorité le développement urbain de manière à privilégier le principal pôle de développement.

Les 4 144 nouveaux ménages prévus d'ici 2031 sur le territoire de la MRC (ISQ 2014) sont ainsi répartis de manière à prioriser le pôle régional d'abord, les pôles secondaires ensuite et, finalement, les périmètres urbains situés dans l'axe du transport collectif entre Saint-Hyacinthe et la CMM, ainsi que ceux limitrophes au pôle régional (tableau 2.6.4-C).

Cette distribution de la croissance des ménages tend aussi à intégrer la structure urbaine existante, puisqu'elle prend en considération les valeurs que représentaient les parts des ménages par municipalité en 2011 (article 2.2.3 – *Profil sociodémographique*).

La part de croissance des ménages des noyaux villageois est distribuée selon des valeurs différentes, variant de 0,5 % à 1 %. Ces valeurs s'appuient sur la part des ménages observée en 2011 (ENM)⁴⁵ de ces municipalités.

Tableau 2.6.4-C Distribution de la croissance des ménages

Organisation spatiale détaillée	Municipalités	Part des ménages en 2011 (%) ⁽¹⁾	Distribution de la croissance des ménages (%) ⁽²⁾	N ^{bre} ménages additionnels en 2031 ⁽³⁾
Pôle régional	St-Hyacinthe	66,9	70	2 901
Pôles secondaires	St-Pie	6,0	5,5	228
	St-Damase	2,7	5,5	228
Noyau villageois en lien routier avec la CMM	Ste-Madeleine	2,6	2	83
	Ste-Marie-Madeleine ⁽⁴⁾	3,1	2	83
Noyau villageois limitrophe à St-Hyacinthe	La Présentation	2,6	2	83
	St-Dominique	2,5	2	83
	St-Liboire	2,9	2	83
Noyau villageois autoroutier	Ste-Hélène-de-Bagot	1,8	3	124
Noyaux villageois	St-Barnabé-Sud	0,9	0,5	21
	St-Bernard-de-Michaudville	0,6	0,5	21
	St-Hugues	1,4	1	41
	St-Jude	1,3	1	41
	St-Louis	0,9	0,5	21
	St-Marcel-de-Richelieu	0,6	0,5	21
	St-Simon	1,3	1	41
	St-Valérien-de-Milton	1,9	1	41
Total MRC		100,0	100	4 144

Source : MRC des Maskoutains 2015.

(1) Répartition des ménages dans les municipalités, selon l'ENM de Statistique Canada. 2011.

(2) Répartition de la croissance des ménages établie selon le concept d'organisation spatiale détaillé.

(3) Nombre de ménages additionnels prévus entre 2015 et 2031, calculé à partir de la part de la croissance des ménages établie par la MRC et le nombre total de nouveaux ménages prévus par l'ISQ entre 2015 et 2031.

(4) Comprend l'affectation semi-urbaine SU1.

2) *Calculs des besoins en espace*

Le calcul des besoins en espace pour répondre à la projection de la croissance des ménages de l'ISQ est mis en corrélation avec les espaces théoriquement disponibles sur le territoire de la MRC, ceux-ci composés de lots vacants et de sites à requalifier.

Le tableau 2.6.4-D sur les besoins en espace d'ici 2031 présente des calculs basés sur des données théoriques, dont une densité prévue pour la période quinquennale 2021-2026, le nombre de ménages additionnels estimé selon la distribution de la croissance anticipée des ménages entre 2015 et 2031 (réf. tableau 2.6.4-C) en lien avec le concept d'organisation spatiale détaillé et l'exercice théorique de la compilation des espaces disponibles.

Ainsi, entre la réalité terrain, les estimations théoriques et les évaluations présentées ci-dessous, l'adéquation demeure imparfaite.

45. ENM (Enquête nationale auprès des ménages). Statistique Canada. 2011.

À l'échelle de la MRC, selon les projections de l'ISQ, 182,70 hectares seront requis pour répondre aux besoins de la fonction résidentielle (tableau 2.6.4-D). Étant donné les 315,6 hectares théoriquement disponibles, ce sont donc 132,90 hectares qui excèdent les besoins projetés en espace résidentiel entre 2015 et 2031.

Tableau 2.6.4-D Distribution de la croissance des ménages et calculs des besoins en espace pour 2031

Municipalité	Densité (1)	Nbre ménages additionnels en 2031 (2)	Espace nécessaire pour les nouveaux ménages (3)	Espace disponible (vacant et requalification) (4)	Besoins d'espace / Espace excédentaire aux besoins (5)
St-Damase	20	228	11,40	2,96	-8,44
Ste-Hélène-de-Bagot	15	124	8,29	1,1	-7,19
St-Valérien-de-Milton	4	41	10,36	5,14	-5,22
St-Simon	13	41	3,19	0,81	-2,38
La Présentation	16	83	5,18	3,06	-2,12
St-Hugues	13	41	3,19	1,36	-1,83
Ste-Madeleine	17	83	4,88	5,35	0,47
St-Marcel-de-Richelieu	13	21	1,59	3,51	1,92
St-Pie	20	228	11,40	13,54	2,14
Ste-Marie-Madeleine (4)	17	83	4,88	8,66	3,78
St-Jude	13	41	3,19	7,72	4,53
St-Barnabé-Sud	13	21	1,59	7,59	6,00
St-Louis	13	21	1,59	12,96	11,37
St-Bernard-de-Michaudville	13	21	1,59	18,36	16,77
St-Liboire	16	83	5,18	21,95	16,77
St-Dominique	16	83	5,18	24,4	19,22
St-Hyacinthe	29	2 901	100,03	177,13	77,10
Total MRC	s. o.	4 144	182,70	315,6	132,90

Source : MRC des Maskoutains 2015.

- (1) Selon les seuils minimaux de densité de la deuxième période quinquennale (tableau 2.6.3-A).
- (2) Calculé à partir des prévisions de l'ISQ et la répartition de la croissance entre 2015 et 2031 (tableau 2.6.4-C).
- (3) Nombre de ménages prévus divisé par le seuil minimal de densité moyenne.
- (4) Compilation des espaces vacants, à redévelopper et à requalifier (tableau 2.6.4-B).
- (5) Soustraction entre les besoins en espace et les espaces disponibles. Représente une évaluation des hectares qui excèdent les besoins en espace résidentiel projetés entre 2015 et 2031. Les valeurs négatives représentent des superficies manquantes.

Municipalités ayant des superficies excédentaires aux besoins

Le tableau suivant indique les municipalités possédant un excédent d'espace pour les besoins projetés de la fonction résidentielle, selon la part de croissance qui leur est attribuée (tableau 2.6.4-E). Ces municipalités sont Saint-Hyacinthe (qui possède à elle seule près de la moitié de la somme des espaces excédentaires), Saint-Dominique, Saint-Liboire, Saint-Bernard-de-Michaudville, Saint-Louis, Saint-Barnabé-Sud et Saint-Jude.

Caractérisation des superficies excédentaires aux besoins futurs de la fonction résidentielle

Ces espaces disponibles, pour la plupart vacants, sont majoritairement situés dans les municipalités en périphérie éloignée du pôle régional de service et d'équipement. Plusieurs de ces espaces vacants sont actuellement en culture comme à Saint-Bernard-de-Michaudville, Saint-Barnabé-Sud, Saint-Louis, Saint-Dominique, Saint-Liboire et Saint-Jude. Ces superficies excédentaires représentent environ 70 hectares à l'échelle de la

MRC, soit près de la moitié des espaces excédentaires (somme des espaces excédentaires : 160,07 ha).

Une autre part importante des superficies excédentaires aux besoins pour la fonction résidentielle se situe à Saint-Hyacinthe. La compilation des espaces à requalifier et à redévelopper indique que le terrain de golf de La Providence, en appendice du périmètre urbain, presque totalement enclavé par la zone agricole, fait à lui seul 51,23 hectares. À ce jour, les analyses liées au développement résidentiel de la totalité de cette superficie présentent des résultats mitigés.

Quant aux espaces identifiés excédentaires des municipalités de Sainte-Marie-Madeleine, Saint-Pie, Saint-Marcel-de-Richelieu et Sainte-Madeleine, ils demeurent négligeables, soit en raison de leur faible superficie (ex. Sainte-Madeleine 0,47 ha) ou en raison de leur rythme de croissance anticipé (ex. Saint-Pie et Sainte-Marie-Madeleine).

En somme, les superficies dites excédentaires aux besoins ne démontrent peu ou pas de potentiel de développement à court terme. Ces superficies correspondent à des espaces voués au développement de moyen ou de long terme.

Tableau 2.6.4-E Répartition de l'espace excédentaire aux besoins résidentiels entre 2015 et 2031

Municipalité	Densité selon la 2 ^e période quinquennale (1)	Espace excédentaire aux besoins (2)
	log. /ha	(ha)
St-Hyacinthe	29	77,10
St-Dominique	16	19,22
St-Liboire	16	16,77
St-Bernard-de-Michaudville	13	16,77
St-Louis	13	11,37
St-Barnabé-Sud	13	6,00
St-Jude	13	4,53
Ste-Marie-Madeleine (4)	17	3,78
St-Pie	20	2,14
St-Marcel-de-Richelieu	13	1,92
Ste-Madeleine	17	0,47
Total	s. o.	160,07

Source : MRC des Maskoutains 2015. Pour St-Pie dans la colonne «Espace excédentaire aux besoins», avril 2016.

(1) *Seuil minimal de densité établi pour la deuxième période quinquennale (2021-2026).*

(2) Soustraction entre les besoins en espace et les espaces disponibles. Représente le nombre hectares qui excèdent les besoins en espace résidentiel projetés entre 2015 et 2031.

Municipalités en manque d'espace pour la fonction résidentielle

Ce sont six municipalités sur 17 qui n'auront pas suffisamment d'espace dans leur périmètre d'urbanisation pour accueillir les nouveaux ménages prévus entre 2015 et 2031 (tableau 2.6.4-F). L'espace actuellement disponible de certaines de ces municipalités est déjà trop restreint et ne permet même pas de répondre à la demande immédiate pour les besoins de la fonction résidentielle.

À l'échelle de la MRC, 27,17 hectares seraient nécessaires pour répondre aux besoins entre 2015 et 2031.

Tableau 2.6.4-F Répartition des municipalités en manque d'espace pour la fonction résidentielle entre 2015 et 2031

Municipalité	Nombre de ménages additionnels en 2031	Espace nécessaire pour les nouveaux ménages (1)	Espace disponible (vacant et requalification) (2)	Besoins d'espace / Espace excédentaire aux besoins (3)
St-Damase	228	11,40	2,96	8,44
Ste-Hélène-de-Bagot	124	8,29	1,10	7,19
St-Valérien-de-Milton	41	10,36	5,14	5,22
St-Simon	41	3,19	0,81	2,38
La Présentation	83	5,18	3,06	2,12
St-Hugues	41	3,19	1,36	1,83
TOTAL	559	41,60	14,43	27,17

Source : MRC des Maskoutains 2015.

- (1) Espace nécessaire calculé à partir de la densité et la part de croissance des ménages (tableau 2.6.4-C).
 (2) L'espace actuellement disponible selon les compilations des espaces vacants, à redévelopper et à requalifier dans toutes les affectations (tableau 2.6.4-B).
 (3) Espace manquant, issu de la soustraction entre les besoins en espace et l'espace disponible.

Les données qui résultent des calculs des besoins en espace pour la fonction résidentielle demeurent théoriques puisqu'elles sont basées sur des projections.

Les résultats obtenus pour les municipalités de Saint-Damase, Sainte-Hélène-de-Bagot, Saint-Valérien-de-Milton, Saint-Simon, La Présentation et Saint-Hugues demeurent conséquents du concept d'organisation spatiale détaillé.

Dans le contexte des données obtenues pour les municipalités ayant des espaces excédentaires aux besoins résidentiels projetés, des dispositions spécifiques devront être prévues afin de gérer les phases de développement en conformité avec les orientations gouvernementales et notamment en ce qui concerne la rentabilisation des infrastructures existantes et la prise en compte de la structure démographique.

Ces calculs s'inscrivent dans une dynamique à l'échelle régionale et périmétropolitaine, respectant l'objectif de complémentarité avec la CMM.

Étapes qui suivront l'analyse des adéquations résidentielles

La MRC prendra d'abord toutes les mesures nécessaires pour réutiliser les espaces à l'intérieur des périmètres urbains parmi les espaces à louer, à vendre, vacants, ou à requalifier afin d'optimiser la consolidation du tissu urbain existant et de favoriser l'augmentation de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu.

L'évaluation des besoins en espace à l'échelle de la MRC représente l'une des démarches de planification de l'aménagement du territoire, dans un contexte de pérennisation du sol, menant éventuellement à de nécessaires demandes d'exclusion auprès de la CPTAQ.

Cette démarche comporte d'abord un objectif lié à l'atteinte d'une conformité aux orientations gouvernementales, dont une orientation relative à la complémentarité et à l'harmonisation des planifications métropolitaines et périmétropolitaines en termes de réciprocité et d'alliance stratégique.

En second lieu, les projets d'agrandissement des périmètres d'urbanisation seront planifiés de manière à répondre aux besoins réels en espace. Ils seront l'objet des dossiers argumentaires exhaustifs en considérant les critères d'agrandissement des périmètres

urbains dont s'est dotée la MRC, ainsi que toute autre disposition du SAR devant s'appliquer. Les projets seront soumis à l'analyse des comités de la MRC (comité consultatif agricole et comité Aménagement et Environnement) afin de considérer les impacts de ces modifications sur le territoire et les activités agricoles.

2.6.5 Les projections des besoins en espace pour la fonction industrielle

16-449, art. 10, EV : 2016-12-19

Cette section présente l'analyse des besoins en espace à des fins industrielles dans la MRC, en fonction des différents types d'usages industriels, de l'évolution de l'occupation des espaces industriels, de la caractérisation et la compilation des espaces vacants et à redévelopper, pour ensuite dénouer la question des besoins en espace industriel entre 2015 et 2031.

Les besoins en espace industriel sont estimés à l'échelle régionale, en tenant compte de l'évolution des tendances économiques des différents secteurs d'activité. Dans sa planification, la MRC vise d'abord à combler et à consolider le tissu urbain existant en augmentant l'intensité des activités et, par le fait même, rentabiliser davantage les services et les infrastructures existants.

2.6.5.1 Les espaces industriels de la MRC

L'ensemble des parcs et des zones industrielles du pôle régional et des pôles secondaires est présenté au tableau 2.6.5.1-A.

La ville de Saint-Hyacinthe possède trois parcs industriels : le parc Olivier-Chalifoux, le parc Théo-Phénix et celui de la Cité de la biotechnologie, ainsi qu'une zone industrielle, Camille-Mercure. Chacun d'eux possède une vocation spécifique, telle que décrite au tableau suivant. Les autres espaces industriels d'importance dans la MRC sont situés à Saint-Pie et à Saint-Damase.

Tableau 2.6.5.1-A Parcs industriels et affectations industrielles de la MRC

Localisation	Hierarchie	Affectation	Vocation de l'affectation
Parc industriel Olivier-Chalifoux Saint-Hyacinthe	Pôle principal	I1	Industries ayant de faibles incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %)
Parc industriel Théo-Phénix Saint-Hyacinthe	Pôle principal	I2	Industries ayant de faibles, moyennes ou fortes incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %)
Zone industrielle Camille-Mercure Saint-Hyacinthe	Pôle principal	I2	Industries ayant de faibles, moyennes ou fortes incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %)
Parc de la biotechnologie et de l'agroalimentaire Saint-Hyacinthe	Pôle principal	I3	Industries du domaine de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale. Ce secteur inclut les espaces institutionnels, dont le Cégep de Saint-Hyacinthe, l'Institut de technologie agroalimentaire et la Faculté de médecine vétérinaire de l'Université de Montréal.
Parc industriel Saint-Pie	Pôle secondaire	I2	Industries ayant de faibles, moyennes ou fortes incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %). Principalement dominé par des industries du meuble
Zones industrielles Saint-Pie	Pôle secondaire	SU3	Industries complémentaires au pôle régional de faibles, moyennes et fortes incidences ne nécessitant pas d'infrastructure d'égout ou d'aqueduc et qui n'œuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire, ou une industrie agroalimentaire que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir.

Zones industrielles Saint-Damase	Pôle secondaire	U6	Principalement des industries de transformation agroalimentaires
-------------------------------------	--------------------	----	---

Source : MRC des Maskoutains 2023.

Le pôle régional domine l'espace occupé à des fins industrielles, possédant près de 75 % des superficies à vocation industrielle dans la MRC. Les deux pôles secondaires ne possèdent que 11,3 % (Saint-Pie) et 3,9 % (Saint-Damase) des espaces industriels. Bien que la municipalité de Saint-Dominique possède une superficie occupée à des fins industrielles plus importantes que Saint-Damase, il en demeure que cette dernière possède un nombre d'emplois industriels supérieur à Saint-Dominique qui ne possède que 222 emplois manufacturiers en 2022 à comparer de 1142 pour la municipalité de Saint-Damase.

Les zones industrielles situées dans les noyaux villageois possèdent, pour la plupart, des superficies de taille négligeables, ou bien encore, ces espaces sont presque totalement occupés. Six de ces municipalités ont un espace industriel dont le poids relatif représente moins de 1 % de la somme des espaces industriels de la MRC. Cependant, puisque la MRC n'a aucun contrôle sur le zonage local pour ces secteurs les espaces disponibles situés dans les noyaux villageois (lots vacants et sites à requalifier) ne peuvent être pris en compte dans l'adéquation des espaces disponibles et des besoins.

Tableau 2.6.5.1-B Poids relatif des zones et parcs industriels

Zone / Parc	Localisation	Superficie de l'espace industriel (ha)	Superficie du périmètre urbain (ha)	Poids relatif de l'espace industriel à la superficie du périmètre d'urbanisation (%)	Poids relatif de l'espace industriel à la somme des espaces industriels (%)
Parc industriel Olivier-Chalifoux	Saint-Hyacinthe	250,79	3033,99	8,3	73,4
Parc industriel Théo-Phénix		137,40	3033,99	4,5	
Parc Camille-Mercure		61,22	3033,99	2,0	
Parc de la biotechnologie et de l'agroalimentaire		131,54	3033,99	4,3	
Parc industriel de Saint-Pie	Saint-Pie	40,16	199,40	20,1	11,3
Zone industrielle SU3	Saint-Pie	49,46	---	---	
Zone industrielle	Saint-Damase	30,54	101,50	30,1	3,9
Zone industrielle	Saint-Dominique	32,73	151,40	21,6	4,1
Zone industrielle	Saint-Valérien-de-Milton	26,04	87,85	29,6	3,3
Zone industrielle	Sainte-Hélène-de-Bagot	11,00	81,76	13,5	1,4
Zone industrielle	Saint-Jude	8,17	71,61	11,4	1,0
Zone industrielle	Saint-Simon	6,37	52,00	12,3	0,8
Zone industrielle	Saint-Barnabé-Sud	1,81	32,04	5,6	0,2
Zone industrielle	Saint-Louis	1,83	49,19	3,7	0,2
Zone industrielle	Saint-Hugues	1,34	45,63	2,9	0,2
Zone industrielle	Saint-Liboire	0,72	137,31	0,5	0,1
Zone industrielle	Saint-Marcel-de-Richelieu	0,37	21,64	1,7	0,05
Total		791,49	---	---	100

Source : MRC des Maskoutains, 2023.

2.6.5.2 Observation de l'évolution de l'occupation de l'espace industriel entre 2003 et 2023

L'évolution de l'occupation du sol à l'intérieur des zones et des parcs industriels de la MRC est présentée aux tableaux 2.6.5.2-A et 2.6.5.2-B, et aux cartes 2.6.5.2-A à F.

Méthodologie

Les données proviennent du rôle d'évaluation de 2023, de photographies aériennes de ces secteurs ainsi que du portrait réalisé en 2014. L'objectif consiste à mesurer et à dater l'évolution de l'occupation du sol sur une

période d'environ 20 ans, soit entre 2003 et 2023. Cette démarche vise à projeter les besoins futurs en espace industriel à partir des tendances observées des précédentes années. Considérant que cette approche perpétue certaines tendances du passé pouvant être inapplicables dans une conjoncture actualisée, elle ne peut à elle seule faire état des besoins futurs. Or, une caractérisation des besoins engendrés par l'évolution de la structure économique de la MRC est donc nécessaire pour justifier l'estimation des besoins futurs.

Selon les observations et les calculs qui en découlent, 102,12 hectares ont été construits dans les zones et les parcs industriels depuis les 20 dernières années. En moyenne, il s'agit de 4,87 hectares par année en excluant la superficie pour les infrastructures (tableau 2.6.5.2-A et cartes 2.6.5.2-A à F).

Soulignons que cette moyenne annuelle d'espace construit à des fins industrielles aurait pu être plus élevée dans l'éventualité où il y avait eu des espaces plus grands disponibles dans certaines zones et certains parcs industriels (voir article 2.6.5.7).

Particularité pour le parc de la Cité de la biotechnologie

À la demande du MAMOT en 2014, les besoins en espace pour les activités de la Cité de la biotechnologie sont évalués séparément des autres secteurs d'activité. La part projetée des besoins en espace sera ensuite soustraite des besoins en espace des autres secteurs d'activités. Cette distinction des besoins en espace de la Cité vise à rendre conséquent le retrait de la propriété de la Cité à titre d'espace disponible.

Les terrains de la Cité, d'une superficie de 15,8 hectares à même l'affectation « industrielle biotechnologique I3 », dont la superficie totale est de 131,54 hectares, sont localisés entre le boulevard Casavant Ouest et la voie ferrée (carte 2.6.5.2-C). Ces terrains ont été cédés par le MAPAQ à la Cité et le propriétaire (gestionnaire) est Saint-Hyacinthe Technopole.

1) L'espace industriel du pôle régional Saint-Hyacinthe

Le parc de la Cité

Le parc de la Cité priorise spécifiquement les entreprises de haute technologie œuvrant dans les domaines de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale, incluant les centres de recherche gouvernementaux, collégiaux et universitaires de même que leurs laboratoires dont l'activité principale pour les lots visés par l'entente est la recherche, le développement et l'innovation. Les activités de transformation, de production ou de commercialisation doivent demeurer accessoires, tout en étant nécessaires à l'émergence et à la croissance de l'entreprise.

Quant aux activités principales exercées par ces entreprises, elles doivent satisfaire à l'ensemble des critères suivants:

- Les activités de recherche, de développement et d'innovation sont de haute intensité;
- Une forte proportion des revenus de l'entreprise sont réinvestis spécifiquement dans ces activités;
- Il y a présence d'une forte proportion de personnel scientifique hautement spécialisé;
- Des nouveautés scientifiques sont utilisées dans le cadre des activités de l'entreprise;

Dans le cas où des activités accessoires sont exercées, l'entreprise doit également satisfaire au critère que les produits et services sont produits et génèrent une forte valeur ajoutée.

La zone adjacente au parc biotechnologique de 58 hectares, situés en zone agricole enclavée, quant à elle, demeure la propriété du MAPAQ, selon l'entente convenue entre le MAPAQ et la Cité. La cité doit faire la démonstration de besoin d'espaces, selon les projets qui lui sont soumis qui répondent à la mission du parc industriel de la Cité, pour pouvoir acquérir progressivement des parcelles de ce secteur. C'est dans cet esprit que les lots vacants situés dans le parc biotechnologique ne peuvent être considérés à titre d'espace « disponible » et que les lots vacants de la Cité ne peuvent répondre qu'à une infime partie de la demande en besoin de terrain à vocation industrielle.

L'observation de l'évolution de l'occupation de l'espace des 20 dernières années, soit entre 2003 et 2023, indique que 11,14 hectares ont été construits dans l'espace de la Cité au rythme moyen de 0,56 ha par année (tableau 2.6.5.2-B). À ce rythme, le parc de la Cité de la biotechnologie possède l'espace nécessaire pour son développement au cours des prochaines décennies.

Concernant la superficie ne faisant pas partie de l'entente avec le MAPAQ, soit 115,74 hectares majoritairement situés au sud de la voie ferrée, l'activité dominante est liée à la fonction d'établissement d'enseignement supérieur. Au niveau de l'observation de l'évolution de l'occupation de l'espace des 20 dernières années, soit entre 2003 et 2023, le rythme est de 0,16 ha par année (tableau 2.6.5.2-B). La raison qui explique cette faible consommation d'espace est qu'il ne reste plus d'espace disponible et que la majorité des terrains ont été construits avant 2003.

Le parc Olivier-Chalifoux

Les observations montrent que le parc Olivier-Chalifoux se serait construit au rythme moyen de 2,06 hectares par année entre 2003 et 2023. Pendant cette période, le parc a connu sa plus forte croissance entre 2003 et 2007 avec un rythme équivalent à 4,6 hectares par année. À cette époque, la disponibilité de l'espace et la présence de terrain de grande superficie expliquent en partie le rythme de croissance élevé. Ce parc regroupe les industries de faible incidence qui ne correspondent pas à celles qui ont été le plus en croissance depuis 2003, c'est-à-dire les industries à moyenne et forte incidence. Plus de 75 % de l'espace du parc a été construit avant 2003.

Le parc Théo-Phénix

Le parc Théo-Phénix est voué aux industries de moyenne et de forte incidence, son rythme moyen de développement des 20 dernières années est de 1,80 hectare par année. Pendant cette période, le parc a connu sa plus forte croissance entre 2008 et 2013 avec un rythme équivalent à 3,2 hectares par année. Cette croissance s'explique pour les mêmes raisons que celles du parc Olivier-Chalifoux. D'ailleurs, ce parc ne possède seulement que 3,85 ha de lots vacants et des projets sont envisagés ou en discussion pour combler ces espaces.

Le parc Camille-Mercure

La zone industrielle Camille-Mercure, également vouée aux industries de moyenne et de forte incidence, a connu une faible croissance de son occupation depuis 2003. Ceci s'explique par la présence de terrains presque tous bâtis et par la présence de contraintes associées aux milieux humides, à la réserve naturelle du Boisé des Douze, ainsi qu'à l'emprise de la voie ferrée qui enclave la zone dans sa partie sud et ouest. Elle offre donc peu de potentiel pour de nouveaux développements. Toutefois, il y a la présence de terrains pouvant faire l'objet de requalification.

2) L'espace industriel de Saint-Pie

Près de 100 % de l'espace a été construit avant 2003 dans le parc industriel de Saint-Pie. L'espace disponible n'est composé que de deux lots d'une superficie totale de 2,05 ha.

Le nouveau secteur industriel de l'affectation SU3 comporte plusieurs espaces à requalifier occupés présentement par d'autres fonctions. Il s'agit d'un site avec une présence industrielle qui date de plus de 15 ans. Ce secteur se retrouve environ à mi-chemin sur la route 235 qui relie l'autoroute 20 à l'autoroute 10. Ce site possède un bon potentiel de développement par la présence d'un grand espace sous-utilisé et sa localisation stratégique. Il possède trois lots vacants d'une superficie totale de 3,13 ha en bordure de la route 235 et sept lots à requalifier pour un total de près de 30 ha. Toutefois, ce secteur est non desservi par les infrastructures d'égout et d'aqueduc, mais il y a une possibilité d'être desservi par le gaz naturel. Puisqu'il s'agit d'un nouveau secteur industriel, aucune évolution de l'occupation du sol n'a été réalisée sur ce site.

3) L'espace industriel de Saint-Damase

L'espace industriel vacant situé dans la municipalité de Saint-Damase est composé d'un lot situé en cour arrière d'une industrie établie depuis plusieurs années. Cet espace est conservée pour les besoins d'agrandissement futur de cette industrie. Considérant la rareté des espaces disponibles de grandes superficies pouvant accueillir ce genre d'industrie, il est donc improbable que l'entreprise se départisse de leur réserve foncière.

Tableau 2.6.5.2-A Évolution de l'occupation du sol et calcul de la consommation de l'espace dans les zones et les parcs industriels entre 2003 et 2023

Affectations (selon l'annexe H)	Nom	Superficie de l'affectation (ha)	Périodes (années)	Occupation de l'espace entre 2003 et 2023 (ha)	Moyenne annuelle de l'occupation de l'espace (ha/année)
I1	Olivier-Chalifoux	250,79	2003 à 2007	18,45	2,06
			2008 à 2013	8,41	
			2014 à 2023	14,31	
I2	Théo-Phénix	137,40	2003 à 2007	9,02	1,80
			2008 à 2013	15,88	
			2014 à 2023	11,12	
I3	Cité de la biotechnologie	131,54	2003 à 2007	1,47	0,72
			2008 à 2013	4,41	
			2014 à 2023	8,56	
I2	Camille-Mercure	61,22	2003 à 2007	0	0,13
			2008 à 2013	2,69	
			2014 à 2023	0	
Sous-total Saint-Hyacinthe		580,95	----	94,32	4,71
I2 et U6	Parc industriel de Saint-Pie et quelques zones industrielles	40,16	2003 à 2007	0,28	0,01
			2008 à 2013	0	
			2014 à 2023	0	
Sous-total Saint-Pie		40,16	----	0,28	
U6	Zones industrielles de Saint-Damase	30,54	2003 à 2007	0	0,14
			2008 à 2013	0	
			2014 à 2023	2,87	
Sous-total Saint-Damase		30,54	----	2,87	
Total		651,65	----	97,47	4,87

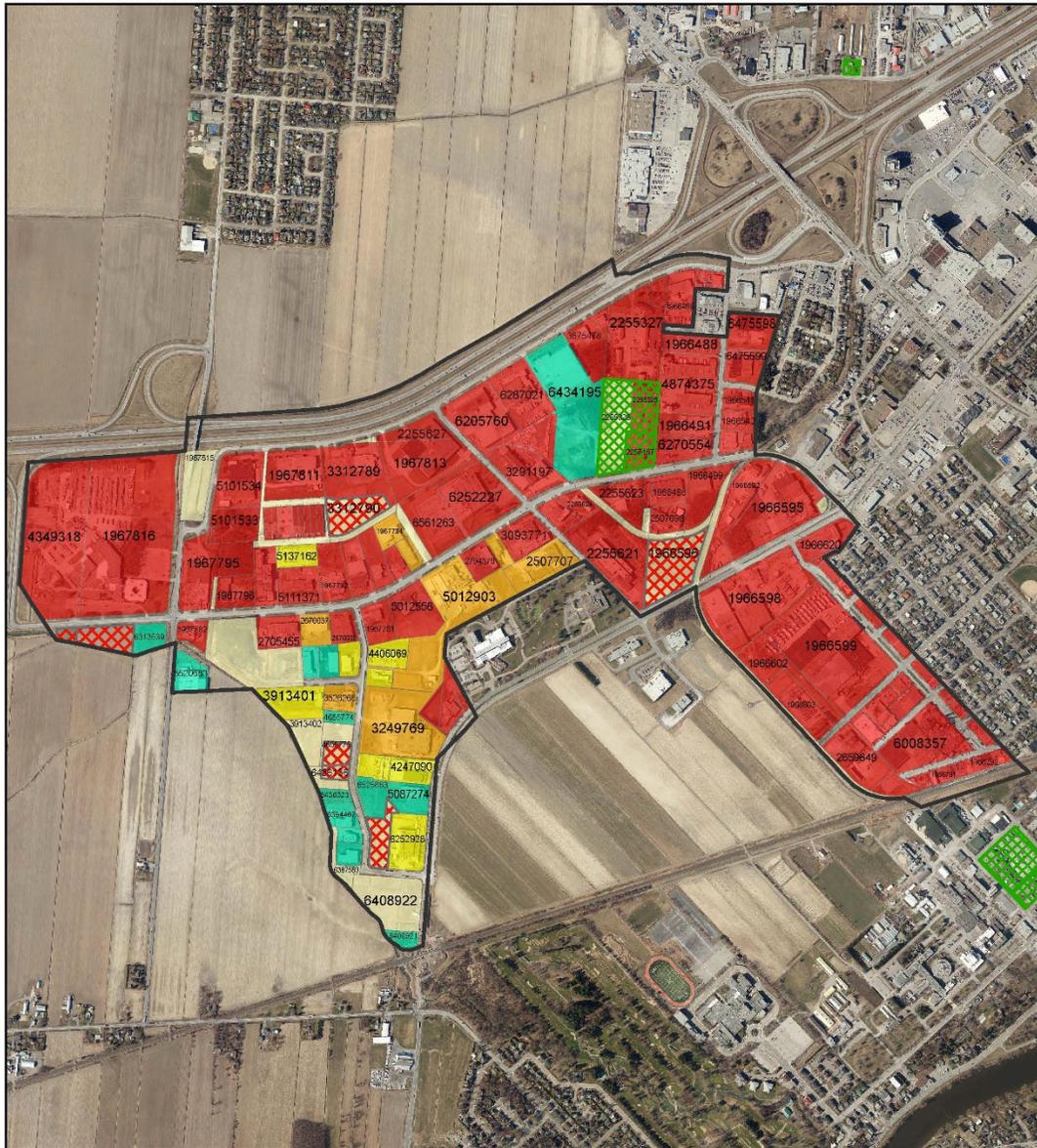
Source MRC des Maskoutains, 2023.

Tableau 2.6.5.2-B Évolution de l'occupation du sol et calcul de la consommation de l'espace sur les terrains de la Cité entre 2003 et 2023¹

Affectation (selon l'annexe H)	Nom	Superficie de l'affectation (ha) ⁽¹⁾	Périodes (années)	Occupation de l'espace entre 2003 et 2023 (ha)	Moyenne annuelle de l'occupation de l'espace (ha/année)
Partie de I3	La Cité (propriétaire : Saint-Hyacinthe Technopole)	15,80	2003 à 2007	1,47	0,56
			2008 à 2013	3,26	
			2014 à 2023	6,41	

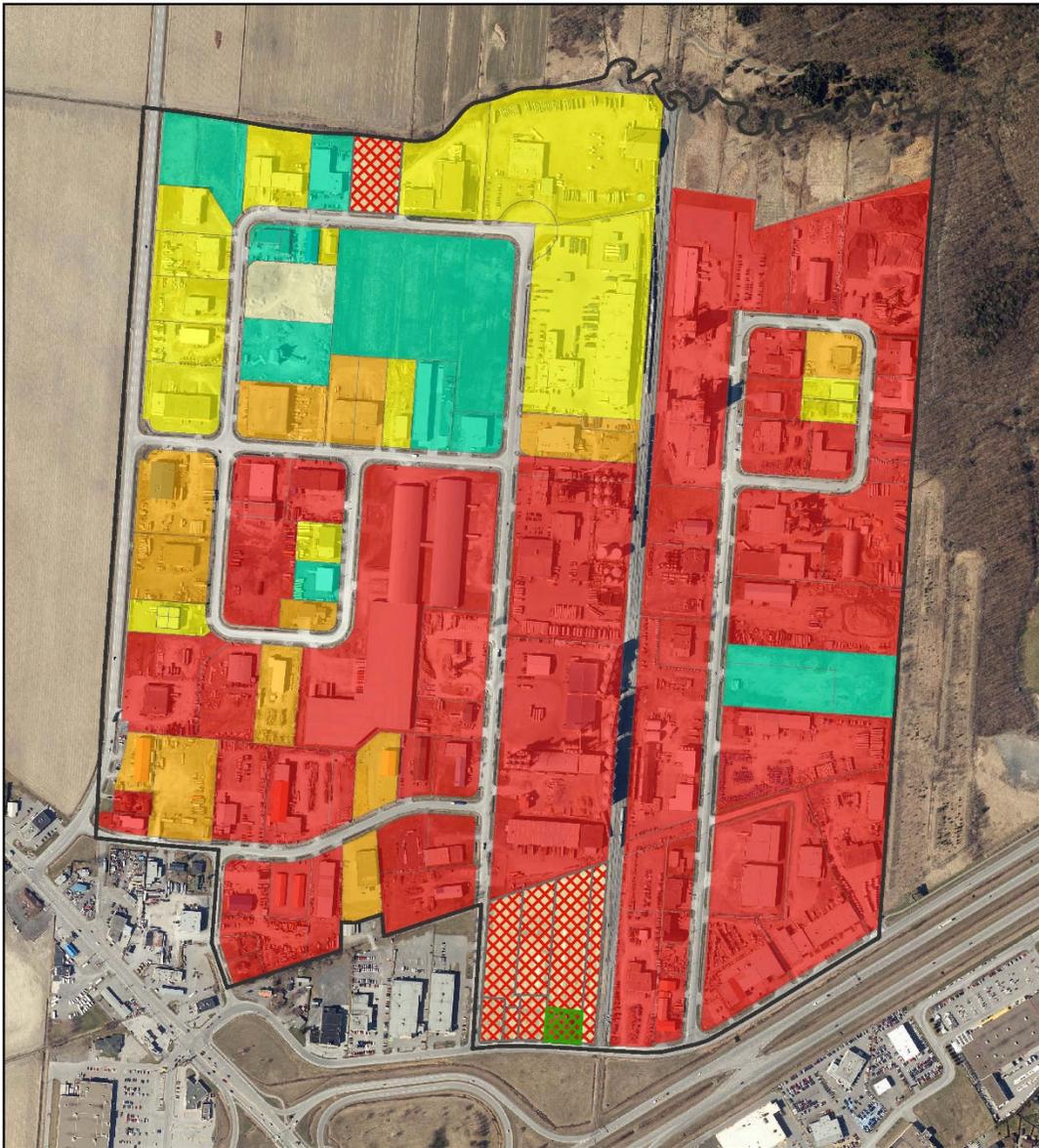
⁽¹⁾ Partie de l'affectation I3, qui correspond à l'espace occupé par la Cité, propriété cédée par le MAPAQ dont le propriétaire est Saint-Hyacinthe Technopole. Sources : MRC des Maskoutains, 2023

Carte 2.6.5.2-A Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Olivier-Chalifoux



<ul style="list-style-type: none"> Limite du Parc lots vacants sites à requalifier 	<p>MRC des Maskoutains Un monde à votre mesure</p>
<p>Année de construction</p>	<p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Parc industriel Olivier-Chalifoux – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-A</p>
<ul style="list-style-type: none"> Aucune construction (mais non vacant) avant 2003 2004 - 2007 2008 - 2013 2014 - 2023 <div style="text-align: center;"> <p>Mètres 1:16 000</p> </div>	<p><small>Sources: Gouvernement du Québec: Cadastre 11-08-2003 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier</small></p> <p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe 3 novembre 2023</small></p> <p><small>Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</small></p>

Carte 2.6.5.2-B Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Théo-Phénix



sites à requalifier

lots vacants 2023

lots industriels 20231017

Année de construction

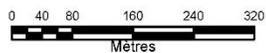
Aucune construction mais non vacant

avant 2003

2004 - 2007

2008 - 2013

2014 - 2023



1:7 000

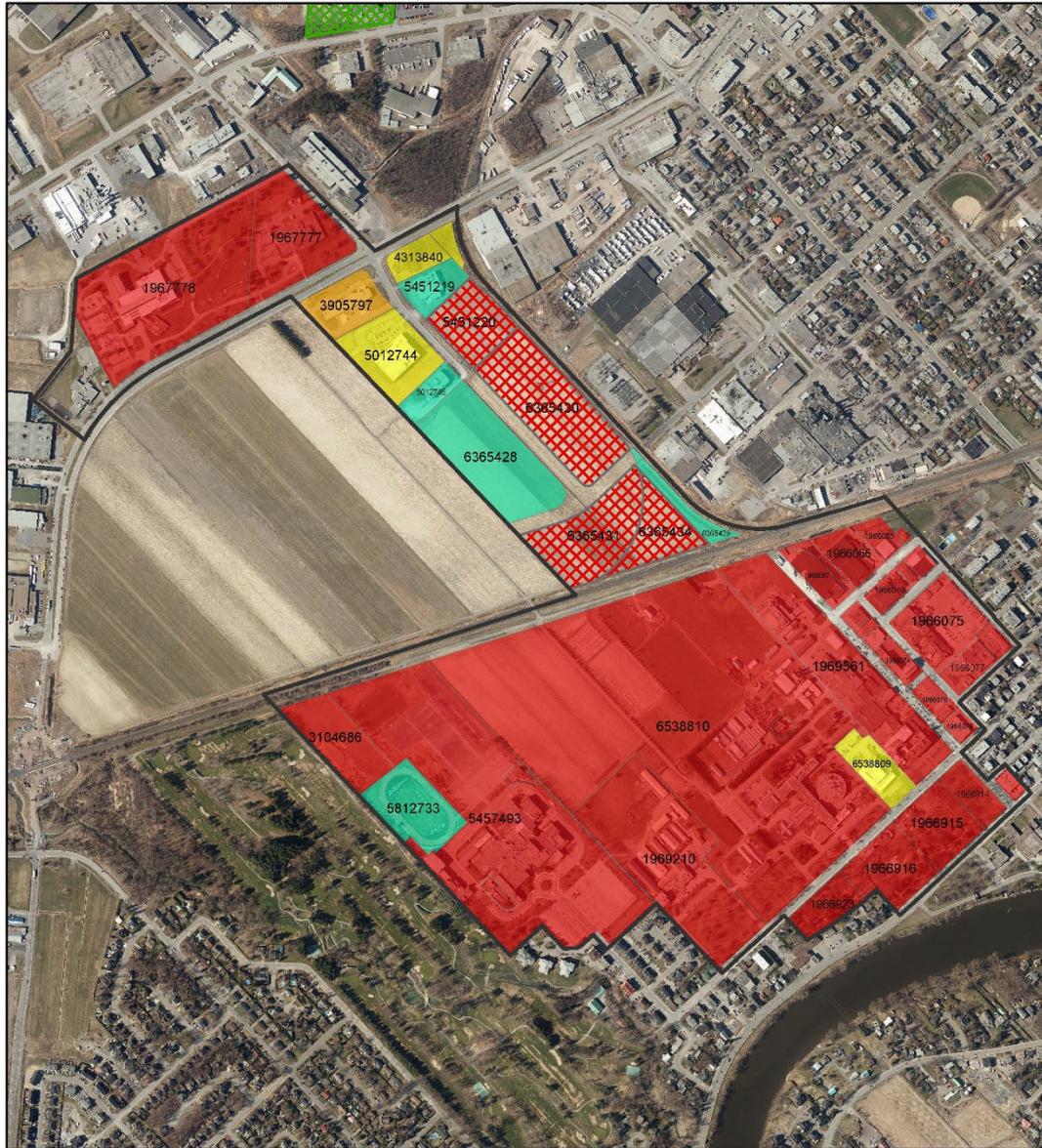


Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023)
Parc industriel Théo-Phénix – Saint-Hyacinthe
Carte 2.6.5.2-B

Source:
Gouvernement du Québec : Cadastre 11-08-2023
MRC des Maskoutains : rôle d'évaluation foncier
Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983

Conception: Pascal Simard, urbaniste
Réalisation: Bastien Fortin, géographe
3 novembre 2023

Carte 2.6.5.2-C Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel – Cité de la biotechnologie



lots vacants 2023

sites à requalifier

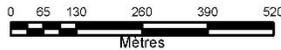
Année de construction

Avant 2003

2004 - 2007

2008 - 2013

2014 - 2023



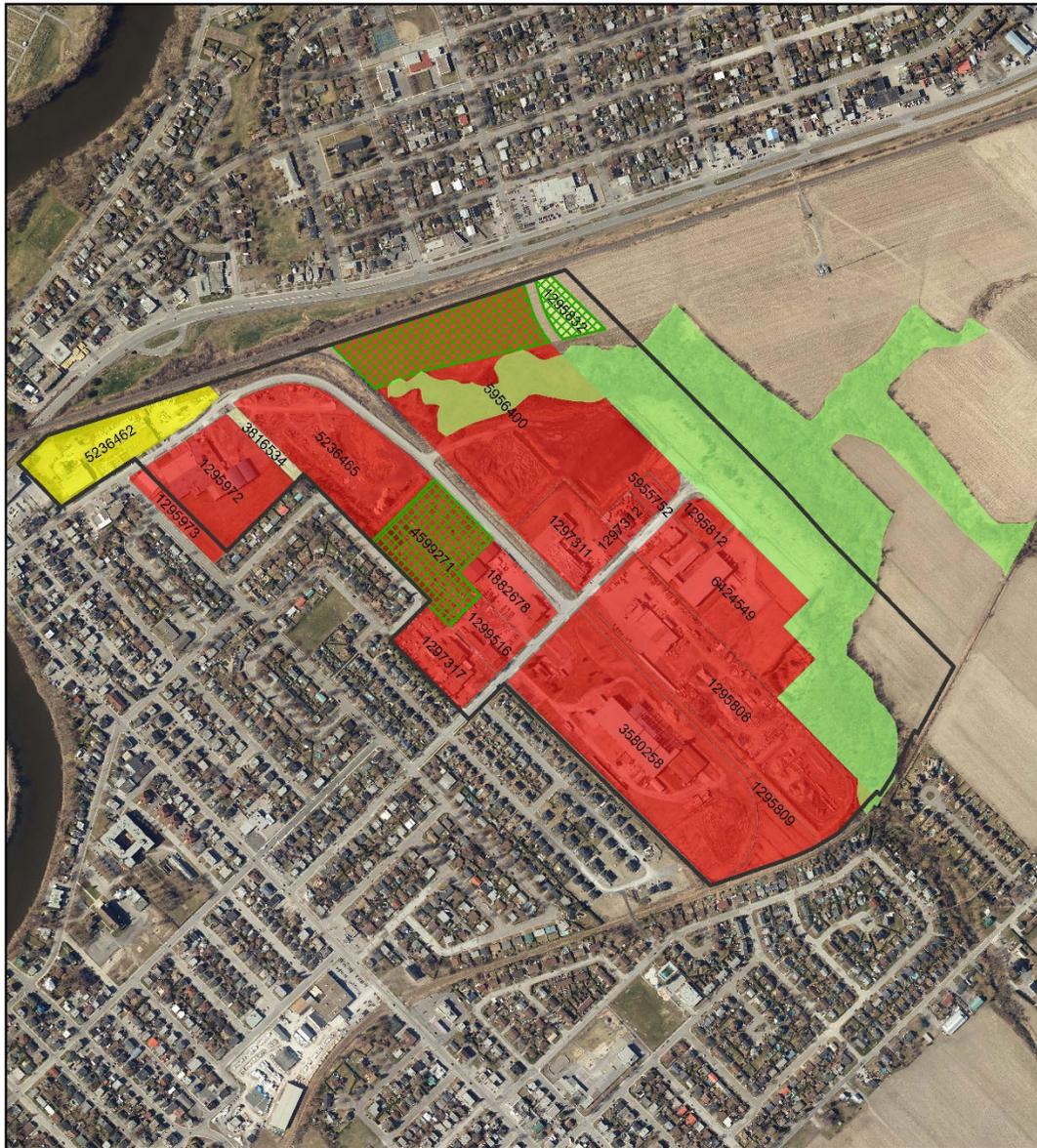
1:10 500

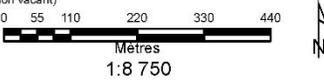


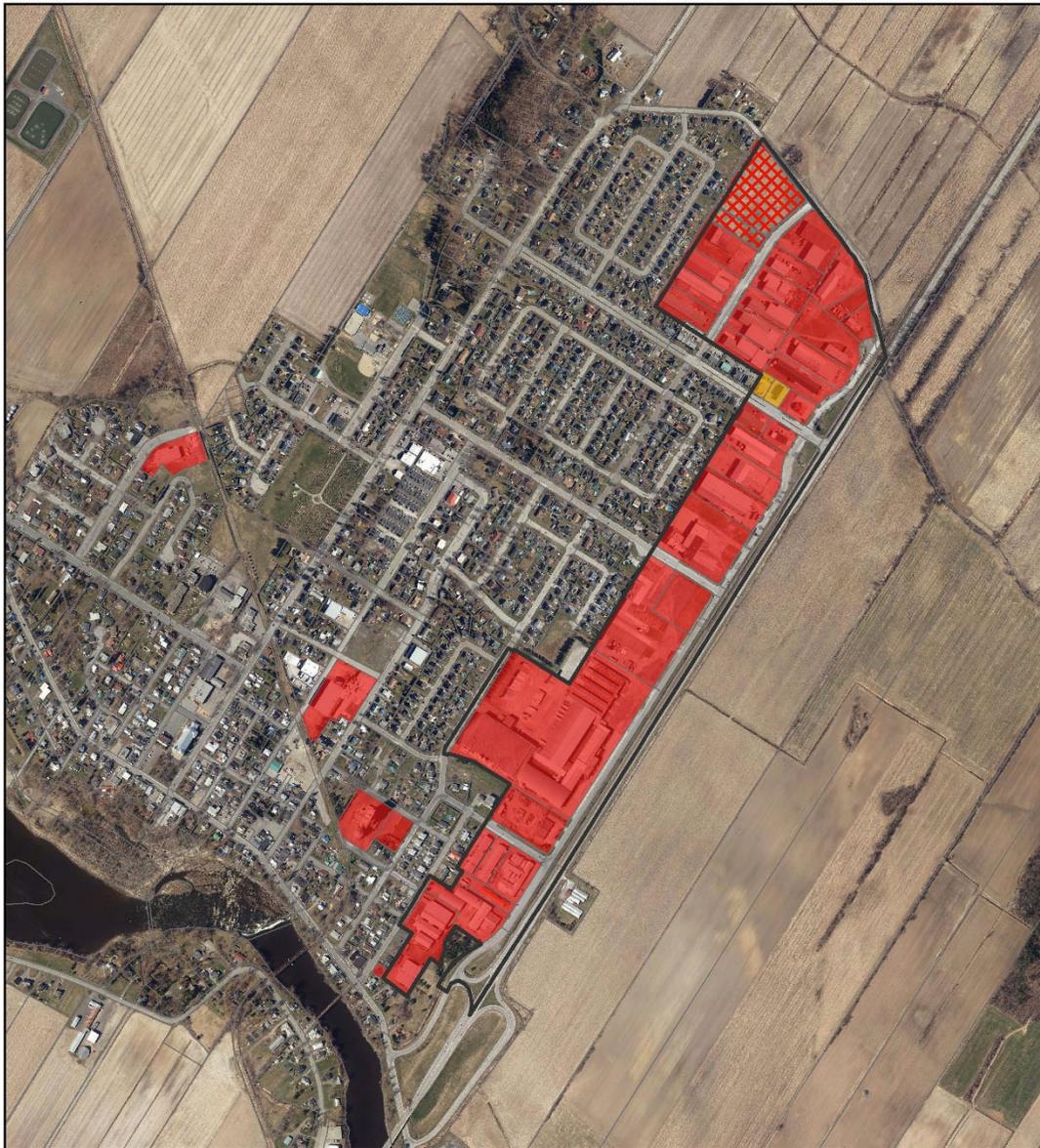
Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023)
Cité de la biotechnologie – Saint-Hyacinthe
Carte 2.6.5.2-C

Source: Gouvernement du Québec : Cadastre 11-08-2023
MRC des Maskoutains : rôle d'évaluation foncier
Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983

Conception: Pascal Simard, urbaniste
Réalisation: Esthèren Fontaine, géographe
3 novembre 2023



<ul style="list-style-type: none">  sites à requalifier  Affectation au Schéma  Reserve_de_boise_des_Douze <p>lots industriels 20231017</p> <p>Année de construction</p> <ul style="list-style-type: none">  Aucune construction (mais non vacant)  avant 2003  2004 - 2007  2008 - 2013  2014 - 2023 		 <p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Zone industrielle Camille-Mercure – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-D</p> <p><small>Source: Gouvernement du Québec: Cadastre 11-08-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</small></p> <p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe 3 novembre 2023</small></p>
---	---	---



 lots vacants 2023

 Affectation au Schéma

lots industriels 20231017

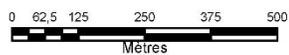
Année de construction

 avant2003

 2004 - 2007

 2008 - 2013

 2014 - 2023



1:10 000

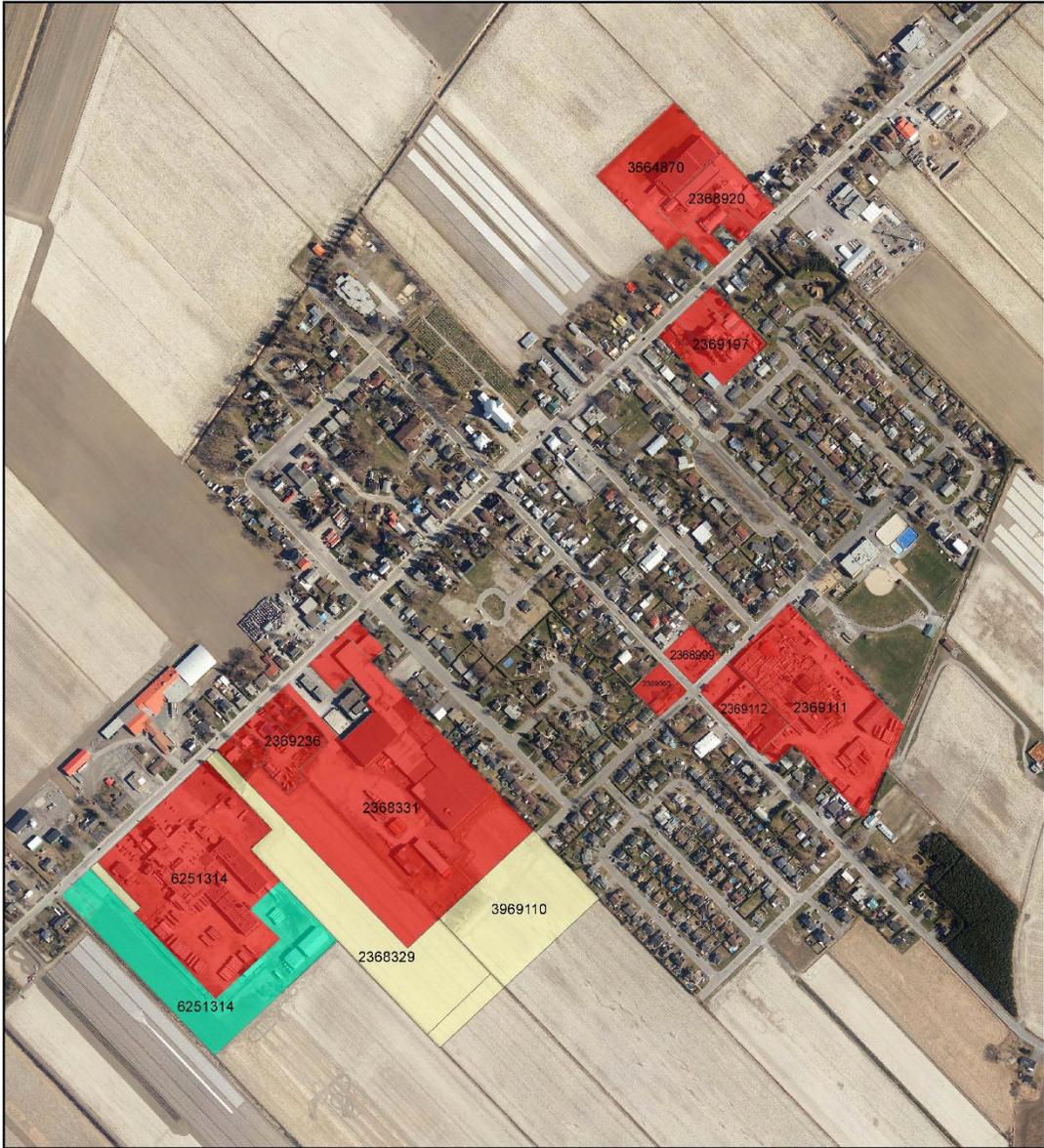


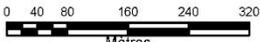
**Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023)
Parc industriel de Saint-Pie- Saint-Pie
Carte 2.6.5.2-E**

Source:
Gouvernement du Québec : Cadastre 11-06-2023
MRC des Maskoutains : rôle d'évaluation foncier

Conception: Pascal Simard, urbaniste
Réalisation: Bastien Fontaine, géographe
3 novembre 2023

Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983



<ul style="list-style-type: none">  sites à requalifier  lots vacants 2023 	 <p>MRC Maskoutains Un monde à votre avenir</p>
<p>lots industriels 20231017</p>	<p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Parc industriel de Saint-Damase – Saint-Damase Carte 2.6.5.2-F</p>
<p>Année de construction</p>	<p>Source: Gouvernement du Québec: Cadastre 11-09-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</p> <p>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe 3 novembre 2023</p>
<ul style="list-style-type: none">  Aucune construction (mais non vacant)  avant 2003  2004 - 2007  2008 - 2013  2014 - 2023 	 <p>0 40 80 160 240 320 Mètres 1:7 000</p>

2.6.5.3 Le taux d'occupation de l'espace dans les parcs et les zones industriels

Le taux d'occupation au sol dans les affectations industrielles de Saint-Hyacinthe et Saint-Pie, ainsi que dans les zones industrielles de Saint-Damase est présenté de manière globale dans le tableau 2.6.5.3-A. Ces relevés sont issus d'observations et de calculs effectués à partir de photographies aériennes.

Ces calculs révèlent que l'ensemble des espaces industriels de la MRC est occupé à 97,6 %. En conclusion, seulement 2,4 % de l'espace est non occupé dans les espaces industriels de la MRC.

Tableau 2.6.5.3-A Taux d'occupation dans les parcs industriels de la MRC

Municipalité	Affectation (selon l'annexe H)	Nom	Superficie de l'affectation (ha)	Espace disponible	
				(ha)	(%)
Saint-Hyacinthe	I1	Olivier-Chalifoux	250,79	7,96	3,2
	I2	Théo-Phénix	137,40	3,85	2,8
	I2	Camille-Mercure ¹	61,22	0	0
	I3	Cité de la biotechnologie ²	131,54	0	0
Sous-total Saint-Hyacinthe			580,95	11,81	2,0
Saint-Pie	I2	Saint-Pie	39,68	2,05	5,2
	SU3	---	49,46	3,13	6,3
Saint-Damase	U6	Saint-Damase	30,54	0	0
Total			700,53	17,0	2,4

(1) L'espace résiduel est fait partie de la Réserve naturelle du Boisé des Douze. Les hectares libres sont donc à zéro.

(2) Les lots vacants de la Cité cédés par le MAPAQ dont le propriétaire est Saint-Hyacinthe Technopole sont exclus (10,58 ha).

Source : MRC des Maskoutains 2024.

2.6.5.4 Les mesures de densification dans les zones et parcs industriels

Près de 85 % des affectations à vocation industrielle de la MRC sont situées dans le pôle régional. Il apparaît donc approprié d'ajouter l'effort de densification effectuée par la ville de Saint-Hyacinthe aux présentes observations.

Étant donné la rareté des terrains ayant de grandes superficies et le manque d'espace disponible imminent dans certains parcs industriels⁴⁶, la ville, en partenariat avec le CLD, a élaboré des mesures dont l'objectif vise à augmenter l'intensité et la densité d'occupation du sol dans les parcs industriels. Depuis le début de l'année 2014, les règlements d'urbanisme de la ville prescrivent un pourcentage d'occupation minimal deux fois plus élevé que le précédent. Les marges avant et latérales ont aussi été réduites. La possibilité de morceler les lots sera accrue par la modification du règlement de lotissement, qui permettra dorénavant des profondeurs et des largeurs moindres que celles auparavant fixées. De plus, la Ville de Saint-Hyacinthe planifie dorénavant une approche facilitant la réutilisation par le biais d'une nouvelle politique qui vise à requalifier les parties industrielles plus anciennes. L'ensemble de ces mesures contribuera, du même coup, à rentabiliser les infrastructures et équipements publics et facilitera le développement de mesures incitatives au transport collectif aussi bien qu'aux transports actifs.

Afin d'accroître l'intensité de l'occupation au sol dans toutes les zones et tous les parcs industriels, la MRC prévoit y étendre les normes liées à la densification des activités, telles qu'adoptées par le pôle régional, par le biais de dispositions spécifiques (Chapitre 4 - *Document complémentaire*).

46. CLD Les Maskoutains. « Réflexion sur le cadre d'une orientation concernant le développement futur des parcs industriels de la MRC des Maskoutains. Juin 2013.

2.6.5.5 Portrait du nombre d'entreprises et d'emplois industriels

La MRC des Maskoutains a connu, entre 2013 et 2022, une croissance de ces investissements manufacturiers. La MRC enregistre seulement une période de décroissance dans le niveau d'investissements en 2020 qui coïncide avec la période pandémique. Ces investissements découlent de nouvelles immobilisations, d'améliorations locatives, de croissance d'entreprise du territoire, etc.

Entre 2013 et 2022, une croissance des investissements manufacturiers a été observée, les investissements manufacturiers totalisaient 2,19G\$. Malgré ces investissements, le nombre d'entreprises manufacturières présentes sur le territoire maskoutain a diminué. En 2013, on comptait 352 industries établies contre 298 en 2022. Cela représente une baisse de 54 entreprises pour la période de 2013 à 2022. Cela s'explique par la décision de retirer les entreprises en service à l'industrie de la compilation des entreprises manufacturières ainsi que par des fusions/acquisitions d'entreprises, certains déménagements et quelques fermetures d'entreprises. En ce qui concerne le nombre d'emplois durant la période de référence, ils sont passés de 13 012 à 13 284. On observe toutefois une légère baisse du nombre d'emplois manufacturiers depuis 2020.

Tableau 2.6.5.5-A Nombre d'entreprises et d'employés dans les zones et parcs industriels

Zones et parcs industriels		Nbre d'emplois dans ce parc/ou cette zone en 2003	Nbre d'emplois dans ce parc/ou cette zone en 2013	Nbre d'emplois dans ce parc/ou cette zone en 2022	Nbre d'entreprises manufacturières dans ce parc ou cette zone en 2003	Nbre d'entreprises manufacturières dans ce parc ou cette zone en 2013	Nbre d'entreprises manufacturières dans ce parc ou cette zone en 2022	Moyenne sur 19 ans – Nbre d'emplois (2003-2022)	Moyenne sur 10 ans – Nbre d'entreprises manufacturières (2003-2022)
Saint-Hyacinthe	Parc Olivier-Chalifoux	3 849	3 505	4496	82	67	64	3950	71
	Parc Théo-Phénix	1 053	1 648	1542	37	44	51	1414	44
	Parc Cité biotechnologie ⁽¹⁾	1 417	2 327	1155	22	33	23	1633	26
	Zone industrielle Camille-Mercure	378	325	306	10	7	6	336	8
Parc industriel St-Pie		2 048	1 174	1035	47	34	27	1419	36
Zones industrielles St-Damase		1 136	1 131	1142	14	12	10	1136	12
Total MRC		8 464	10 110	9 676	212	197	181	9 888	197

(1) La Cité de la biotechnologie a été créée en 2003 et les premières données compilées datent de 2006. Le tableau présente donc les données entre 2006 et 2022 pour le parc de la Cité. En 2003, le parc Olivier-Chalifoux comptait plusieurs entreprises qui sont maintenant dans les limites du parc de la Cité. Cette modification au niveau des parcs est la raison pour laquelle le nombre d'emplois et d'entreprises a diminué dans le parc Olivier-Chalifoux entre 2003 et 2013.

Source : Saint-Hyacinthe Technopole, 2023.

2.6.5.6 Compilation et caractérisation des espaces vacants et des espaces à redévelopper pour la fonction industrielle

La compilation des espaces vacants et des sites à requalifier est faite selon deux catégories. Dans un premier temps, il s'agit des espaces disponibles dans les secteurs ayant un potentiel pour le développement industriel à l'échelle régionale. Ces secteurs sont situés dans le pôle de développement, dans les pôles secondaires ou encore dans des municipalités locales où une zone industrielle éloignée des milieux habités est identifiée par la municipalité. Dans un second temps, un portrait de l'espace disponible est fait dans les affectations urbaines où l'on retrouve des zones industrielles au niveau local présentant certaines contraintes au développement. Ces espaces disponibles ne sont pas comptabilisés pour établir le besoin en espace industriel au niveau régional.

2.6.5.6.1 Espaces vacants et à redévelopper pour le développement industriel à l'échelle régionale

La compilation de tous les espaces vacants à requalifier et à redévelopper pour la fonction industrielle est présentée au tableau 2.6.5.6.1-A. La présentation cartographique de ces espaces disponibles est présentée à l'article 2.6.5.2 et à l'annexe A-2.2.

La somme des espaces vacants et à redévelopper des espaces industriels régionaux représente 61,30 hectares. Il convient cependant de considérer le potentiel de ces superficies en fonction de la vocation de chacun des espaces industriels, aussi bien qu'en fonction d'un potentiel réalisable d'une construction ou d'une requalification dans les 20 prochaines années.

L'espace vacant de la Cité de la biotechnologie de 10,58 hectares ne peut répondre à la demande d'espace pour les différents types d'usages industriels puisque ce parc est destiné aux usages spécifiques liés à sa mission. Pour ce faire, elle a été retirée de la compilation.

Tableau 2.6.5.6.1-A Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour les affectations industrielles régionales

Municipalité	Lots vacants		Sites à requalifier		Somme des lots vacants et des sites à requalifier (ha)
	Nombre (unité)	Superficie (ha)	Nombre (unité)	Superficie (ha)	
Saint-Damase	0	0	0	0,00	0
Saint-Hugues	2	0,63	0	0,00	0,63
Saint-Hyacinthe (I1, I2 et I3)*	16	11,8	6	11,11	22,91
Saint-Jude	6	3,19	0	0,00	3,19
Saint-Pie	5	5,1	7	29,47 ¹	34,57
Total MRC	29	20,72	13	40,58	61,30

* Cette superficie exclut l'espace vacant de la Cité (10,58 hectares).

¹ : Cette superficie brute comprend la superficie dédiée aux infrastructures et aussi celle des milieux humides et hydriques.

Source : MRC des Maskoutains 2024.

2.6.5.6.2 Espaces vacants et à redévelopper dans les zones industrielles locales

L'espace disponible à des fins industrielles dans les noyaux villageois est compris dans les zones industrielles présentant certaines contraintes au développement de la fonction industrielle due principalement à la présence de zones habitées adjacentes aux zones industrielles. Dans certaines situations, il s'agit de futur développement résidentiel.

Tableau 2.6.5.6.2-A Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour dans les zones industrielles locales

Municipalité	Lots vacants		Sites à requalifier		Somme des lots vacants et des sites à requalifier (ha)
	Nombre (unité)	Superficie (ha)	Nombre (unité)	Superficie (ha)	
Sainte-Hélène-de-Bagot	1	1,97	0	0,00	1,97
Saint-Louis	0	0,00	1	1,83	1,83

Municipalité	Lots vacants		Sites à requalifier		Somme des lots vacants et des sites à requalifier (ha)
	Nombre (unité)	Superficie (ha)	Nombre (unité)	Superficie (ha)	
Saint-Pie	1	0,08	0	0	0,08
Saint-Valérien-de-Milton	1	0,91	0	0,00	0,91
Total MRC	3	2,96	1	1,83	4,79

Source : MRC des Maskoutains 2023.

2.6.5.7

Abrogé

2.6.5.8 L'adéquation des besoins en espace industrie pour les affectations industrielles régionales

1) L'adéquation des besoins en espace industriel entre 2023 et 2044 selon l'occupation des 20 dernières années

Le calcul des besoins en espace se résout comme étant les lots vacants et les sites à requalifier (tableau 2.6.5.6.1-A) pour la vocation industrielle régionale, moins les besoins estimés en espace entre 2023 et 2044. Le calcul des besoins estimés en espace est calculé selon la moyenne de la consommation d'espace des 20 dernières années du tableau 2.6.5.2-A en retirant la moyenne de la consommation de l'espace pour le parc de la Cité du tableau 2.6.5.2-B. On obtient une moyenne de consommation de l'espace industrielle de 4,31 ha par année. Ainsi, avec ses chiffres, il est possible d'estimer les besoins en espace d'ici les 20 prochaines années selon cette méthode (tableau 2.6.5.8-A).

La projection des besoins par extrapolation sur 7, 15 et 20 ans (tableau 2.6.5.8-A), exclut également les besoins en espace de la Cité (tableau 2.6.5.3-A, soit 10,58 ha) tel que demandé par le MAMOT (avis du 13 février 2015).

Ainsi, selon ces calculs, à l'échelle de la MRC, d'ici 15 ans, la MRC manquera plus de 3 ha de terrain industriel. Il est important de noter que les besoins en espace identifiés au Tableau 2.6.5.8-A ne tiennent pas compte des superficies qui peuvent être attribuables au développement de rue dans le cadre d'un nouveau développement industriel et aussi des contraintes naturelles comme les milieux humides et hydriques. En tenant compte de ces superficies, les besoins de la MRC seraient considérablement plus grands. En ce sens, la MRC devra procéder à un agrandissement de son espace industriel sous peu afin d'assurer une bonne planification de son développement industriel.

Rappelons que ces résultats proviennent exclusivement de l'observation de l'évolution de l'occupation du sol sur les 20 précédentes années, pour ensuite établir cette évolution à titre de rythme de croissance des activités industrielles de la MRC pour les années à venir sans tenir compte d'un ralentissement causé par le manque d'espace dans les dernières années. Comme démontré aux articles 2.6.5.2 et aux cartes 2.5.5.2 A à D, la croissance des parcs industriels, au moment où des terrains de plus grandes dimensions étaient encore disponibles, laisse présager une croissance beaucoup plus importante que celle estimée par le calcul qui résulte du ralentissement de la croissance par le manque d'espaces de taille suffisante disponibles.

Tableau 2.6.5.8-A Adéquation des besoins en espace industriel excluant les terrains de la Cité

	Période de projection des besoins par extrapolation			
	En 2023 (an 0)	D'ici 2031 (7 ans)	D'ici 2039 (15 ans)	D'ici 2044 (20 ans)
Espace disponible (ha)	61,30	31,13	-3,35	24,90

Source : MRC des Maskoutains. 2023.

2) L'approche intégrée de l'adéquation des besoins en espace industriel entre 2023 et 2044

a) Les failles de la méthodologie de l'observation des 20 dernières années

L'observation de l'évolution de l'occupation de l'espace, depuis les 20 dernières années (tableau 2.6.5.2-A), présente un rythme de développement des zones et des parcs industriels avec des espaces qui se sont développés antérieurement à la période d'observation (zone Camille-Mercure, parc de Saint-Pie) et des parcs industriels qui arrivent à pleine capacité en ayant seulement 3 % et 4 % d'espaces disponibles. Ce qui fait que le rythme de

croissance observé fait abstraction du rythme de croissance de ces zones et ces parcs déjà complets. Si ces espaces industriels avaient eu de l'espace pour continuer à se développer, la moyenne annuelle de l'occupation de l'espace aurait été au-delà de 4,87 hectares (référence : tableau 2.6.5.2-A). D'ailleurs, en comparaison avec la dernière analyse de la fonction industrielle datant de 2014, il s'agit d'une baisse de 40% de la consommation d'espaces industriels en excluant les espaces du parc de la Cité de la biotechnologie.

Il s'avère ainsi approprié de souligner que cette période d'observation demeure marquée par une incapacité de la MRC à répondre à la demande en espace industriel d'entreprises qui sont allées s'établir ailleurs. Cette méthodologie perpétue les tendances du passé, dont le manque d'espace nécessaire au développement des activités industrielles.

b) La position économique actuelle du secteur agroalimentaire

Le rapport de l'Institut du Québec révèle que l'industrie agroalimentaire est un puissant levier économique pour tout le Québec. Il y est aussi démontré que l'industrie agroalimentaire a une incidence directe sur presque tous les secteurs d'activité de l'industrie. L'économie agroalimentaire est définie comme regroupant toutes les étapes relatives à l'approvisionnement de produits alimentaires, soit la production, la transformation, la distribution, l'entreposage et la préparation.⁴⁷

Les récents accords de libre-échange ainsi que les opportunités reliées à la forte croissance économique des pays émergents offrent à l'industrie agroalimentaire du Québec des débouchés très prometteurs, ce qui pourrait générer des retombées économiques importantes, pour la MRC et pour tout le Québec. Il s'avère injustifié de ne pas saisir ces opportunités de la conjoncture actuelle du développement économique à cause du manque d'espace industriel dans la MRC.

3) Étapes qui suivront l'analyse des adéquations industrielles

La MRC prendra d'abord toutes les mesures nécessaires pour réutiliser les espaces à l'intérieur des périmètres urbains, parmi les espaces à louer, à vendre, vacant, ou à requalifier afin d'optimiser la consolidation du tissu urbain existant et favoriser l'augmentation de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu.

L'évaluation des besoins en espace à l'échelle de la MRC représente l'une des démarches de planification de l'aménagement du territoire, dans un contexte de pérennisation du sol, menant éventuellement à de nécessaires demandes d'exclusion auprès de la CPTAQ.

Cette démarche comporte d'abord un objectif lié à l'atteinte d'une conformité aux orientations gouvernementales, dont une orientation relative à la complémentarité et à l'harmonisation des planifications métropolitaines et péri-métropolitaines, en termes de réciprocité et d'alliance stratégique.

En second lieu, les projets d'agrandissements de périmètres d'urbanisation seront planifiés de manière à répondre aux besoins réels en espace. Ils seront l'objet des dossiers argumentaires exhaustifs en considérant les critères d'agrandissement des périmètres urbains dont s'est dotée la MRC, ainsi que toutes autres dispositions du SAR devant s'appliquer. Les projets seront soumis à l'analyse des comités de la MRC (comité consultatif agricole, comité Aménagement et environnement) afin de considérer les impacts de ces modifications sur le territoire et les activités agricoles.

À la demande du MAMOT (avis du 3 mars 2016), les futurs projets d'agrandissements de périmètres d'urbanisation à des fins industrielles concerneront uniquement les municipalités ayant fait l'objet de l'analyse des besoins en espaces industriels, soit les pôles.

Cependant, dans tout autre périmètre urbain, une municipalité pourra autoriser l'agrandissement d'une industrie existante en empiétant dans la zone agricole, et ce, selon les dispositions prévues à l'article 4.5.19 du *Document complémentaire*.

23-634, art 1, EV : 2024-08-28

47 Antunes, Pedro, Mia Homsy, Lois Mainville et Sonny Scarfone. *L'industrie agroalimentaire – Un puissant levier de développement économique*. Montréal, Institut du Québec (Conference Board du Canada et HEC Montréal). 2015.

2.6.6 La projection des besoins en espace pour la fonction commerciale

16-449, art. 11a), EV : 2016-12-19

L'évaluation des besoins en espaces commerciaux est évaluée selon deux méthodes. La première étant d'évaluer les besoins futurs en prenant en considération l'augmentation du nombre de ménages et les fuites commerciales. Le bilan de l'offre et la demande commerciale présentée aux articles 2.4.5 et suivants, indique que les fuites sont de l'ordre de 189,6 M\$. Selon l'étude sur la fonction commerciale réalisée par Demarcom en 2016, la plupart de ces fuites peuvent être récupérées par Saint-Hyacinthe pour une valeur équivalente à 58 919 m² (réf. : tableau 2.4.5.4-A), ce qui représente les besoins en espace commercial pour l'année 2016. Concernant les besoins futurs d'ici 2031, il faut calculer le nombre de ménages projetés pour l'année 2031. Afin de savoir si la MRC possède suffisamment d'espace commercial, il suffit de faire un portrait de la situation des terrains vacants et à requalifier pour la fonction commerciale. Ses données seront exposées dans la présente section.

La deuxième méthode de calcul consiste à reprendre les données présentées à l'article 2.4.5.2 concernant la superficie commerciale consommée depuis les 15 dernières années et d'extrapoler ces chiffres jusqu'en 2031. Cette méthode englobe les commerces de détail de la première méthode, mais également tous les commerces comme les centres de location d'outils, la location de vêtements de gala, les salons funéraires et autres. Concernant l'espace disponible, elle est calculée de la même façon que la première méthode.

Afin de dresser un portrait plus juste de la situation de la ville-centre et des municipalités locales, un mélange de ces deux méthodes est utilisé pour la création d'un scénario plus représentatif de la réalité.

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

2.6.6.1 Projection du nombre de ménages de 2016 à 2031

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

Étant donné que l'étude sur l'offre et la demande commerciale a été réalisée en 2016 avec les données de 2016 de l'ISQ, les besoins en espace commerciaux sont calculés sur la base du nombre de ménages additionnels prévus pour la période entre 2016 et 2031. Afin d'établir le nombre de ménages en 2016, le ratio du nombre de personnes par ménage provenant du recensement 2011 de Statistique Canada a été utilisé pour chaque municipalité.

Tableau 2.6.6.1-A Projection de la population de 2016 à 2031

Organisation spatiale détaillée	Municipalité	Population, décret 2016		Projection pour l'année 2031 selon l'ISQ	Projection pour l'année 2031 selon l'ISQ
		Population	Nb de ménages ⁽¹⁾	Population	Nb de ménages ⁽²⁾
Pôle régional	St-Hyacinthe	54 777	25 442	57 675	26 689
Pôles secondaires	St-Pie	5 672	2 286	6 880	2 891
	St-Damase	2 522	998	2 615	1 062
Noyau villageois en lien routier avec la CMM	Ste-Madeleine	2 376	949	2 875	1 230
	Ste-Marie-Madeleine	2 955	1 130	3 675	1 532
Noyau villageois limitrophe à Saint-Hyacinthe	La Présentation	2 516	988	3 750	1 532
	St-Dominique	2 481	980	2 985	1 225
	St-Liboire	3 051	1 080	3 515	1 357
Noyau villageois autoroutier	Ste-Hélène-de-Bagot	1 732	707	2 160	858
Noyau villageois	St-Simon	1 331	509	1 530	578
	St-Jude	1 241	472	1 490	598
	St-Hugues	1 231	484	1 365	527
	St-Barnabé-Sud	894	342	895	353
	St-Louis	772	333	930	420
	St-Bernard-de-Michaudville	524	204	520	220
	St-Marcel-de-Richelieu	519	207	485	205
	St-Valérien-de-Milton	1 869	694	2 255	838
Total	MRC des Maskoutains	86 463	37 806	95 600	42 115

Source : Institut de la Statistique du Québec, 2016 et Statistique Canada, 2011.

⁽¹⁾ Population du décret 2016 divisé par le ratio du nombre de personne par ménage pour chaque municipalité selon le recensement 2011 de Statistique Canada.

⁽²⁾ Population projetée en 2031 divisée par le ratio du nombre de personnes par ménage pour chaque municipalité pour le scénario A et la période de référence 2011-2031 selon les données de l'Institut de la Statistique du Québec.

Selon le tableau 2.6.6.1-A, en 2016 la MRC des Maskoutains avait une population de 86 463 correspondant à 37 806 ménages. En 2031, cette population s'établira à 95 600 personnes avec un nombre de ménages équivalent à 42 115 selon les données de l'ISQ de 2014. Il s'agit d'un gain de 4 309 ménages par rapport à 2016.

Afin d'évaluer l'apport commercial supplémentaire que nécessitera cette population, il est nécessaire d'obtenir une superficie de plancher de vente au détail que représente ce nombre de ménages. Selon l'étude de Demarcom de 2016 basée sur des données provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) de Statistique Canada, cette superficie commerciale équivaut à 29 520 mètres carrés pour les 4 309 ménages supplémentaires. « De ce nombre, une part importante de la future consommation sera absorbée par l'offre commerciale en place, car les superficies générées par cette demande s'avèrent insuffisantes à créer un commerce viable. En effet, le commerce de détail peut démontrer des taux d'absorption de nouveaux clients importants, pouvant aisément atteindre les 30 % d'amélioration de taux de vente au mètre carré. » (Demarcom, 2016)

2.6.6.2. L'offre en espace pour la fonction commerciale

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

Les espaces disponibles au développement commercial sur l'ensemble du territoire de la MRC ont été mis à jour dans le cadre de l'étude sur la caractérisation des pôles et artères de développement commercial de 2016 (Demarcom).

Les sites pouvant faire l'objet d'une requalification ou d'un redéveloppement ont été évalués dans chaque périmètre urbain en 2014. En 2016, une analyse approfondie de ces sites a permis de déterminer ceux qui représentaient un potentiel pour une requalification pour une fonction commerciale ou mixte. Pour l'ensemble du territoire l'on dénote 216 266,28 m² d'espaces disponibles pour une requalification. Saint-Hyacinthe possède 30,9 % des sites à requalifier. L'ensemble des sites à requalifier sont identifiés à l'Annexe A-2.1.

La mise à jour du portrait des terrains vacants et des sites à requalifier de 2014 a permis d'identifier 73,17 hectares d'espace disponible pour la fonction commerciale, à l'intérieur des périmètres urbains du territoire de la MRC (tableau 2.6.6.2.2-A). Ces terrains sont pour la plupart situés sur le territoire de Saint-Hyacinthe (62 %). Les 45,56 hectares de terrains disponibles pour la fonction commerciale dans la ville-centre sont essentiels pour récupérer les fuites régionales équivalentes à 58 919 m² ainsi que pour combler une partie des besoins en espace commercial futurs. Quant aux terrains vacants et sites à requalifier identifiés dans les 16 autres municipalités, ils représentent 276 085,86 m². L'ensemble des espaces vacants et sites à requalifier sont identifiés à l'Annexe A-2.1.

Tableau 2.6.6.2.2-A Superficie des terrains vacants et des sites à requalifier disponibles pour la fonction commerciale

Municipalité	Terrain vacant (m ²)	Site à requalifier (m ²)	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale (m ²)
La Présentation	0	6 548,14	6 548,14
Saint-Barnabé-Sud	2 789,73	34 334,38	37 124,11
Saint-Bernard-de-Michaudville	21 499,08	38 465,65	59 964,73
Saint-Damase	2 198,52	6 263,36	8 461,88
Saint-Dominique	15 165,89	43 864,27	59 030,16
Sainte-Hélène-de-Bagot	14 459,10	0	14 459,10
Sainte-Madeleine	5 962,68	8 145,64	14 108,32
Sainte-Marie-Madeleine	1 409,09	0	1 409,09
Saint-Hugues	0	2 973,08	2 973,08
Saint-Hyacinthe	388 719,95	66 848,93	455 568,88
Saint-Jude	7 576,62	2 875,92	10 452,54
Saint-Liboire	10 525,43	0	10 525,43
Saint-Louis	18 786,26	0	18 786,26
Saint-Marcel-de-Richelieu	4 460,12	0	4 460,12
Saint-Pie	5 669,48	0	5 669,48
Saint-Simon	0	3 175,84	3 175,84
Saint-Valérien-de-Milton	16 166,52	2 771,06	18 937,58
Total	515 388,47	216 266,27	731 654,74

Sources : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016. MRC des Maskoutains, 2016

2.6.6.3 La demande en espace pour la fonction commerciale

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

Comme il a été déjà mentionné, plusieurs facteurs peuvent influencer la dynamique commerciale. Afin d'estimer avec le plus de précision possible les besoins futurs en espaces commerciaux, une approche spécifique a été utilisée pour le pôle régional (Saint-Hyacinthe) en se basant sur la consommation moyenne d'espaces commerciaux des 15 dernières années et des besoins en espaces commerciaux pour l'ensemble des nouveaux ménages de la région en tenant compte des fuites commerciales.

Cette approche se base sur le constat que le commerce de détail dans les municipalités locales est plutôt faible et qu'une augmentation du nombre de ménages ne sera pas suffisante pour assurer la viabilité d'un commerce de détail. Ainsi, le scénario privilégié présume que les besoins des 4 309 nouveaux ménages seront récupérés par la ville-centre. Ce qui justifie l'utilisation de la méthode axée sur la consommation d'espaces commerciaux des années précédentes pour évaluer les besoins du reste des municipalités du territoire.

Scénario retenu pour l'ensemble du territoire

Pour les municipalités locales, les données retenues en matière de besoin d'espace commercial sont celles identifiées au tableau 2.4.5.2-A. Ces données font abstraction des besoins actuels et futurs, qui sont transposés dans les données du pôle régional. Seule la moyenne de la consommation annuelle d'espace commercial pour les 15 dernières années (2002 à 2016) est prise en compte. Cette consommation est comptabilisée à partir du rôle d'évaluation pour les commerces portant les codes d'utilisation 5000 à 6659.

Pour le pôle régional (Saint-Hyacinthe), les données retenues en matière de besoin d'espace commercial, pour l'horizon 2031, sont principalement basées sur les besoins reliés aux nouveaux ménages avec des fuites constantes de l'ordre de 20,4 %. Ces besoins des nouveaux ménages représentent 3,0 hectares (29 520 m²) en superficie de vente, dont l'on doit soustraire les fuites constantes de 20,4 %, pour un besoin réel de 2,3 hectares (23 498 m²) en superficie de vente ou 5,9 hectares en superficie terrain (7,4 hectares sans les fuites).

Par contre, puisque ces besoins sont mesurés selon 77 catégories de commerces comprenant seulement le commerce de détail, il faut ajouter tout autre commerce parmi lequel il n'est pas possible d'identifier une valeur de demande des ménages et une valeur de la performance commerciale tels que les salons funéraires, les centres de location d'outils, la location de vêtements de gala, le commerce d'entreposage et autres.

Cette donnée est obtenue à partir du tableau 2.4.5.2-A sur la consommation d'espaces commerciaux des 15 dernières années dans lequel a été retiré tout commerce de détail. Ainsi, on obtient une moyenne de consommation annuelle pour les commerces autres de 0,8 ha pour la ville-centre, soit un total de 12,41 ha pour la période (15 ans).

2.6.6.4 L'adéquation entre l'offre et la demande des espaces pour la fonction commerciale

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

Le tableau ci-dessous illustre l'ensemble des besoins en espace commercial. Bien que plusieurs municipalités pourraient être en manque d'espaces commerciaux, même si la ville-centre rapatrie l'ensemble des besoins en espace de commerce au détail, il est à noter que le bilan régional reste positif avec un surplus de 40,95 ha d'espaces commerciaux pour l'horizon 2031.

Tableau 2.6.6.4-A Besoin en espaces commerciaux, horizon 2031, pour l'ensemble du territoire selon la consommation d'espaces des années 2002 à 2016 et les besoins futurs des ménages

Organisation spatiale détaillée	Municipalités	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation Superficie commerciale disponible (ha)
Pôle régional	St-Hyacinthe	45,55	5,9*	12,41	27,24
Pôles secondaires	St-Pie	0,57	0,27	1,91	-1,61
	St-Damase	0,84	0,0	0,0	0,84
Noyau villageois en lien routier avec la CMM	Ste-Madeleine	1,41	0,70	0,85	-0,14
	Ste-Marie-Madeleine	0,14	0,14	0,72	-0,72
Noyau villageois limitrophe à St-Hyacinthe	La Présentation	0,65	0,18	1,48	-1,01
	St-Dominique	5,91	0,0	3,27	2,64
	St-Liboire	1,05	0,0	0,0	1,05
Noyau villageois autoroutier	Ste-Hélène-de-Bagot	1,45	0,81	2,46	-1,82
Noyaux villageois	St-Barnabé-Sud	3,71	0,0	0,0	3,71
	St-Bernard-de-Michaudville	6	0,0	0,17	5,83
	St-Hugues	0,30	0,0	0,11	0,19
	St-Jude	1,05	0,16	0,22	0,67
	St-Louis	1,88	0,18	0,0	1,70
	St-Marcel-de-Richelieu	0,45	0,0	0,0	0,45
	St-Simon	0,32	0,0	0,0	0,32
	St-Valérien-de-Milton	1,9	0,0	0,99	0,91
Total MRC		73,18	8,34	24,59	40,25

*L'évaluation des besoins de commerces de détail pour le pôle régional de Saint-Hyacinthe est calculée en fonction des besoins futurs des ménages pour l'ensemble de la MRC considérant le scénario retenu selon lequel les besoins des nouveaux ménages seront récupérés par la ville-centre avec des fuites constantes de 20,4 %.

Sources : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.
MRC des Maskoutains, 2016.

2.6.6.5 La demande en espace pour la fonction commerciale régionale

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

La demande en espace commerciale régionale est estimée à partir des catégories de commerce à caractère régional de la prévision commerciale en fonction de l'augmentation du nombre de ménages prévus pour 2031 selon l'étude du consultant Demarcom.

Cette sélection regroupe les commerces dont l'attrait ou la desserte dépasse le marché local. Dans le contexte particulier de la MRC des Maskoutains, où la ville-centre répond à la majorité des besoins commerciaux de la MRC, certaines catégories de commerce comme le commerce de détail sont

également considérés à portée régionale. La demande en espace pour la fonction commerciale exclut toutefois le groupe alimentation utilitaire et les commerces de proximité ainsi que les commerces de biens courants identifiés sous le tableau 2.6.6.5-A ce qui représente 2,1 hectares.

Les résultats sont présentés au tableau 2.6.6.5.-A :

Tableau 2.6.6.5.-A Demande pour la fonction commerciale régionale

Demande commerciale régionale	Surface de vente (m ²)	Superficie de terrain (m ²)
Groupe Vêtements	4312	10 780
Groupe Décoration	1699	4248
Véhicule automobile*	3294	8235
Magasins d'exception	758	1895
Grands magasins	1144	2860
Groupe Loisirs	3061	7653
Groupe restauration**	2265	5663
Autres magasins	679	1698
Services à l'individu***	866	2165
Équipement ménager	2714	6785
Total groupes	20 792	51 982
Fuites constantes potentielles (20,4%)	- 4241,6	- 10 604,3
Total de la demande régionale (m²)	16 550,4	41 377,7
Total de la demande régionale (ha)	1,7	4,1

* Ce groupe exclut la catégorie de commerces associés à la réparation de véhicules.

** Ce groupe contient uniquement la catégorie : Restaurants à service complet.

*** Ce groupe exclut les catégories suivantes : Magasins de suppléments alimentaires, Magasins de tous les autres produits de santé et de soins personnels, Pharmacies, Réparations de chaussures et de maroquinerie, Salons de coiffure pour hommes, Salons de beauté, Services de nettoyage à sec et de blanchissage, sauf le libre-service, Blanchisseries et nettoyeurs à sec libre-service.

Source : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.

Ces besoins en espaces commerciaux régionaux sont ramenés vers le pôle commercial régional de Saint-Hyacinthe pour l'ensemble de la MRC. Ces besoins en espaces commerciaux régionaux totalisent 2,1 hectares en superficie de vente. De ce total, l'on doit soustraire les fuites commerciales constantes de 20,4 %, résultant en un besoin total de 1,7 hectare de superficie de vente ou 4,1 hectares de superficie terrain.

2.6.6.6 L'offre en espace pour la fonction commerciale régionale

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

À l'intérieur du pôle régional de Saint-Hyacinthe, le secteur du centre-ville (U2) et le pôle commercial régional et des congrès (U3) sont les deux secteurs les plus susceptibles d'accueillir les commerces régionaux dans le cadre des affectations du SAD. En sélectionnant uniquement les espaces disponibles pour la fonction commerciale régionale dans ces deux affectations, l'offre est la suivante :

Tableau 2.6.6.-A Espaces disponibles pour la fonction commerciale régionale

Municipalité	Terrain vacant (m ²)	Site à requalifier (m ²)
Saint-Hyacinthe		
U2 – Centre-Ville	1 822	0
U3 – Pôle commercial régional	191 098	0
MRC des Maskoutains (m²)	192 920	0
MRC des Maskoutains (ha)	19,3	0

Source : MRC des Maskoutains, 2016

L'espace disponible provient uniquement des terrains vacants comme il n'y a pas de sites à requalifier dans les affectations U2 et U3. Au total, 19,3 hectares sont disponibles pour les besoins de la fonction commerciale régionale. Toutefois, en date du 17 novembre 2020, 7,54 hectares ne sont plus considérés vacants dans l'affectation U3. Par conséquent, la superficie disponible à jour est de 11,76 hectares.

2.6.6.7 L'adéquation entre l'offre et la demande des espaces pour la fonction commerciale régionale

20-557, art. 7, EV : 2021-02-01

Considérant que ces deux secteurs offrent respectivement 1 822 m² et 191 098 m² pour un total de 192 920 m² ou 19,3 hectares, et que la demande en espaces pour la fonction commerciale régionale est de 4,1 hectares, nous pouvons conclure que les espaces disponibles sont suffisants pour accueillir l'ensemble de la demande en commerce régional d'ici 2031.

Par ailleurs, les espaces disponibles à la fonction commerciale régionale dans les affectations U2 et U3 sont même suffisants pour récupérer l'ensemble des fuites commerciales régionales potentielles de l'ordre de 1,1 hectare, ce qui porterait les besoins à 5,2 hectares. En ce sens, afin d'optimiser l'utilisation du territoire, il est souhaitable d'orienter les commerces régionaux dans les secteurs prévus à cet effet. Par conséquent, de nouveaux secteurs pour ce type d'affectation ne sont pas à prévoir d'ici 2031.

2.7 CARACTÉRISATION DES PÔLES

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

La caractérisation des pôles s'inscrit dans une démarche associée à une saine gestion de l'aménagement du territoire. La conjoncture actuelle dans les domaines économiques et démographiques appelle à une harmonisation des différentes structures administratives en ce qui a trait à la gestion de la croissance urbaine. À cet effet, dans une optique de complémentarité, les MRC périmétropolitaines sont appelées à arrimer la gestion de leur croissance urbaine à celle de la CMM (Communauté métropolitaine de Montréal) et, à cette fin, elles doivent encadrer leur expansion urbaine et leur croissance démographique.

L'objectif premier de la caractérisation des pôles vise à consolider le développement dans le principal pôle de service et d'équipement pour chaque MRC contiguë à la CMM de manière à limiter le phénomène de l'urbanisation diffuse, ainsi qu'à permettre que les infrastructures et les équipements en place soient utilisés de manière optimale.

2.7.1 La sélection des variables caractérisant les municipalités

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

D'emblée, le choix des variables est directement lié à l'atteinte des objectifs des orientations gouvernementales en aménagement du territoire qui visent la rentabilisation des équipements collectifs existants. D'autres variables sélectionnées permettent aussi d'apprécier la vitalité et l'attractivité d'une municipalité comme le nombre de commerces, la présence d'une affectation industrielle au plan d'urbanisme local des municipalités (indirectement liée à la mixité des usages) et le nombre de ménages.

Un certain nombre de variables a été attentivement choisi pour procéder à la caractérisation des municipalités de la MRC puisque l'exercice s'avère ici complexe. Les municipalités de la MRC qui possèdent une taille intermédiaire sont très similaires les unes aux autres, sur plusieurs aspects. Les variables retenues pour l'analyse de caractérisation des municipalités sont donc les suivantes :

1) LA PRÉSENCE DE RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Cette variable est incontournable puisqu'elle est directement liée à l'objectif de rentabilisation des infrastructures d'aqueduc et d'égout. De plus, l'absence d'un réseau d'aqueduc et/ou d'égout, nécessitant de plus grandes superficies de terrain, entrave la capacité d'une municipalité à densifier les développements résidentiels éventuels de son périmètre urbain. La compilation et la cartographie des réseaux d'aqueduc et d'égout, pour chacune des municipalités, ont été effectuées par la MRC avec la collaboration des municipalités, en 2013 (cartographie à l'annexe A-1).

Toutes les municipalités de la MRC possèdent un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout, sauf la municipalité de Saint-Valérien-de-Milton qui est sans réseau d'aqueduc.

La pondération :

Lorsque les deux réseaux sont présents, la pondération est de 17 (17 municipalités). Lorsqu'il n'y a qu'un seul service, la pondération est de zéro. L'écart considérable de ces pondérations vise la conformité à l'un des objectifs principaux de l'Orientation 10.

2) LES LIEUX D'EMPLOI

Les lieux d'emploi sont issus de la comptabilisation du navettage domicile-travail de l'ENM (Enquête nationale auprès des ménages) de 2011 de Statistique Canada. Cette comptabilisation permet de prendre en considération tous les lieux d'emplois d'une municipalité, sans égard au secteur d'activité.⁴⁸ Cette donnée a été préconisée puisqu'elle indique, au surplus, le lieu de résidence, c'est-à-dire d'où proviennent les travailleurs d'un lieu d'emploi désigné.

La pondération :

La variable « lieux d'emploi » est pondérée en fonction du nombre d'emplois présents dans la municipalité. Le chiffre 1 correspond au plus petit nombre de lieux d'emplois et le chiffre 17 correspond au plus grand nombre de lieux d'emploi. Par exemple, la municipalité ayant le plus grand nombre de lieux d'emploi obtient la pondération 17 et la municipalité ayant le moins grand nombre de lieux d'emplois obtient la pondération 1.

3) LE NOMBRE DE MÉNAGES

Le nombre de ménages d'une municipalité indique sa taille par rapport à une autre municipalité ainsi que son poids relatif dans la MRC. Cette variable est tirée de L'ENM de 2011 de Statistique Canada (plus amplement décrite à l'article 2.2.6 du Profil sociodémographique).

La pondération :

La variable « nombre de ménages » est pondérée de la même manière que les lieux d'emploi, c'est-à-dire que plus il y a de ménages, plus le chiffre est élevé, entre 1 et 17. Cette variable est spécifiquement considérée dans les calculs pour répondre aux objectifs liés à l'Orientation 10.

4) LE NOMBRE DE COMMERCES

Les valeurs proviennent du rôle d'évaluation 2014 de la MRC des Maskoutains. Elles sont la somme du nombre d'unités d'évaluation des codes « commerce 5000 » (Code d'utilisation des biens-fonds du MAMOT 2014).

La pondération :

La variable « nombre de commerces » est pondérée de 1 à 17, de la même manière que le nombre de lieux d'emploi et le nombre de ménages.

5) LES SERVICES PUBLICS

La présence et le nombre de services publics sont issus de l'information obtenue des municipalités, en 2014. Les services répertoriés ont été sélectionnés selon certains besoins de base d'une population à la fois urbaine (Saint-Hyacinthe) et à la fois rurale (les 16 autres périmètres urbains). Ces services correspondent à l'objectif de rentabilisation des équipements publics en place tels que le CLSC, l'école primaire, centre de la petite enfance, et caserne d'incendie. Une autre catégorie de services répondant aux objectifs de mobilité des personnes (proximité) et de mixité des usages, telle que la présence de services bancaires, d'un médecin généraliste, d'une bibliothèque et d'un bureau de poste. Cette catégorie tient compte des déplacements implicites pour atteindre un service dans un contexte de

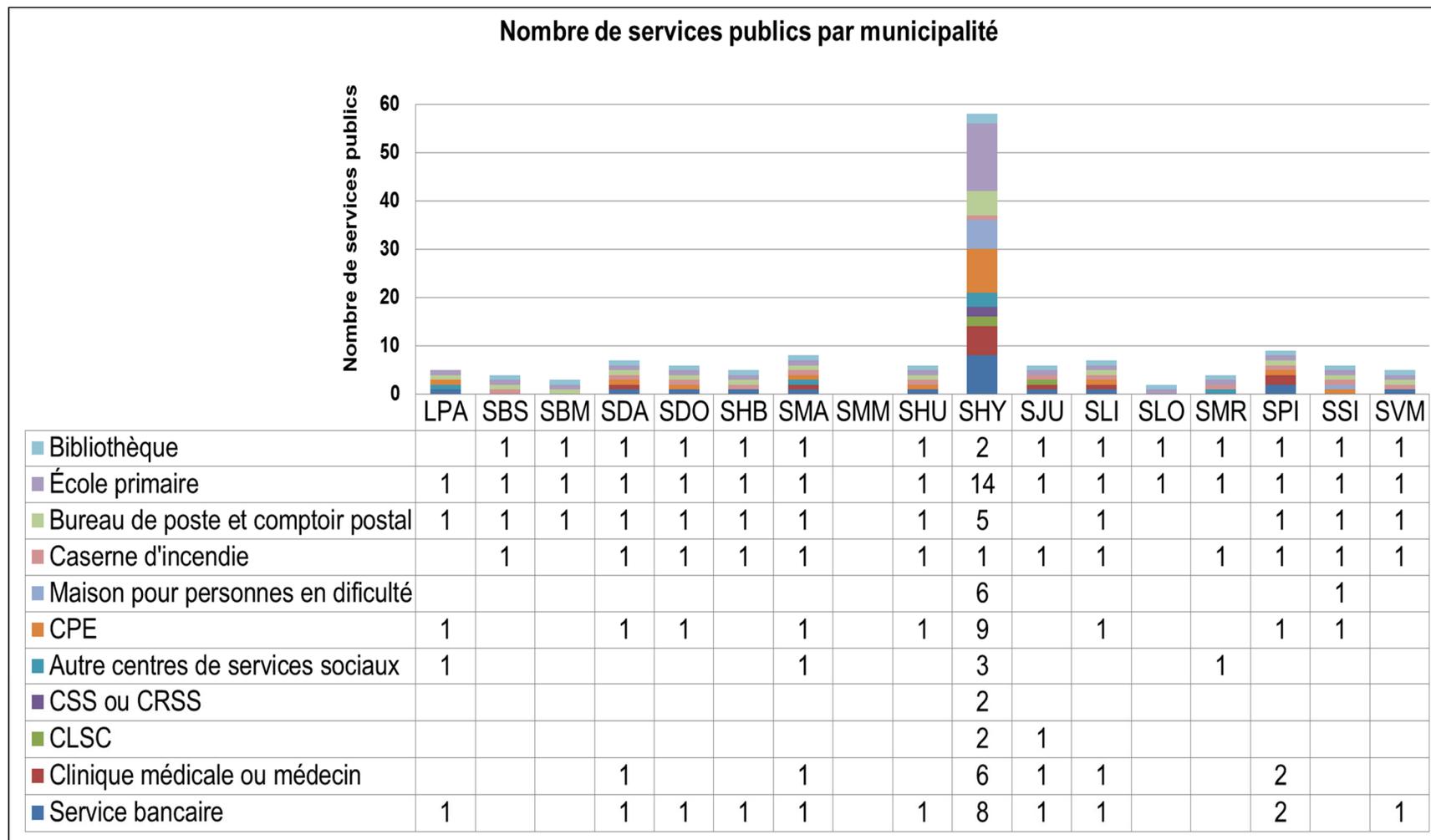
48 Les déplacements domicile-travail sont construits à partir de données concernant *la population active occupée* qui se déplace vers un lieu de travail fixe. Ils ne comptabilisent ni les personnes sans emploi au moment du recensement, ni les travailleurs à domicile, ni les personnes dont l'emploi n'est lié à aucun lieu de travail déterminé, par exemple celles qui effectuent du transport longue distance ou celles dont le lieu de travail change fréquemment.

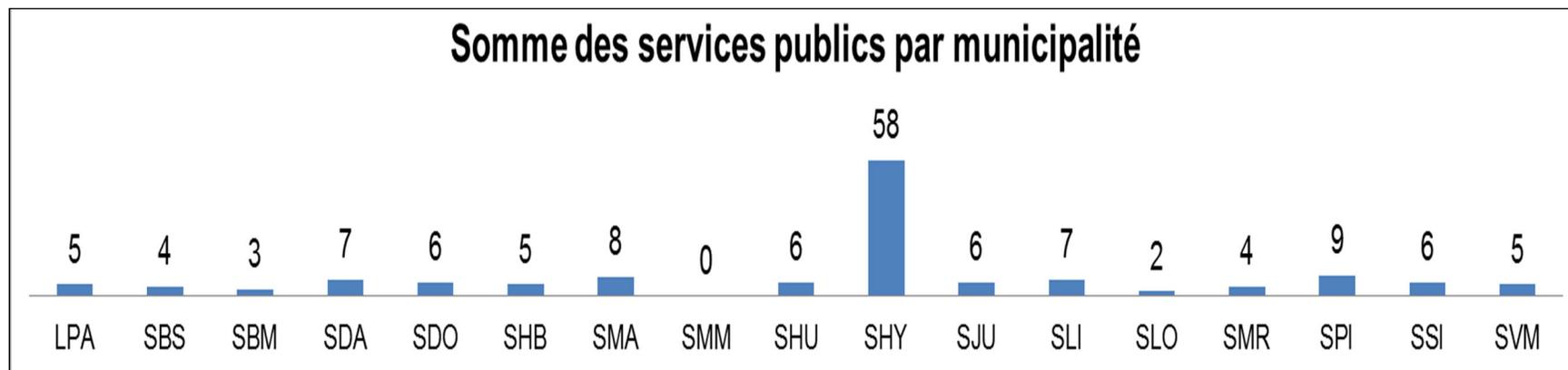
vieillessement de la population. Le tableau 2.7.1-A présente le nombre de services par municipalité.

La pondération :

La variable « services publics » est pondérée de 1 à 17, selon le nombre de services publics présents dans la municipalité, de la même manière que les lieux d'emploi, le nombre de ménages et le nombre de commerces. Plus il y en a, plus le chiffre est élevé.

Tableau 2.7.1-A Services publics par municipalité : nombre et somme





Source : MRC avec la collaboration des municipalités, 2014.

Signification des acronymes :

LPA : La Présentation
SBS : St-Barnabé-Sud
SBM : St-Bernard-de-Michaudville
SDA : St-Damase
SDO : St-Dominique
SHB : Ste-Hélène-de-Bagot

SMA : Ste-Madeleine
SMM : Ste-Marie-Madeleine
SHU : St-Hugues
SHY : St-Hyacinthe
SJU : St-Jude
SLI : St-Liboire

SLO : St-Louis
SMR : St-Marcel-de-Richelieu
SPI : St-Pie
SSI : St-Simon
SVM : St-Valérien-de-Milton

6) LA MIXITÉ DES USAGES

La mixité des usages est ajoutée au tableau des variables et pondérée positivement dans la somme des variables lorsque tous les types d'affectation, parmi les usages résidentiels, commerciaux, publics et industriels, sont présents au plan d'urbanisme de la municipalité.

La pondération :

La variable « mixité des usages » est pondérée zéro lorsque le plan d'urbanisme local ne comporte pas l'ensemble des affectations du territoire. La pondération 17 est attribuée lorsque toutes les affectations sont présentes.

7) LE TRANSPORT COLLECTIF

D'emblée, cette variable ne permet pas de créer une réelle distinction entre les municipalités rurales, car aucune d'entre elles ne possède un réseau de transport collectif structurant, mis à part le pôle régional. En somme, ce sont toutes les municipalités de la MRC qui sont également desservies par le transport collectif offert à même le transport adapté ou scolaire (pour ce dernier service, les municipalités situées au sud de l'autoroute 20 seront desservies prochainement, au cours de 2014 ou en 2015).

La pondération :

La pondération de cette variable est de 17 lorsque la municipalité est desservie par le transport collectif.

L'avantage géographique des municipalités de Sainte-Madeleine et de Sainte-Marie-Madeleine

Les municipalités de Sainte-Madeleine et de Sainte-Marie-Madeleine se trouvent géographiquement avantagées puisqu'elles sont riveraines de la route 116, donc situées sur les trajets des autobus du CITVR, dans les lignes de Saint-Hyacinthe vers Montréal, ainsi qu'en direction des gares du train de banlieue des villes de Longueuil, Mont-Saint-Hilaire, McMasterville, menant à Montréal.

Ces trajets du CITVR pourraient favoriser le navettage domicile-travail des résidents de la partie ouest de la MRC vers la CMM et sa couronne sud. On remarque en effet que la plus grande proportion de la population active se déplaçant à Montréal pour le travail se trouve à Sainte-Madeleine (8 % des travailleurs) et à Sainte-Marie-Madeleine (12 % des travailleurs). Cependant, la proportion de travailleurs se déplaçant à Montréal pour le travail pour l'ensemble de la MRC n'est que de 4,5 % (tableau 3.7.3.1.4-A de la section sur la caractérisation des déplacements).

Quant aux déplacements intra-MRC pour le travail, ce n'est qu'une faible proportion de la population active à Sainte-Madeleine, soit 42,9 % et à Sainte-Marie-Madeleine, 46,4 %, alors que cette proportion atteint 77,9 % à l'échelle de la MRC (tableau 3.7.3.1.2-A de la section sur la caractérisation des déplacements).

Au détriment de cet avantage géographique précédemment cité des municipalités de Sainte-Madeleine et Sainte-Marie-Madeleine, les données sur le navettage domicile-travail portent à présumer que les trajets du CITVR pourraient avoir pour effet de favoriser le navettage sur de longues distances pour le travail.

En ce sens, il apparaît inopportun, dans une perspective de consolidation des noyaux villageois et d'écomobilité, de favoriser les seules municipalités de Sainte-Madeleine et Sainte-Marie-Madeleine parce qu'elles sont, par le biais de leur emplacement géographique, les seules municipalités de la MRC desservies par le transport en commun du CITVR (mis à part le pôle régional).

8) ROUTE NUMÉROTÉE TRAVERSANT UN PÉRIMÈTRE URBAIN

Essentiellement, cette classification vise une hiérarchisation des routes selon des critères démographiques et économiques. Cette variable contribue à la rentabilisation des infrastructures routières en termes d'accessibilité aux périmètres urbains assurant un lien avec les centres urbains. La présence d'une route numérotée dans un périmètre urbain permet une visibilité accrue pour les commerces et les entreprises riveraines en plus de faciliter le transport des marchandises. Cette variable tend vers le transport durable, notamment sur le plan économique.

La majorité des périmètres urbains sont desservis (traversés) par une route numérotée, à l'exception des municipalités de Saint-Liboire et de Saint-Bernard-de-Michaudville.

La pondération :

Les périmètres urbains traversés par une route numérotée obtiennent une pondération de 17. Celles qui ne sont pas traversées par une route numérotée obtiennent une pondération de zéro.

Tableaux de caractérisation

Les tableaux suivants représentent de manière différente le résultat obtenu de la caractérisation des municipalités avec la sélection des variables précédemment décrites, pour chacune des municipalités de la MRC. Le tableau 2.7.1-B présente un sommaire, soit uniquement la somme des résultats obtenus pour chaque variable, par municipalité. Quant au tableau 2.7.1-C, il indique la pondération exacte (de 1 à 17) obtenue pour chacune des variables, pour chacune des 17 municipalités du territoire.

Ces tableaux de caractérisation des municipalités montrent la prédominance de la ville de Saint-Hyacinthe en termes de population, de services publics, de nombre de lieux d'emploi. L'écart majeur entre les autres municipalités de la MRC et la ville de Saint-Hyacinthe se perçoit aussi dans la somme des variables de caractérisation. Le pôle régional obtient le plus haut résultat de la somme des variables.

Tableau 2.7.1-B Caractérisation des municipalités de la MRC selon la somme des variables

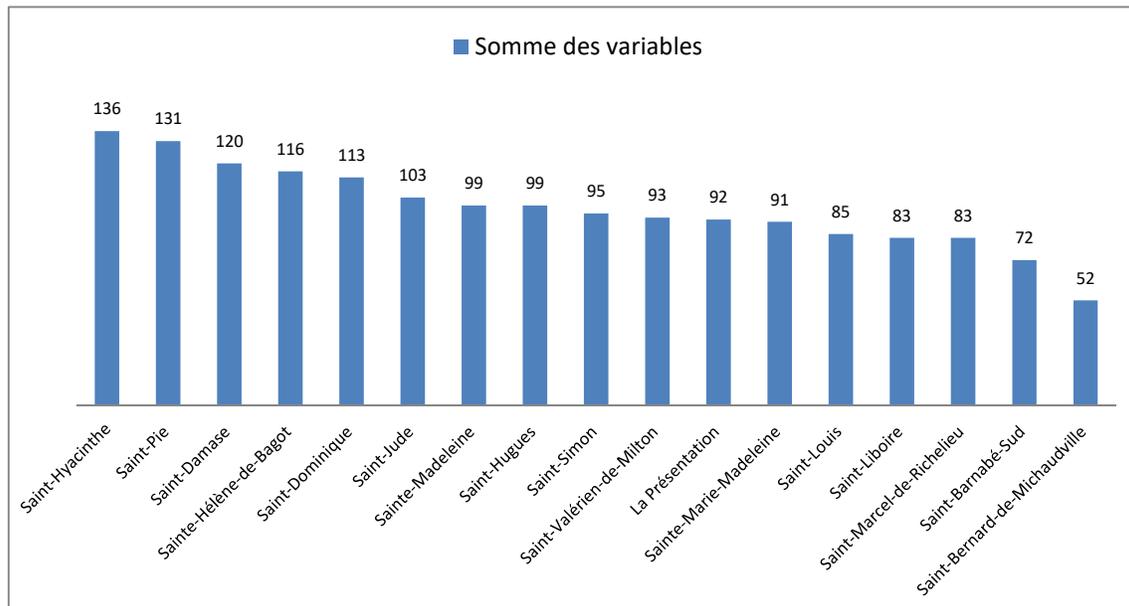


Tableau 2.7.1-C Caractérisation des municipalités de la MRC

Municipalité	Aqueduc et égout	Lieux d'emploi	Nombre de ménages	Commerces	Services publics	Mixité des usages	Transport collectif	Route numérotée	Somme des variables
St-Hyacinthe	17	17	17	17	17	17	17	17	136
St-Pie	17	16	16	15	16	17	17	17	131
St-Damase	17	15	13	11	13	17	17	17	120
Ste-Hélène-de-Bagot	17	13	8	16	11	17	17	17	116
St-Dominique	17	11	10	12	12	17	17	17	113
St-Jude	17	8	5	10	12	17	17	17	103
Ste-Madeleine	17	10	11	13	14	0	17	17	99
St-Hugues	17	6	7	6	12	17	17	17	99
St-Simon	17	5	6	4	12	17	17	17	95
St-Valérien-de-Milton	0	12	12	7	11	17	17	17	93
La Présentation	17	9	12	9	11	0	17	17	92
Ste-Marie-Madeleine	17	4	15	14	7	0	17	17	91
St-Louis	17	2	4	3	8	17	17	17	85
St-Liboire	17	14	14	8	13	0	17	0	83
St-Marcel-de-Richelieu	17	1	2	2	10	17	17	17	83
St-Barnabé-Sud	0	3	3	5	10	17	17	17	72
St-Bernard-de-Michaudville	17	7	1	1	9	0	17	0	52

Source : MRC des Maskoutains 2014.

2.7.2 Le pôle régional

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

Le pôle régional comporte un poids démographique élevé par rapport au reste de la MRC et une forte concentration de la population. L'ensemble des services publics et des équipements, tels que l'aqueduc, l'égout, les transports collectifs, les lieux d'emploi s'y trouvent. Son dynamisme économique ainsi que la diversité et la concentration des usages présents créent une réelle attraction des municipalités rurales. C'est d'ailleurs des municipalités rurales vers le pôle régional qu'ont lieu le plus grand nombre de déplacements. Les déplacements sont facilités par la présence d'un axe routier majeur.

Le pôle régional de la MRC des Maskoutains est incontestablement la ville de Saint-Hyacinthe, tant par la taille de sa population, son poids démographique sur l'ensemble de la MRC, sa structure économique, la spécificité de ses parcs industriels, ses institutions d'enseignement, que ses installations reliées à la santé et aux services sociaux. C'est aussi le centre des commerces et des activités culturelles du territoire de la grande région maskoutaine. L'ensemble des fonctions urbaines et leur concentration se trouvent dans la ville de Saint-Hyacinthe et desservent la région.

1) CARACTÉRISTIQUES DU PÔLE RÉGIONAL

C'est 63,2 % de la population de la MRC qui y habite, soit 53 236 personnes sur une population totale de la MRC de 84 248 personnes.⁴⁹ Le taux annuel moyen de croissance de sa population est de 5,6 %, ce qui correspond à la moyenne de la croissance démographique dans la MRC. La superficie de son périmètre urbain est de 3 259 hectares, soit seize fois plus grande que la deuxième municipalité (Saint-Pie) ayant le plus grand périmètre urbain après Saint-Hyacinthe. Cette ville possède, de loin, la plus grande superficie accueillant le plus grand nombre de personnes. En somme, ce sont aussi 24 490 ménages qui y habitent, représentant 66,9 % des ménages de l'ensemble de la MRC.

La ville de Saint-Hyacinthe est un réel bassin d'emploi (9 624). Elle compte à elle seule 77,8 % de tous les emplois de la MRC. Ses entreprises manufacturières sont au nombre de 241, sur un total de 382 dans toute la MRC. Ce sont 63,1 % de toutes les entreprises manufacturières de la MRC qui sont localisées dans la ville pôle (tableau 2.4.3.3-B et 2.4.3.1-B du Profil économique).

2) UN PARC TECHNOLOGIQUE DÉDIÉ À L'AGROALIMENTAIRE

Une importante industrie de transformation alimentaire s'est développée, principalement dans les secteurs des viandes, des produits laitiers et de la transformation des fruits et des légumes. Cette industrie a profité de la présence de plusieurs institutions d'enseignement, de recherche et de transfert technologique implantées à Saint-Hyacinthe et dont la renommée a atteint un niveau international.

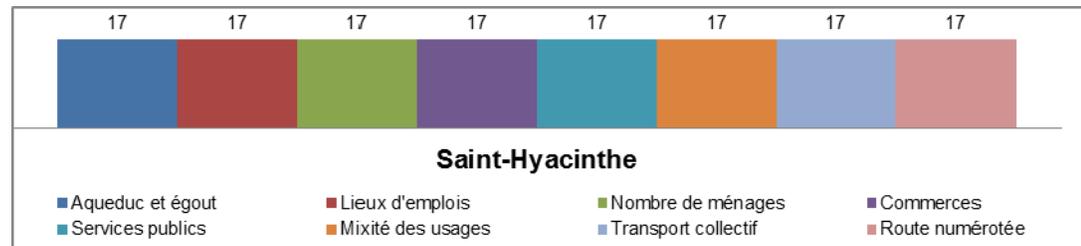
3) LA BIOTECHNOLOGIE

Saint-Hyacinthe est un réel point d'ancrage technologique de la grappe agroalimentaire du Québec et berceau de l'innovation dans les secteurs agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnemental. La région a favorisé l'éclosion d'une multitude de sociétés biotechnologiques, si bien que la jeune filière compte déjà une trentaine d'entreprises.

La Cité de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale a été inaugurée par Saint-Hyacinthe Technopole en 2003. D'une superficie de près de 10 millions

49 Statistique Canada. Recensement 2011.

de pieds carrés, la Cité est le premier parc technologique exclusivement consacré au secteur du bioalimentaire en Amérique du Nord et elle favorise l'attrait d'entreprises de pointe et la création de synergies entre elles. Elle n'accueille pas moins de 15 centres de recherche ainsi qu'une vingtaine d'entreprises, dont dix sont spécialisées en recherche et développement.



2.7.3 Les pôles secondaires

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

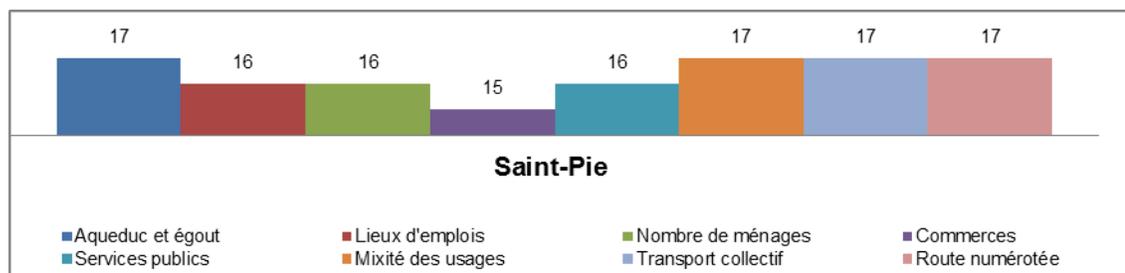
2.7.3.1 Le pôle secondaire Saint-Pie

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

La ville de Saint-Pie est caractérisée par la taille de sa population (5 438 en 2011), soit la plus peuplée après le pôle régional, ainsi que par le nombre d'emplois et d'entreprises manufacturières qui s'y trouvent (voir article 2.4.3.1-B et 2.4.3.3-B du Profil économique). C'est aussi la seule municipalité désignée à titre de ville sur le territoire de la MRC, à part le pôle régional.

Son parc industriel, le seul hors pôle régional, accueille une part considérable d'entreprises manufacturières. Plus de 40 % de sa population occupent un emploi situé dans la ville même. L'ensemble des services publics s'y trouvent : réseaux d'aqueduc et d'égout, services bancaires, clinique médicale, centre de la petite enfance, école primaire, caserne d'incendie, services municipaux variés et bibliothèque. Il y a aussi une plus grande mixité des usages que dans les autres municipalités rurales.

La croissance annuelle moyenne de sa population est marquée, ayant atteint 10,4 % entre 2001 et 2011, soit un taux relativement élevé par rapport aux autres municipalités (voir tableau 2.2.1.4-A du Profil sociodémographique). L'école primaire comporte deux pavillons pour accueillir un nombre grandissant d'enfants issus de jeunes familles.

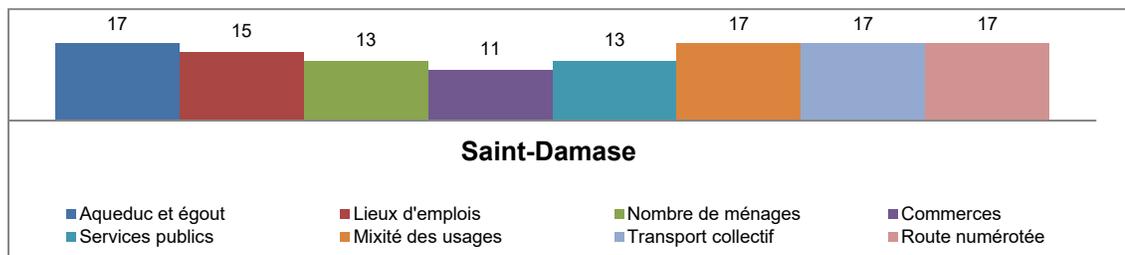


2.7.3.2 Le pôle secondaire Saint-Damase

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

La municipalité de Saint-Damase se classe aussi à titre de pôle secondaire, au même titre que Saint-Pie, cependant de moindre taille, nommément en considération d'un moins grand nombre de ménages et de commerces sur son territoire.

Saint-Damase se démarque par son bassin d'emplois liés à la présence d'industries de transformation agroalimentaire (volaille, fruits et légumes) qui y sont bien établies et génèrent de l'emploi à 31,2 % de la population active. En outre, l'ensemble des services publics tels que l'aqueduc et l'égout, caserne d'incendie, école primaire, centre de la petite enfance, bibliothèque, services bancaires et bureau de poste sont présents sur son territoire.



2.7.3.3 Le noyau villageois autoroutier Sainte-Hélène-de-Bagot

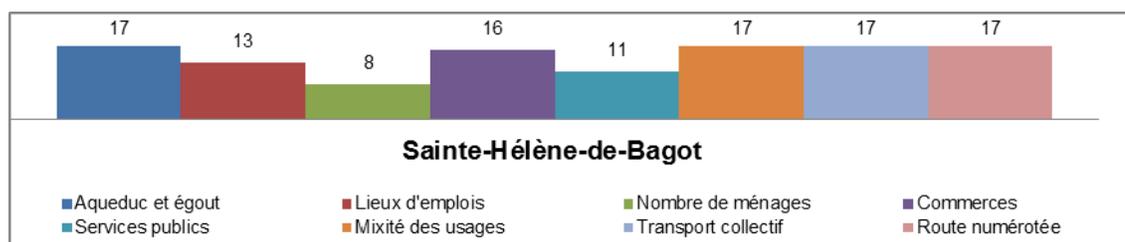
16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

Le secteur autoroutier s'est développé à Sainte-Hélène-de-Bagot. L'autoroute 20 longe son périmètre urbain dans sa partie nord, où se situe le centre du village ainsi qu'une agglomération de commerces et d'industries.

Sa position hiérarchique lui est due à la somme des variables et notamment pour les infrastructures et les services publics qui y sont disponibles, en plus d'un nombre de commerces élevé. On remarque aussi une croissance démographique de 7,7 % entre les années 2001 et 2011, soit un peu plus élevée que celle de l'ensemble de la MRC qui est de 6,8 % (tableau 2.2.1.4-A du Profil sociodémographique). Le dynamisme économique de la municipalité permet à 27,3 % de la population active d'y occuper un emploi. Cette proportion du nombre de travailleurs en emploi dans leur municipalité de résidence est la cinquième plus élevée de la MRC.

La vocation autoroutière de ce secteur est notamment marquée par la présence de commerces liés aux voyageurs et au transport de marchandises. Il y est aussi reconnu une identification particulière du milieu urbain de cette municipalité à titre de « secteur commercial de destination ». Il existe une réelle tendance commerciale et autoroutière, déjà amorcée à cet endroit privilégié (hôtel, stations-services spécialisées pour le camionnage autoroutier, restauration, dépanneur, etc.) grâce à son accessibilité et à sa visibilité directe sur l'autoroute Jean-Lesage.

Cette concentration d'activités reliées aux commerces autoroutiers dans le périmètre urbain de Sainte-Hélène-de-Bagot est en lien direct à la fermeture, il y a quelques années, de la halte routière du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports située à 1,5 kilomètre de la sortie 152 de l'autoroute 20 en direction est.



2.7.3.4 Les noyaux villageois

16-449, art. 12, EV : 2016-12-19

Les municipalités de Saint-Jude, Saint-Hugues, Sainte-Madeleine, Saint-Dominique, Saint-Simon, La Présentation, Saint-Valérien-de-Milton, Sainte-Marie-Madeleine, Saint-Liboire, Saint-Louis, Saint-Marcel-de-Richelieu, Saint-Barnabé-Sud et Saint-Bernard-de-Michaudville représentent des noyaux villageois.

Étant les plus rapprochées de la CMM, les municipalités de Sainte-Madeleine et de Sainte-Marie-Madeleine se distinguent des autres noyaux villageois par leur position géographique. Elles y sont notamment en lien routier direct par la route 116 et le transport en commun entre Saint-Hyacinthe et Mont-Saint-Hilaire.

Les municipalités de La Présentation, de Saint-Liboire et de Saint-Dominique se distinguent par leur proximité au pôle régional et présentent des caractéristiques similaires en termes de développement urbain. Elles sont donc des noyaux villageois limitrophes de Saint-Hyacinthe.

Les tableaux de caractérisation de ces municipalités sont les suivants :

