

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES MASKOUTAINS

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 23-634 MODIFIANT LE RÈGLEMENT
NUMÉRO 03-128 RELATIF AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
(ZONES D'AFFECTATION SU2-SU3 À SAINT-PIE)**

CONSIDÉRANT que le conseil a adopté, le 14 mai 2003, le *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé*;

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur de ce règlement le 18 septembre 2003;

CONSIDÉRANT la demande de la ville de Saint-Pie (résolution 09-01-2021) pour la modification du schéma d'aménagement révisé, afin d'autoriser la fonction industrielle dans le secteur SU2, sur une superficie de 35 hectares;

CONSIDÉRANT le rapport du comité de travail créé spécifiquement pour l'analyse de ce dossier et sa recommandation favorable à l'implantation de la fonction industrielle dans l'aire d'affectation SU2 et SU3, selon certains critères :

CONSIDÉRANT l'avis favorable du Comité d'aménagement et d'environnement pour la modification du schéma d'aménagement révisé, daté du 18 août 2021, sur la base des recommandations du comité de travail :

CONSIDÉRANT le dépôt du *Plan régional sur les milieux naturels* en 2022;

CONSIDÉRANT la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire adoptée en 2023, et les nouvelles *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire* en cours d'élaboration;

CONSIDÉRANT qu'il s'avère nécessaire de modifier les aires d'affectation SU2 et SU3 afin de permettre de nouvelles fonctions, notamment la fonction industrielle, et de mettre à jour les données sur la fonction industrielle pour l'ensemble du territoire de la MRC;

CONSIDÉRANT les recommandations du comité Aménagement et Environnement daté du 5 décembre 2023;

CONSIDÉRANT le règlement, présenté aux membres du conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est décrété par règlement de ce conseil ce qui suit :

- 1- La section 2.6.5 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est remplacé par la section suivante :

Les projections des besoins en espace pour la fonction industrielle

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	Hiérarchie	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 agroalimentaire

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 10,6 % (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, les espaces disponibles situés dans les noyaux villageois (lots vacants et sites à requalifier) seront pris en compte dans l'adéquation 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	74,0
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	10,6
Zone industrielle SU3	Saint-Pie	42,65	---	---	
Zone industrielle	Saint-Damase	30,54	101,50	30,1	3,9
Zone industrielle	Saint-Dominique	32,73	151,40	21,6	4,2
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	0,81
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		784,68	---	---	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.

Methodologie

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 5,12 hectares par année en excluant les rues ce qui représente minimalement environ 10 % d'un développement industriel (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

En 2014, une entente convenue entre le MAPAQ et la Cité faisait état de 58 hectares situés en zone agricole enclavée, adjacents au parc biotechnologique, mis à la disposition de la Cité. Cependant, la Cité ne possède pas les lots disponibles. Ceux-ci demeurent la propriété du MAPAQ tant qu'ils ne sont pas cédés pour un projet. Ainsi, la Cité acquiert progressivement des parcelles, au fur et à mesure qu'elle fait la démonstration de besoins d'espace, selon les projets qui lui sont soumis. C'est un comité formé de représentants du MAPAQ et de Saint-Hyacinthe Technopole qui détermine quels seront les projets admis, sur quelles superficies. Seuls ceux qui poursuivent la mission du parc industriel de la Cité seront admis. Les entreprises visées sont 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.

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, associé aux 58 hectares légués par le MAPAQ, le parc de la Cité de la biotechnologie possède l'espace nécessaire pour son développement au cours des prochaines décennies.

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. 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. 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. Ailleurs, dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Pie, trois autres secteurs industriels construits depuis plus de 40 ans, situés à proximité de secteurs résidentiels, dont un qui comporte un lot vacant non construit à titre de zone tampon, afin d'éviter les contraintes anthropiques.

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 deux lots à requalifier pour un peu plus de 20 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. Cette espace est pressentie aux besoins d'agrandissement 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	0,95
			2008 à 2013	9,06	
			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	----	98,97	4,95
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	----	102,12	5,12

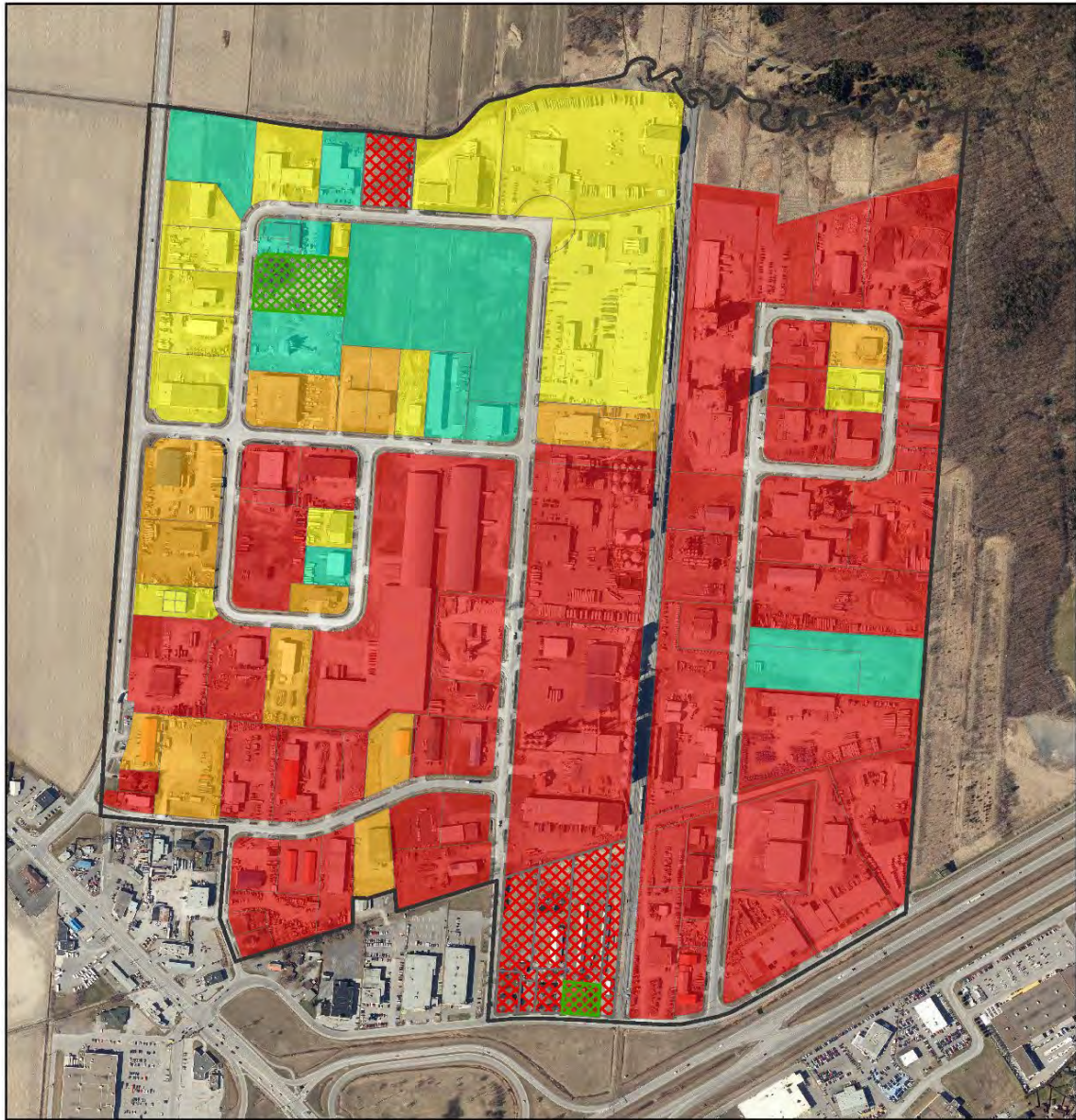
Source MRC des Maskoutains, 2023.








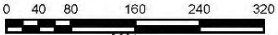


Tableau 2.6.5.2-B Évolution de l'occupation du sol et calcul de la consommation de l'espace sur les terrains de la Cité entre 1997 et 2023¹

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



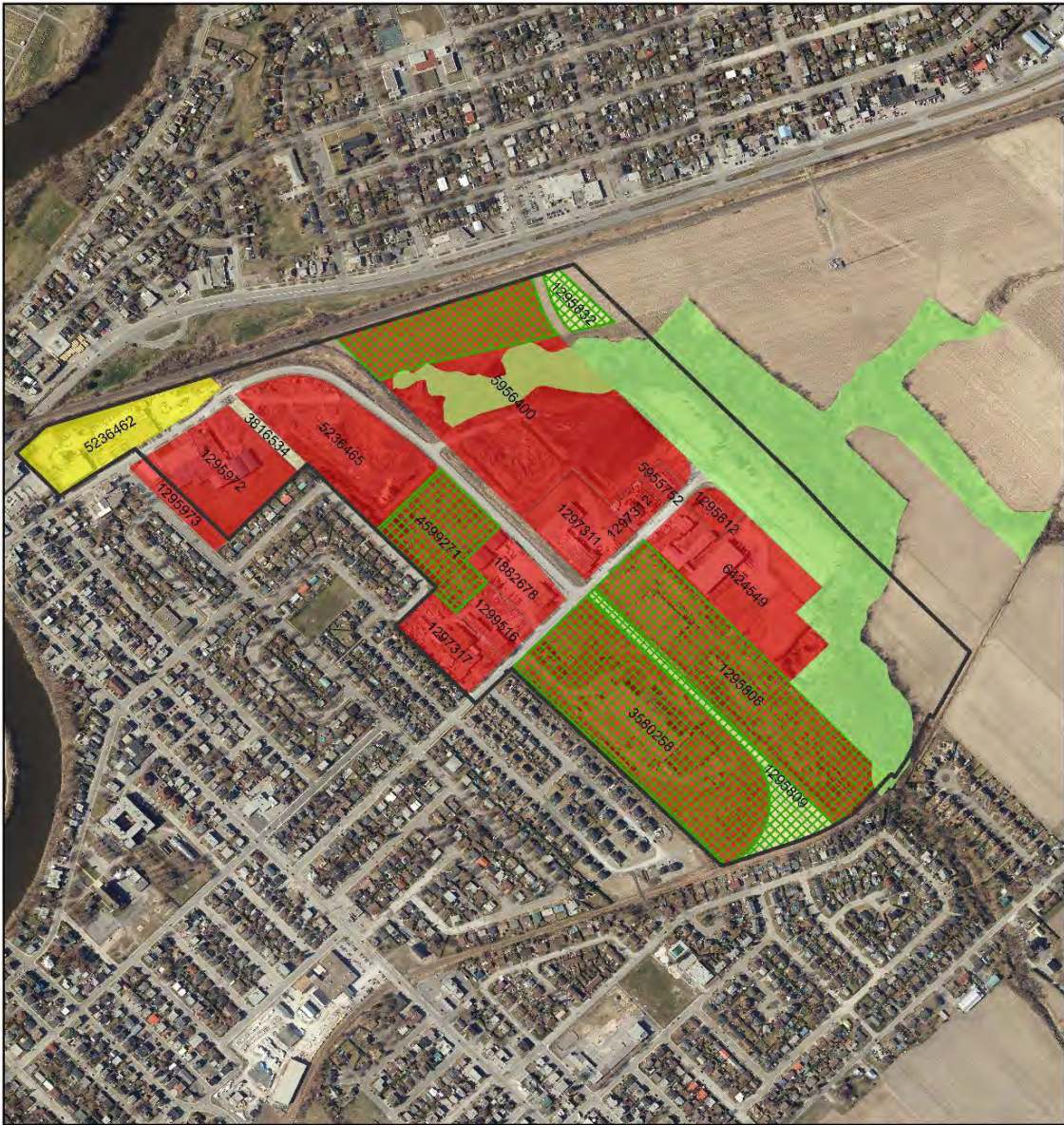
<ul style="list-style-type: none">  Affectation au Schéma  sites à requalifier  lots vacants 2023 lots industriels 20231017 Année de construction  avant 2003  2004 - 2007  2008 - 2013  2014 - 2023 	 <p>Mètres</p> <p>1:7 000</p>		<div style="text-align: center;">  <p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Parc industriel Théo-Phénix – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-B</p> <p><small>Sources: Gouvernement du Québec: Casaire 11-08-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation forcière</small></p> <p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fortaine, géographe</small></p> <p><small>Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</small></p> <p style="text-align: right;"><small>3 novembre 2023</small></p> </div>
--	--	---	--

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

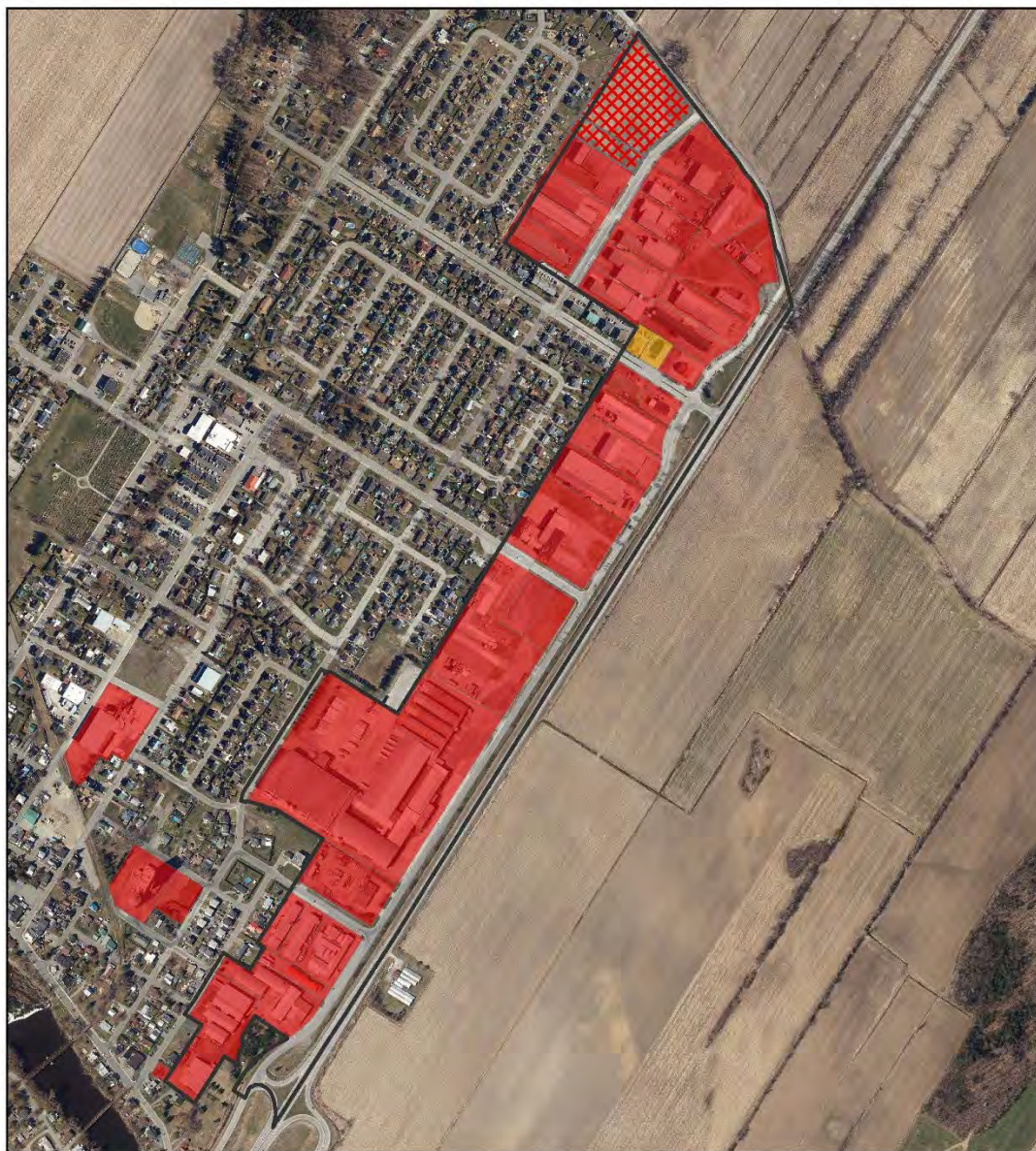



<ul style="list-style-type: none">  lots vacants 2023  sites à requalifier 	<p>0 65 130 260 390 520</p>  <p>Mètres</p>	 <p>MRC Maskoutains Le monde à votre mesure</p>
<p>Année de construction</p>	<p>1:10 500</p>	<p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Cité de la biotechnologie – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-C</p>
<ul style="list-style-type: none">  Avant 2003  2004 - 2007  2008 - 2013  2014 - 2023 	<p>Source: Gouvernement du Québec, Cadastre 11-06-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</p>	<p>Conception: Pasca Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fortin, géographe 3 novembre 2023</p>


Carte 2.6.5.2-D Évolution de l'occupation de l'espace (2003 -2023) – Zone industrielle Camille-Mercure



<p> sites à requalifier Affectation au Schéma Reserve_de_bois_des_Douze lots industriels 20231017 Année de construction Aucune construction (mais non vacant) avant2003 2004 - 2007 2008 - 2013 2014 - 2023 </p>	<p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: center;"> 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 11-05-2023 MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation forcière Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</small> </p> <p style="text-align: right;"> <small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Basile Fortaine, géographe 3 novembre 2023</small> </p>
---	--




 lots vacants 2023

 Affectation au Schéma


lots industriels 20231017

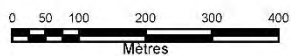
Année de construction

 avant2003

 2004 - 2007

 2008 - 2013

 2014 - 2023



1:8 000

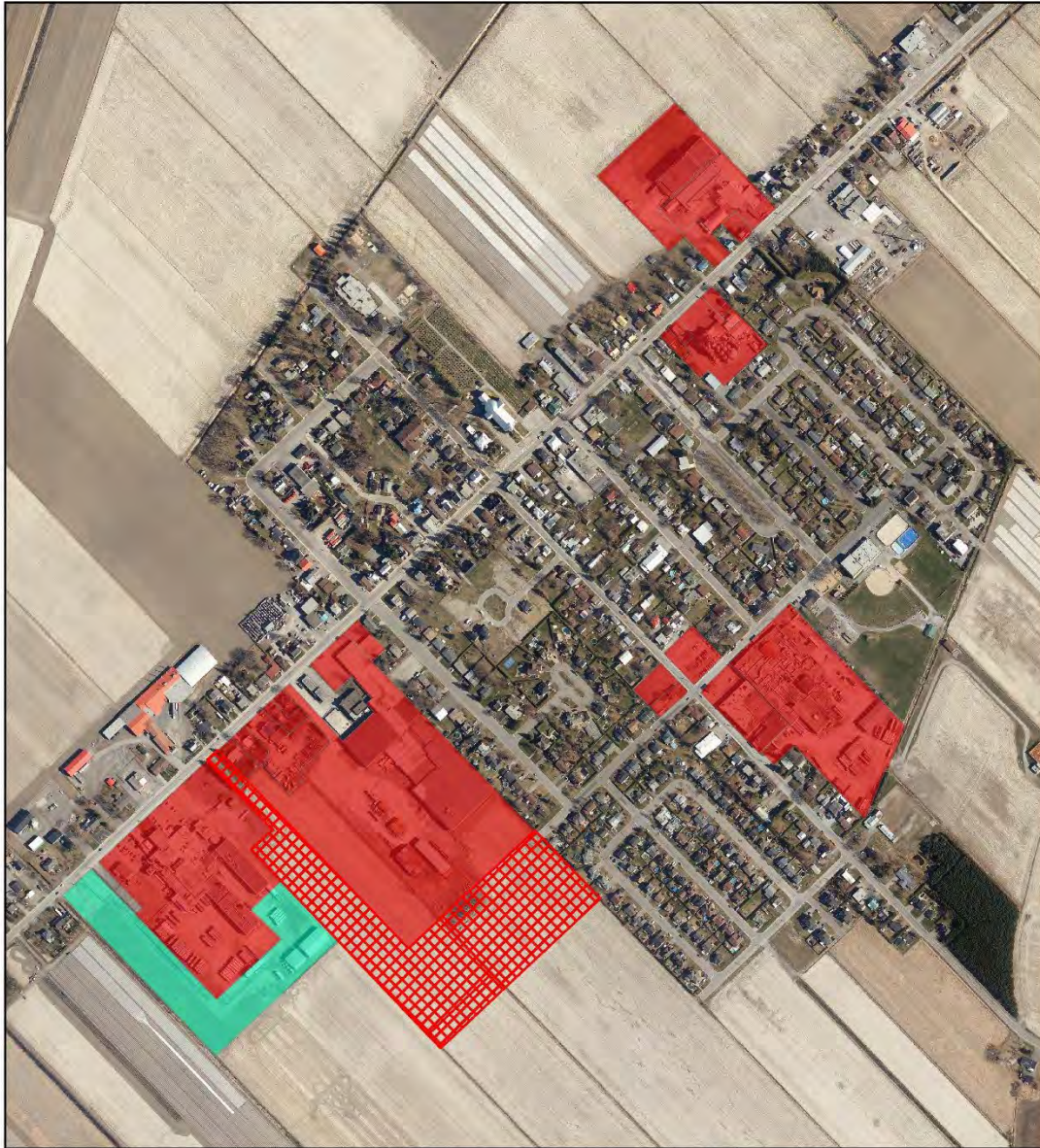


**Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023)
Parc industriel de Saint-Pie – Saint-Pie
Carte 2.6.5.2-E**

Source:
Gouvernement du Québec, Cadastre 11-08-2023
MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation foncier

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

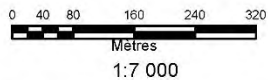
Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983



-  sites à requalifier
 -  lots vacants 2023
- lots industriels 20231017**

Année de construction

-  avant 2003
-  2004 - 2007
-  2008 - 2013
-  2014 - 2023



**Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023)
Parc industriel de Saint-Damase – Saint-Damase
Carte 2.6.5.2-F**

Source: Gouvernement du Québec, Cadastre 11-05-2023
MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation foncier
Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983

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

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 94,9 %. En conclusion, seulement 5,1 % de l'espace est disponible 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	10,27	4,1
	I2	Théo-Phénix	137,40	3,85	2,8
	I2	Camille-Mercure ¹	61,22	0	0
	I3	Cité de la biotechnologie	131,54	10,58	8,0
Sous-total Saint-Hyacinthe			580,95	24,70	4,3
Saint-Pie	I2	Saint-Pie	39,68	2,05	5,2
	SU3	---	42,65	3,13	7,3
Saint-Damase	U6	Saint-Damase	30,54	5,52	18,1
Total			693,72	35,4	5,1

(1) L'espace résiduel est fait partie de la Réserve naturelle du Boisé des Douze. Les hectares libres sont donc à zéro.
Source : MRC des Maskoutains 2023.

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 industriels¹, 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*).

1. 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

1) Compilation des lots vacants et des sites à requalifier

La compilation de tous les espaces vacants à requalifier et à redévelopper pour la fonction industrielle est présentée au tableau 2.6.5.6-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 représente 96,48 hectares sur l'ensemble du territoire de la MRC. 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 (tableau 2.6.5.3-A) 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. L'espace disponible à des fins industrielles dans les noyaux villageois est formé en majorité de parcelles de lots de petite superficie (moins d'un hectare). De plus, ces espaces se situent de manière excentrique par rapport au pôle régional de développement. Ils ne présentent donc pas de potentiel de développement à cause de leur superficie, de leur éloignement ainsi que de leur accessibilité (arrière-lot).

Tableau 2.6.5.6-A Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour la fonction industrielle

Municipalité	Lots vacants		Sites à requalifier		Somme des lots vacants et des sites à requalifier (ha)
	Nombre (unité)	Superficie (ha)	Nombre (unité)	Superficie (ha)	
La Présentation	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Barnabé-Sud	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Bernard-de-Michaudville	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Damase	3	5,52	0	0,00	5,52
Saint-Dominique	0	0,00	0	0,00	0,00
Sainte-Hélène-de-Bagot	1	1,97	0	0,00	1,97
Sainte-Madeleine	0	0,00	0	0,00	0,00
Sainte-Marie-Madeleine	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Hugues	2	0,63	0	0,00	0,63
Saint-Hyacinthe (I1, I2 et I3)	20	24,70	12	31,52	56,22
Saint-Jude	6	3,19	0	0,00	3,19
Saint-Liboire	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Louis	0	0,00	1	1,83	1,83
Saint-Marcel-de-Richelieu	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Pie	6	5,18	2	21,03	26,21
Saint-Simon	0	0,00	0	0,00	0,00
Saint-Valérien-de-Milton	1	0,91	0	0,00	0,91
Total MRC	39	42,10	15	54,38	96,48

Source : MRC des Maskoutains 2023.

2) Compilation des bâtiments et locaux industriels vacants localisés dans les zones et parcs industriels

L'organisme Saint-Hyacinthe technopole a fait la compilation de tous les bâtiments, en partie ou en totalité, et de tous les locaux industriels vacants dans les zones et parcs industriels. Cette compilation est présentée au tableau suivant.

Au total, seulement trois municipalités possèdent des bâtiments ou locaux vacants. Saint-Hyacinthe possède en totalité 1,78 hectare d'espace vacant, parmi les bâtiments et les locaux répertoriés. La municipalité de Saint-Pie en possède 1,70 hectare, lequel correspond à l'espace actuellement inoccupé des bâtiments de l'entreprise Dutailier qui a cessé ces activités en 2023. Par ailleurs, la municipalité de Saint-Valérien-de-Milton possède 0,14 hectare. En somme, parmi les municipalités possédant un parc ou une zone industrielle, seulement 3 municipalités sur 14 possèdent 3,62 hectares de bâtiments et de locaux vacants.

Tableau 2.6.5.6-B Compilation des bâtiments et locaux vacants à l'intérieur d'une zone ou d'un parc industriel

Municipalité	N° de bâtiments ou locaux vacants (en totalité ou partiellement)	Superficie disponible (ha)	Superficie totale du périmètre urbain (ha)
La Présentation ⁽¹⁾	0	0,00	87,32
Saint-Barnabé-Sud	0	0,00	32,04
Saint-Bernard-de-Michaudville ⁽¹⁾	0	0,00	49,54
Saint-Damase	0	0,00	101,51
Saint-Dominique	0	0,00	151,40
Sainte-Hélène-de-Bagot	0	0,00	81,76
Sainte-Madeleine ⁽¹⁾	0	0,00	121,24
Sainte-Marie-Madeleine ⁽¹⁾	0	0,00	68,08
Saint-Hugues	0	0,00	45,63
Saint-Hyacinthe	11	1,78	3 033,99
Saint-Jude	0	0,00	71,61
Saint-Liboire	0	0,00	137,31
Saint-Louis	0	0,00	49,19
Saint-Marcel-de-Richelieu	0	0,00	21,65
Saint-Pie	2	1,70	199,51
Saint-Simon	0	0,00	52,01
Saint-Valérien-de-Milton	1	0,14	87,85
Total MRC	14	3,62	4 391,64

(1) : Aucune zone ou aucun parc industriel à l'intérieur du périmètre urbain.
Sources: Saint-Hyacinthe Technopole. Octobre 2023.

3) Compilation des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle incluant les bâtiments et les locaux
Le calcul des lots vacants, des sites à requalifier et des bâtiments et locaux vacants est présenté au tableau 2.6.5.6-C. L'espace vacant de la Cité de la biotechnologie est exclu des calculs. En somme, l'ensemble des espaces disponibles à des fins industrielles, parmi les lots vacants et les sites à requalifier ainsi que les bâtiments et les locaux vacants, représente 87,69 hectares. Cette enquête théorique demeure une évaluation 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 les superficies comptabilisées.

Tableau 2.6.5.6-C Compilation des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle incluant les bâtiments et les locaux et excluant le parc de la Cité

Municipalité	Lots vacants	Sites à requalifier	Bâtiments et locaux vacants	Somme des lots, bâtiments et locaux vacants et des sites à requalifier
	hectare			
Saint-Damase	5,52	0	0	5,52
Saint-Hyacinthe (Affectations I1 et I2)	14,12*	31,52	1,78	47,42
Saint-Pie (Affectation I2 et SU3)	5,18	21,03	1,70	27,91
Sainte-Hélène-de-Bagot	1,97	0	0	1,97
Saint-Hugues	0,63	0	0	0,63
Saint-Jude	3,19	0	0	3,19
Saint-Valérien-de-Milton	0,91	0	0,14	1,05
Total MRC	31,52	52,55	3,62	87,69

I1 : Affectation industrielle faible incidence. Affectation du territoire au SAR.

I2 : Affectation industrielle moyenne et forte incidence. Affectation du territoire au SAR.

* Cette superficie exclut l'espace vacant de la Cité (10,58 hectares).

Source : MRC des Maskoutains 2023.

4) Caractérisation des lots vacants pour la fonction industrielle

Afin de bien évaluer le potentiel des espaces disponibles concernant les lots vacants, une analyse multicritère a été réalisée en tenant compte des critères suivants :

- Accessibilité;
- Bassin de main-d'œuvre et présence d'un réseau de transport en commun;
- Infrastructure en place ou à proximité (gaz naturel, aqueduc et égout);
- Forme des lots;
- Superficie du lot;
- Cohabitation.

Le résultat de cette analyse est présenté au tableau 2.6.5.6-D. Lors de cette analyse, trois catégories de potentiel ont été créées afin de distinguer les lots ayant un bon potentiel de ceux en ayant peu ou pas. Parmi l'inventaire des lots vacants, aucun lot ayant une superficie supérieure à 4 ha n'a été recensé à l'extérieur du parc de la Cité. Cette superficie est considérée comme étant optimale pour le développement industriel puisqu'elle permet d'accueillir une plus grande

diversité de projet industriel (petit et moyen par subdivision ou grand). Il est intéressant de constater qu'il y a seulement 5 lots ayant un bon potentiel industriel sur le territoire. Cette catégorie comprend des lots ayant une accessibilité à un réseau routier supérieur, une desserte en infrastructure complète (gaz naturel, aqueduc et égout), des terrains de formes régulières de bonne superficie permettant facilement la construction, une localisation éloignée des usages sensibles, à proximité d'un bassin de main-d'œuvre et desservie par un réseau de transport en commun. Parmi ces 5 lots, il y en a 4 pour le parc de la Cité de la biotechnologie. Il reste donc seulement 1 lot ayant un bon potentiel de développement sur le territoire de la MRC et il est situé à Saint-Hyacinthe ceinturé par des voies ferrées.

Parmi les lots ayant un potentiel moyen de développement industriel, la majorité de ces derniers sont situés à Saint-Hyacinthe. Ce sont des lots présentant quelques contraintes pour le développement soit par leur superficie, leur forme irrégulière ou encore par leur localisation. Parmi ceux-ci, un lot de 0,67 ha, dans le parc Théo-Phénix, ne sera bientôt plus disponible. Au total, il y a donc 17 lots ayant un potentiel moyen pour une superficie totale de 12,35 ha. De cette superficie, il y a eu le retrait de 2,32 ha puisqu'un secteur est limité pour le développement par la présence d'un cours d'eau sur trois lots.

Parmi les lots ayant peu ou pas de potentiel, il s'agit de la catégorie ayant la plus grande superficie. Cette superficie est considérée avoir un potentiel à plus long terme pour le développement d'entreprise existante ou encore pour de nouvelles entreprises ayant des exigences minimales. Pour la municipalité de Saint-Damase, il s'agit d'un bloc de lots appartenant à une grande entreprise établie depuis plusieurs années. Ces lots sont situés à l'arrière de cette dernière et sont réservés aux besoins d'agrandissement de cette industrie. Dans le cas de la municipalité de Saint-Jude, la majorité de la superficie vacante est cultivée et appartient à une entreprise œuvrant dans le domaine de l'agriculture. Au total, on retrouve 14 lots pour une superficie équivalente à 12,73 ha pour l'ensemble des municipalités.

Tableau 2.6.5.6-D Évaluation du potentiel de développement des lots vacants par municipalité

Municipalité	Peu ou pas de potentiel		Potentiel moyen		Bon potentiel	
	Nb de lots	Superficie (ha)	Nb de lots	Superficie (ha)	Nb de lots	Superficie (ha)
Saint-Hyacinthe (I1 et I2)	0	0	15	8,99	1	2,81
Saint-Hyacinthe (I3)	0	0	0	0	4	10,58
Saint-Pie	4	3,12	2	2,06	0	0
Saint-Damase	3	5,51	0	0	0	0
Sainte-Hélène-de-Bagot	0	0	1	1,97	0	0
Saint-Jude	6	3,19	0	0	0	0
Saint-Valérien-de-Milton	1	0,91	0	0	0	0
Total	14	12,73	18	13,02	5	13,39

Source : MRC des Maskoutains 2023.

5) Caractérisation des sites à requalifier pour la fonction industrielle

Une caractérisation des sites à requalifier a été effectuée afin d'évaluer le potentiel de requalification de chacun des sites à requalifier. Ce potentiel a été évalué selon les critères suivants :

- Coefficient d'emprise au sol inférieur à 10%;
- Espace occupé par un usage non autorisé;
- Valeur du terrain plus élevée que les bâtiments;
- La superficie disponible sur le lot
- Les contraintes à la requalification.

Ainsi un site ayant un bon potentiel de requalification peut répondre dans l'affirmative à l'ensemble de ces critères en possédant peu ou pas de contrainte à la requalification. Pour la ville de Saint-Hyacinthe, la majorité des sites à requalifier ayant un bon potentiel est située dans le parc Camille-Mercure, soit 7.12 ha. Les deux sites situés dans l'affectation I3 sont à une entreprise qui a cessé ces activités en 2022 dont les bâtiments ont été construits il y a plus de 50 ans. Pour la ville de Saint-Pie, les deux lots offrant un bon potentiel correspondent au nouveau secteur industriel dans l'affectation SU3 qui est utilisé par deux résidences.

Quant aux sites ayant peu ou pas de potentiel, ils sont caractérisés par des sites enclavés ou encore par des activités difficilement déplaçables.

Un lot a été comptabilisé à la fois dans un site à bon potentiel et à peu ou pas de potentiel puisqu'une partie du lot à l'avant à un bon potentiel de requalification et la partie à l'arrière est enclavée.

Tableau 2.6.5.6-E Évaluation du potentiel de développement des sites à requalifier par municipalité

Municipalité	Peu ou pas de potentiel		Bon potentiel	
	Nb de lots	Superficie (ha)	Nb de lots	Superficie (ha)
Saint-Hyacinthe (I1 et I2)	3	15,63	8	13,07
Saint-Hyacinthe (I3)	0	0	2	2,83
Saint-Pie	0	0	2	21,03
Saint-Louis	1	1,83	0	0
Total	4	17,46	12	36,93

Source : MRC des Maskoutains 2023.

2.6.5.7 Caractérisation des besoins en espace industriel

Bien que la MRC vise d'abord et avant tout à privilégier la consolidation des zones et parcs industriels, il appert que le contexte maskoutain est caractérisé par la rareté des espaces industriels vacants, ce qui entraîne un effet de diminution de son attractivité sur le plan économique. En ce sens, en comparant la consommation moyenne annuelle de superficie industrielle pour les périodes 1997-2013 et 2003-2023, nous pouvons constater une baisse considérable. Pour la période 1997-2013, la consommation moyenne est de 7,69 ha (7,23 ha sans les terrains de la Cité) annuellement tandis que pour la période 2003-2023, la consommation moyenne est de 5,12 ha (4,56 ha sans les terrains de la Cité) par année. Il s'agit d'une baisse de 33% (37% sans les terrains de la Cité) par rapport à la période 1997-2013.

D'ailleurs, déjà, en 2007, on constatait que les superficies de terrains disponibles au développement étaient trop faibles. De plus, des demandes en espace industriel pour des entreprises de moyenne et de forte incidence se sont manifestées auprès du CLD Les Maskoutains depuis 2012,² sans suite, faute d'espace suffisant. Au cours de 2014 et 2015, en deux ans seulement, 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.³

Depuis 2020, l'organisme de développement économique de la MRC des Maskoutains répertorie les demandes pour des espaces que la MRC ne peut combler faute d'espace disponible. Le tableau 2.6.5.7-A présente ces données. Force est de constater que la MRC des Maskoutains attire plusieurs entreprises. Malheureusement, il n'est pas possible de toutes les accueillir. Parmi les demandes, il est facile de constater que la MRC ne disposait pas jusqu'en 2023 de terrain suffisamment pour accueillir la majorité des entreprises dans ce tableau. La création d'un nouveau secteur industriel à Saint-Pie pourrait bien aider à changer le portrait pour les prochaines années.

Tableau 2.6.5.7-A Répertoire des demandes d'espace pour l'implantation d'un projet industriel sur le territoire de la MRC des Maskoutains pour la période 2020-2023

Année	Secteurs d'activités	Superficie des terrains (ha)
2020	Installation alimentaire	4
2020	Centre de distribution réfrigérée	4
2021	Fabrication et entreposage	7,5
2021	Industriel	12
2022	Fabrication	0,3
2022	Élevages de ténébrions	0,8
2022	Espace entreposage	2,25
2022	Industriel léger	3
2022	Emballage alimentaire	4
2022	Manufacturier léger	5
2022	Recyclage	6,25
2022	Fabrication/production alimentaire	10
2022	Biométhanisation	12
2022	Fabrication de machinerie agricole	20
2023	Transport pétrolier	0,85
Total		92
	Moyenne des espaces demandés	6
	Moyenne annuelle des demandes	23
	Médiane	4

Source : Saint-Hyacinthe Technopole, 2023

L'organisme de Saint-Hyacinthe Technopole a également répertorié les demandes de locaux qu'elle n'a pu combler faute de bâtiment disponible. Le tableau 2.6.5.7-B illustre ces données. Au total, en l'espace de quatre années, il s'agit de 20 demandes représentant au total 23,71 hectares de locaux qui n'ont pu être comblés. Encore une fois, cela démontre l'attirance de la MRC des Maskoutains pour les entreprises industrielles et particulièrement dans le domaine alimentaire.

2. « Réflexion sur le cadre d'une orientation concernant le développement futur des parcs industriels de la MRC des Maskoutains ». CLD Les Maskoutains. Juin 2013.
3 Source : DEM (Développement économique Maskoutain, ex-CLD). 2015

Tableau 2.6.5.7-B Répertoire des demandes de locaux pour l'établissement d'un projet industriel sur le territoire de la MRC des Maskoutains pour la période 2020-2023

Année	Secteurs d'activités	Superficie de locaux demandés (ha)	Superficie des terrains (ha)*
2021	Découpe à l'eau	0,05	0,17
2021	Grande entreprise de conception de véhicule	15,00	50,00
2022	Distribution de semences	0,03	0,08
2022	Transformation alimentaire	0,08	0,25
2022	Fabrication alimentaire	0,02	0,08
2022	Récupération, distribution et transformation alimentaire	0,06	0,20
2022	Fabrication métallique	0,80	2,67
2022	Agroalimentaire	0,30	1,00
2022	Ingrédients alimentaires secs	0,30	1,00
2022	Transformation et fabrication de produits en acier	0,60	2,00
2022	Fabrication d'aliments secs	1,50	5,00
2022	Machinerie agricole	3,00	10,00
2023	Fabrication de tissus	0,02	0,05
2023	Fabrication de vêtements	0,03	0,08
2023	Fabrication d'équipement automatisé	0,04	0,12
2023	Fabrication de produits carnés	0,02	0,07
2023	Fabrication menuiserie fine	0,08	0,27
2023	Fabrication fromage	0,05	0,17
2023	Outillages (pas une industrie)	0,25	0,83
2023	Entreposage cacao et produits dérivés	1,50	5,00
Total		23,71	79,03
Moyenne des demandes		1,19	3,95
Moyenne annuelle des demandes		5,926875	19,75625
Médiane		0,08	0,25

* Pour les superficies de bâtiment, un CES de 30% a été calculé pour estimer la dimension du terrain exigé
 Source : Saint-Hyacinthe Technopole et MRC des Maskoutains, 2023.

Centralisation des activités industrielles vers le pôle régional

L'observation des besoins en espace sur le territoire maskoutain s'explique aussi par l'évolution d'une graduelle centralisation d'activités et d'entreprises industrielles vers le pôle régional.

Certaines entreprises en périphérie du pôle régional viennent s'y établir pour agrandir leurs installations⁴ ainsi que pour trouver de la main-d'œuvre disponible grâce au transport en commun de la ville de Saint-Hyacinthe. D'autres entreprises,⁵ implantées depuis plusieurs années dans des secteurs inappropriés de leur municipalité (zones commerciales ou résidentielles), en peine de possibilité de croissance, trouvent dans les parcs industriels de Saint-Hyacinthe tous les éléments nécessaires à leur développement et à leur croissance économique (accès au gaz, à l'électricité, au chemin de fer, proximité de l'autoroute 20 et cohabitation facilitée avec le milieu industriel).

Actuellement, Saint-Hyacinthe Technopole analyse des projets et recherche des espaces disponibles appropriés pour relocaliser d'autres entreprises maskoutaines, contraintes elles aussi de déménager dans une zone ou un parc industriel.

4 Par exemple : L'entreprise Les laboratoires Denis Giroux inc., en 1995 à Saint-Pie, déménagé en 1999 et devenue Galenova, puis Stérinova en 2012 est passée de 5 à 85 employés. L'entreprise Olymel – Flamingo, petites entreprises familiales en 1997 à Saint-Valérien-de-Milton, qui opère, depuis, deux usines à Saint-Hyacinthe et y embauche 1 763 employés sur le territoire maskoutain.

5 Comme Nutri-Oeuf inc., Olymel-Flamingo, Meunerie Maska et autres.

2.6.5.8 L'adéquation des besoins en espace industriel

1) L'adéquation des besoins en espace industriel entre 2023 et 2043 selon l'occupation des 20 dernières années

Le calcul théorique des besoins en espace se résout comme étant, soit les lots vacants, les bâtiments et les locaux vacants et les sites à requalifier (tableau 2.6.5.6-C), moins les besoins estimés en espace entre 2023 et 2043. 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 4,56 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 théorique (tableau 2.6.5.8-A).

Toutefois, cette méthode théorique ne tient pas compte des espaces démontrant certaines contraintes au développement industriel. Un second calcul est fait afin de tenir compte de ces contraintes. Les espaces disponibles dits pratiques sont calculés retirant les lots vacants présentant peu ou pas de potentiel de développement industriel (tableau 2.6.5.6-D), les sites à requalifier présentant plusieurs contraintes majeures à la requalification (tableau 2.6.5.6-E) ainsi que les lots sur le point d'être vendu pour un projet industriel (voir 2.6.5.6, soit 0,67 ha). Au total, il s'agit de 30,86 ha qui est retiré.

La projection des besoins par extrapolation sur 8, 15 et 20 ans (tableau 2.6.5.8-A), exclut 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, ce n'est qu'à partir de 2043 que la MRC manquera d'espace selon les espaces disponibles dits théoriques. Tandis que selon les espaces disponibles dits pratiques, la MRC manquera d'espace avant 15 ans.

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.

	Période de projection des besoins par extrapolation			
	En 2023 (an 0)	D'ici 2031 (8 ans)	D'ici 2038 (15 ans)	D'ici 2043 (20 ans)
Espace disponible (ha) théorique	87,69	51,21	19,29	-3,51
Espace disponible (ha) pratique	56,83	20,35	-11,57	-34,37

Source : MRC des Maskoutains. 2023.

2) L'approche intégrée de l'adéquation des besoins en espace industriel entre 2023 et 2043

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 5,12 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 37% de la consommation d'espaces industrielles en excluant les espaces du parc de la Cité de la biotechnologie. Cette baisse représente 1 ou 2 projets sur la moyenne annuelle qui ne peut se réaliser par année. Selon les tableaux 2.6.5.7-A et 2.6.5.7-B, il a été démontré que la MRC des Maskoutains possède une attirance pour les entreprises industrielles et que présentement, le manque de terrain nuit à sa croissance économique. Plusieurs opportunités ne peuvent se réaliser par manque de terrain industriel. Ce phénomène affecte assurément la moyenne de consommation annuelle. Même si la MRC possédait tout l'espace disponible pour répondre à toutes les demandes, la MRC est bien consciente que ce ne serait pas l'ensemble des projets qui se réaliserait.

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.

Pour palier partiellement à cette problématique, un second calcul d'adéquation de l'espace est proposé, mais cette fois-ci en tenant compte du rythme de consommation de l'espace établi en 2014 soit de 7,23 ha par année en excluant la consommation de l'espace du parc de la Cité équivalent à 0,46 ha par année en 2014.

Ainsi, en tenant compte de ces nouveaux calculs, la MRC affiche un besoin d'espace d'ici 2031.

Tableau 2.6.5.8-A Adéquation des besoins en espace industriel excluant les terrains de la Cité en tenant compte du rythme de consommation établi en 2014

	Période de projection des besoins par extrapolation			
	En 2023 (an 0)	D'ici 2031 (8 ans)	D'ici 2038 (15 ans)	D'ici 2043 (20 ans)
Espace disponible (ha) théorique	87,69	29,85	-20,76	-56,91
Espace disponible (ha) pratique	56,83	-1,01	-51,62	-87,77

Source : MRC des Maskoutains, 2023.

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. ⁶

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*.

- 2- L'article 3.3.3.2 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est modifié par l'insertion, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante :

« Plusieurs de ces fonctions sont en stagnation ou en déclin et une requalification du secteur est à prévoir à moyen ou long terme. »

- 3- L'article 3.3.3.3 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est modifié de la façon suivante:

- a) Par le remplacement du titre par le titre suivant :

« 3.3.3.3 Affectation Semi-urbaine SU3 – Industrielle et commerciale »

- b) Par le remplacement du premier alinéa par l'alinéa suivant :

« L'aire d'affectation Semi-urbaine SU3 est divisée en deux secteurs distincts. Un premier secteur qui correspond à l'ancien ciné-parc, sur le territoire de la ville de Saint-Pie. Ce secteur constitue un emplacement d'une superficie de 140,25 hectares. Les activités de ciné-parc ont été abandonnées, il y a plus de 20 ans. Un second secteur déstructuré situé au nord-est des installations de Sanair, qui comprend quelques résidences, des terrains privés et une activité industrielle en droit acquis, sur une superficie totale de 28,5 hectares.»

6 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.

c) Par l'ajout entre le premier et le second alinéa de l'alinéa suivant :

« L'objectif d'aménagement principal de cette aire d'affectation est de développer des fonctions complémentaires au pôle industriel régional et d'y reléguer des fonctions qui n'ont pas besoin de se retrouver dans le pôle régional, tout en permettant de densifier et consolider les usages autorisés dans l'affectation semi-urbaine SU3 en profitant de la desserte de la route 235. »

4- Le tableau 3.3.3.3.—A du Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est remplacé par le tableau suivant:

Tableau Erreur! Il n'y a pas de texte de ce style dans ce document..3.3.3-A Affectation Semi-urbaine SU3 – Industrielle et commerciale

FONCTIONS/USAGES DOMINANTS AUTORISÉS	CRITÈRES OU OBJECTIFS SPÉCIFIQUES
Industrie 1	➤ Autorisé seulement pour les industries complémentaires au pôle régional : industrie 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.
Industrie 2	➤ Autorisé seulement pour les industries complémentaires au pôle régional : industrie 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. ➤ Autorisé à condition que des mesures de mitigation soient mises en place afin de limiter les inconvénients sur le milieu environnant. Ces mesures doivent veiller à assurer une bonne cohabitation avec les différentes fonctions présentes dans l'aire d'affectation.
Commerce non structurant	
FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES AUTORISÉES	CRITÈRES OU OBJECTIFS SPÉCIFIQUES
Récréation extensive	
Équipement et réseau d'utilité publique	
Commerce de destination	➤ Autorisé uniquement pour les établissements de vente au détail en lien direct avec une production industrielle présente dans l'aire d'affectation
CONDITIONS PARTICULIÈRES	➤ La ville doit intégrer les critères prévus à l'article 4.5.2.2 du document complémentaire pour les projets de construction ou de modification de nature industrielle ou commerciale dans l'aire d'affectation.

5- Le tableau 4.1.2-A de l'article 4.1.2 du Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est modifié par le remplacement des lignes 2.6.5.2-A à 2.6.5.2-F par les lignes suivantes :

Numéro	Titre	Échelle	Date de conception
2.6.5.2-A	Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Olivier-Chalifoux – Saint-Hyacinthe	1 : 16 000	3 novembre 2023
2.6.5.2-B	Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Théo-Phénix – Saint-Hyacinthe	1 : 7 000	3 novembre 2023
2.6.5.2-C	Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Cité de la biotechnologie – Saint-Hyacinthe	1 : 10 500	3 novembre 2023
2.6.5.2-D	Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Zone industrielle Camille-Mercure – Saint-Hyacinthe	1 : 8 750	3 novembre 2023
2.6.5.2-E	Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel de Saint-Pie – Saint-Pie	1 : 8 000	3 novembre 2023
2.6.5.2-F	Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Zones industrielles de Saint-Damase – Saint-Damase	1 : 7 000	3 novembre 2023

6- Le tableau 4.1.2-B de l'article 4.1.2 du Règlement 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est modifié par :

a) Le remplacement de la ligne « C-4 » de l'Annexe C comme suit :

C-4	Affectation semi-urbaine – Sanair (Saint-Pie)	1 : 10 000	Novembre 2023
-----	---	------------	---------------

b) Le remplacement de la date de conception « Juillet 2021 » de l'Annexe H par « 16 novembre 2023 ».

- c) L'insertion d'une nouvelle annexe intitulée « Annexe A-2.2 Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle dans les périmètres d'urbanisation » comprenant 14 figures sous la ligne « Figure 19 » de « Annexe A-2.1 » comme suit :

Numéro	Titre	Échelle	Date de conception
Annexe A-2.2	Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle		
Figure 1	Saint-Barnabé-Sud	1 : 3 500	Octobre 2023
Figure 2	Saint-Damase	1 : 5 300	Octobre 2023
Figure 3	Saint-Dominique	1 : 11 400	Octobre 2023
Figure 4	Saint-Hugues	1 : 4 400	Octobre 2023
Figure 5	Saint-Hyacinthe	1 : 34 600	Octobre 2023
Figure 6	Saint-Jude	1 : 5 100	Octobre 2023
Figure 7	Saint-Liboire	1 : 6 500	Octobre 2023
Figure 8	Saint-Louis	1 : 4 900	Octobre 2023
Figure 9	Saint-Marcel-de-Richelieu	1 : 3 500	Octobre 2023
Figure 10a	Saint-Pie	1 : 8 700	Octobre 2023
Figure 10b	Saint-Pie (Affectation semi-urbaine)	1 : 7 100	Octobre 2023
Figure 11	Saint-Simon	1 : 3 700	Octobre 2023
Figure 12	Saint-Valérien-de-Milton	1 : 5 500	Octobre 2023
Figure 13	Sainte-Hélène-de-Bagot	1 : 4 500	Octobre 2023

7- L'article 4.5.2 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est modifié de la façon suivante:

- a) Par l'ajout d'une nouvelle section avec le titre suivant :

« 4.5.2 Les dispositions normatives et discrétionnaires applicables aux zones et parcs industriels»

- b) Par le déplacement du contenu de l'article 4.5.2 à l'article 4.5.2.1, avec l'ajout d'un nouveau titre :

« 4.5.2.1 Dispositions normatives générales»

- c) Par l'ajout de l'article 4.5.5.2 qui se lit comme suit :

4.5.2.2 Dispositions particulières pour l'aire d'affectation SU3 à Saint-Pie

4.5.2.2.1 Dispositions normatives

Pour la planification et l'aménagement du parc industriel de l'affectation SU3, la ville de Saint-Pie doit:

1° Réaliser une étude de caractérisation des secteurs identifiés au Plan régional sur les milieux naturels préalablement à la modification de son règlement de zonage pour l'aire d'affectation SU3 en concordance du SAR.

2° Délimiter les zones de l'aire d'affectation, en excluant les secteurs d'intérêt identifiés à l'étude de de caractérisation mentionnée au point 1°;

3° Exiger dans ses règlements d'urbanisme un coefficient d'emprise au sol (CES) minimale de 30% pour les usages industriels et commerciaux, excluant les superficies des milieux naturels conservés, et les superficies nécessaires aux installations septiques.

4.5.2.2.2 Dispositions discrétionnaires

Pour l'aménagement du parc industriel dans l'aire d'affectation, la ville de Saint-Pie doit prévoir un règlement sur l'implantation et l'intégration architecturale qui a pour objectifs :

- De maximiser l'utilisation de l'espace du secteur;
- De conserver les éléments naturels existants et de favoriser leur mise en valeur et leur connectivité;
- D'assurer la cohabitation avec les activités récréotouristiques présentes, les secteurs naturels et les secteurs d'intérêts;
- De favoriser la végétalisation et la déminéralisation du secteur pour éviter la création d'îlots de chaleur;
- Limiter l'impact visuel des entreposages extérieurs pour les usages de la fonction industrielle 2.
- Favoriser les bonnes pratiques en construction de bâtiment durable et en gestion des eaux de surface :
- D'encadrer les constructions et l'aménagement des terrains en bordure de la route 235 et de toutes les rues du secteur, afin de:
 - Prioriser l'aménagement végétal et la plantation d'arbres en bordure de rue ou en cour avant plutôt que le stationnement;
 - Favoriser le partage des voies d'accès, des espaces de stationnement et de déchargement;
 - Favoriser la création d'une identité distincte du parc industriel avec une harmonie de l'affichage, des marges de recul, de la volumétrie et du style architectural;

- 8- L'Annexe A-2.2 intitulée « Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle » comprenant 14 figures est jointe au présent règlement sous l'Annexe 1 pour en faire partie intégrante.
- 9- La figure C-4 de l'Annexe C, intitulée « Affectation semi-urbaine – Sanair (Saint-Pie) », du règlement 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est remplacée par la figure C-4 jointe au présent règlement sous l'Annexe 2 pour en faire partie intégrante.
- 10- L'Annexe H, intitulée « Les grandes affectations du territoire », du Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est modifiée par la figure, jointe au présent règlement sous l'Annexe 3 pour en faire partie intégrante.
- 11- Les numéros des notes infrapaginales du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* sont ajustés en conséquence des modifications prévues au présent règlement.
- 12- Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Saint- Hyacinthe, le _____ 2023.

Signé à Saint-Hyacinthe, le _____ 2023.

Simon Giard, préfet

Marie-Pier Hébert, greffière

Avis de motion :

Adoption du règlement :

Affichage de l'avis :

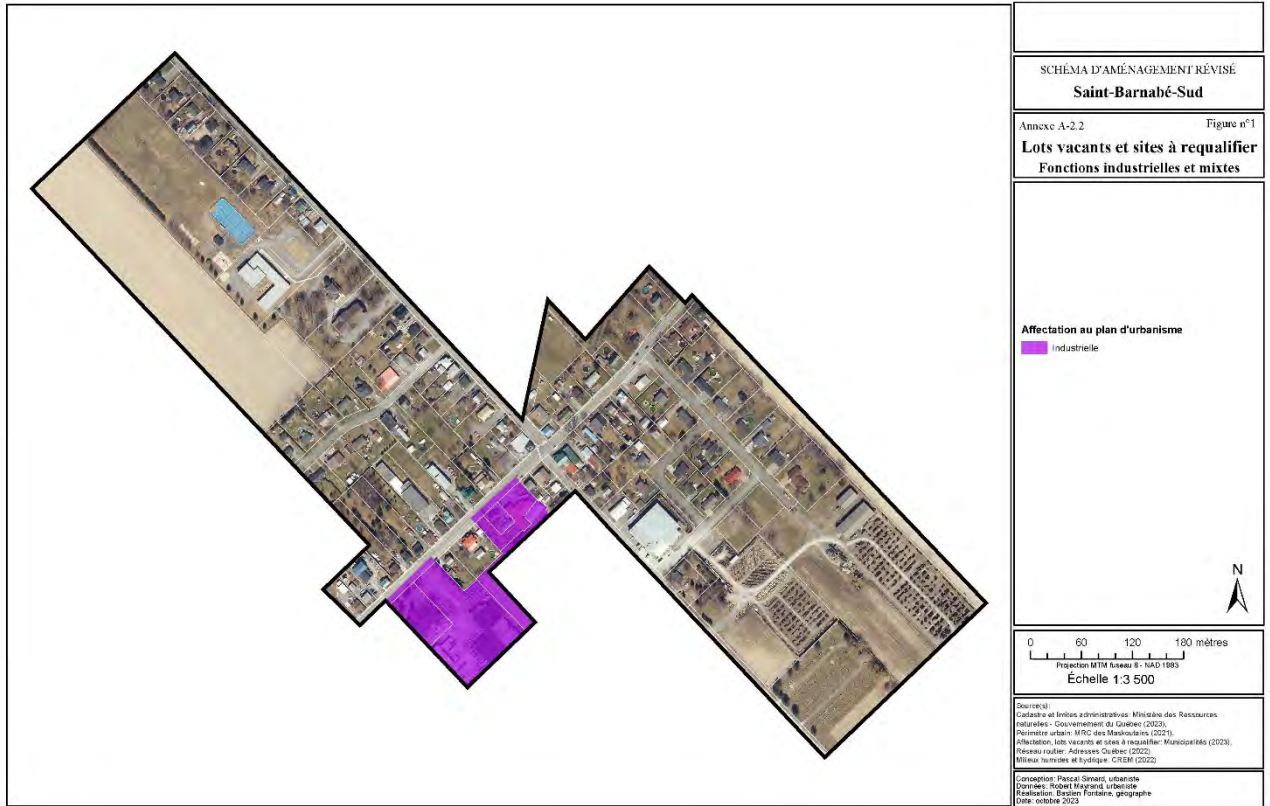
Entrée en vigueur :

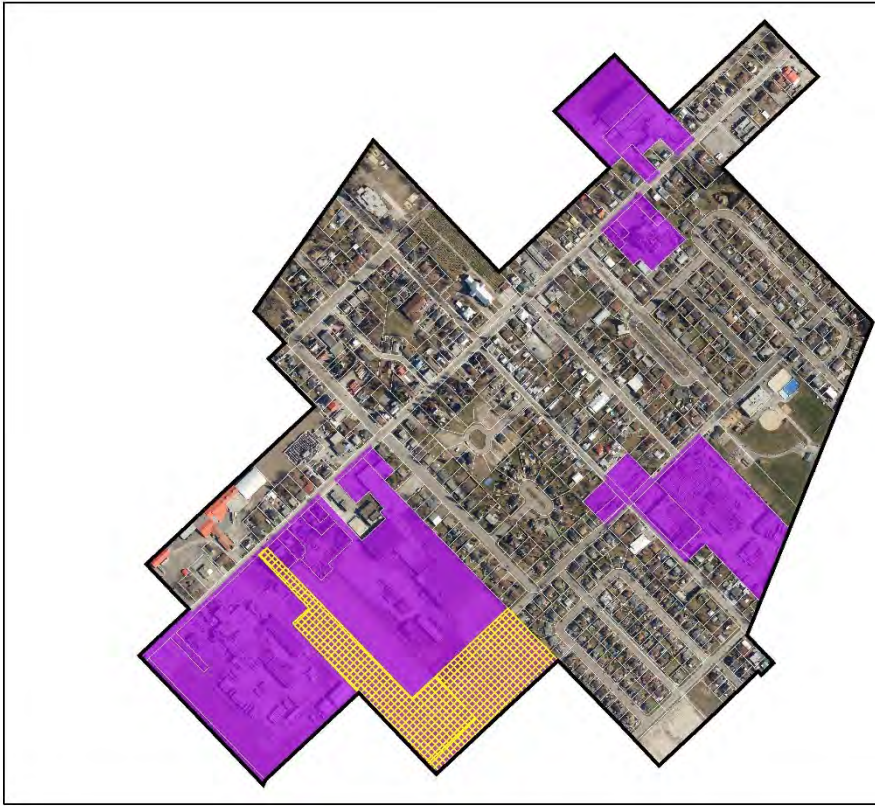
ANNEXE 1

Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle

Annexe A-2.2

(Article 8)

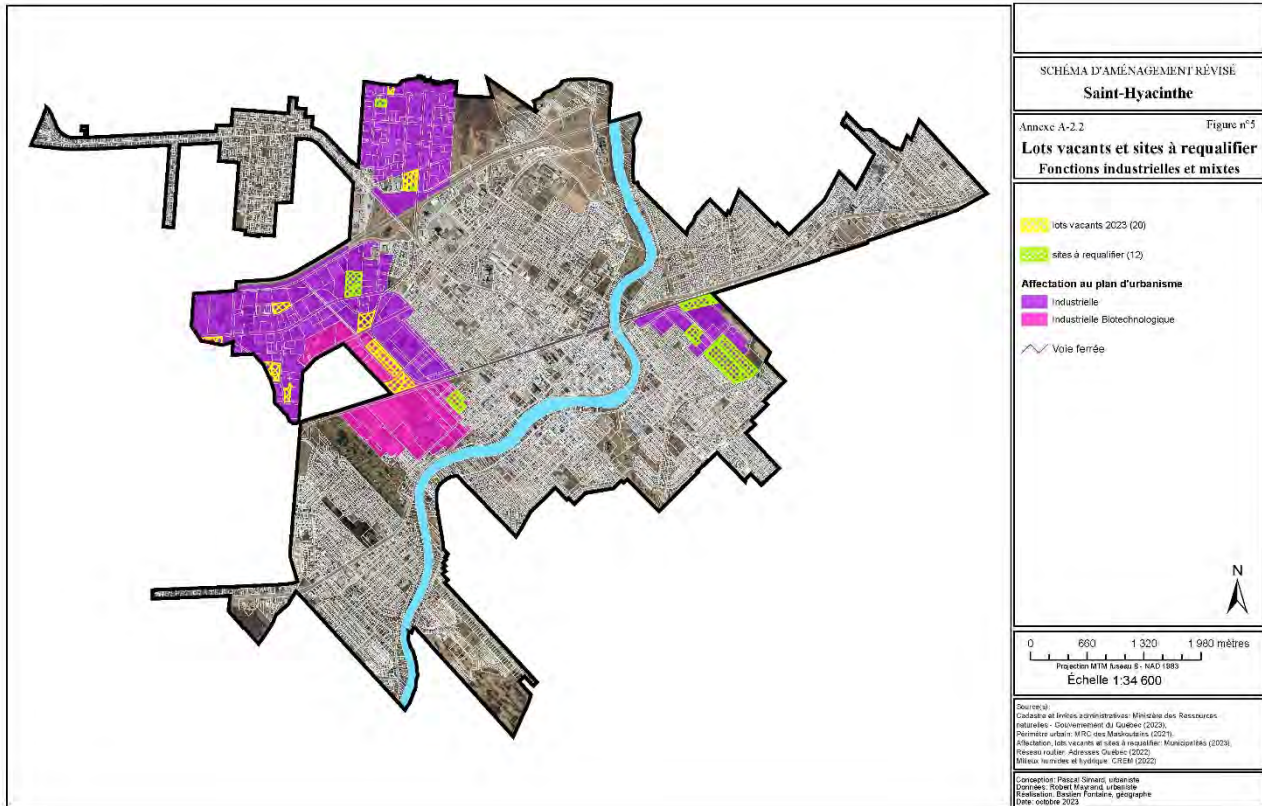




SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE	
Saint-Damase	
Annexe A-2.2	Figure n°2
Lots vacants et sites à requalifier	
Fonctions industrielles et mixtes	
<p> lots vacants 2023 (3) </p> <p>Affectation au plan d'urbanisme</p> <p> industrielle </p>	
<p>0 100 200 300 mètres</p> <p>Projection UTM Niveau 8 - NAD 1983</p> <p>Echelle 1:5 300</p>	
<p><small>Source(s):</small> Cadastre et Infos administratives: Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023); Périmètre urbain: MRC des Maskoutains (2021); Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023); Réseau routier: Adresses Québec (2022); Milieux humides et hydrologie: CREM (2022)</p>	
<p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Contrôle: Robert Mayrand, urbaniste Réalisation: Bastien Fortin, géographe Date: octobre 2023</small></p>	





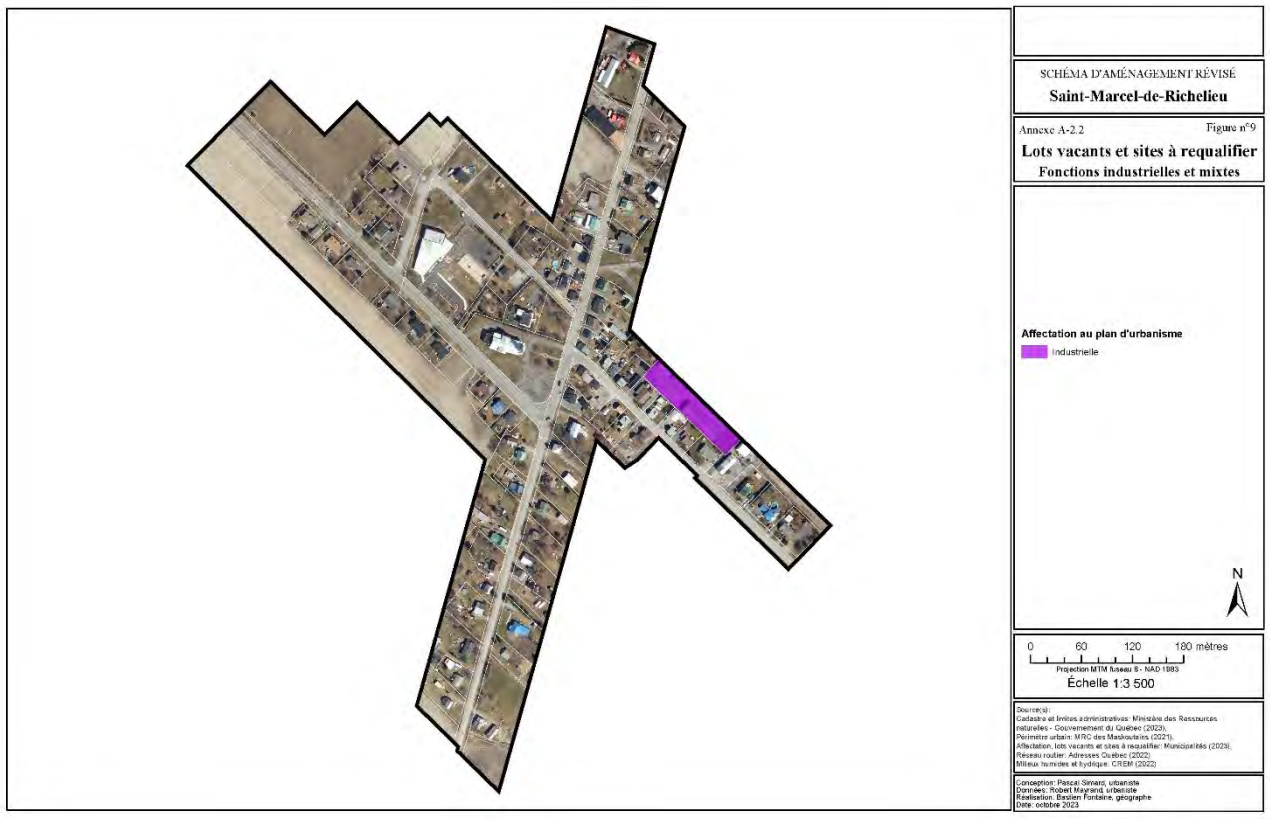


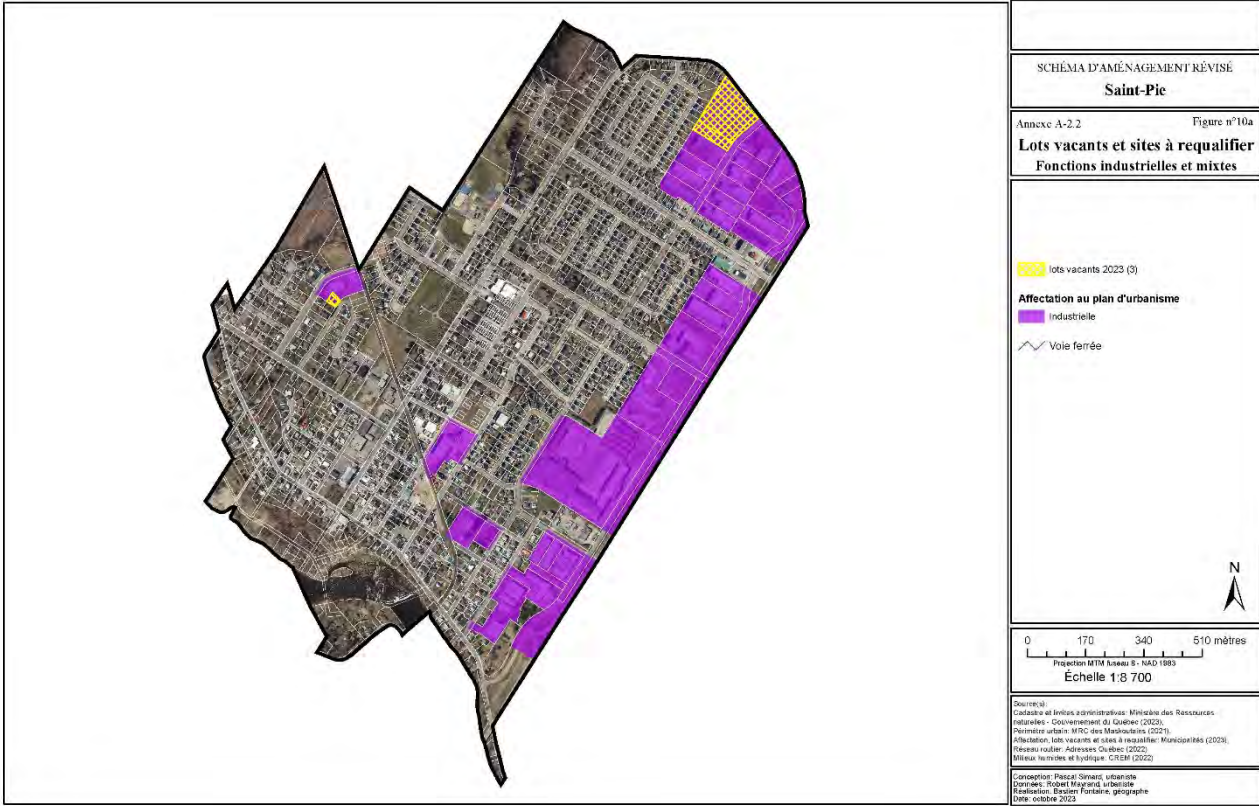






SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE	
Saint-Louis	
Annexe A-2.2	Figure n°8
Lots vacants et sites à requalifier	
Fonctions industrielles et mixtes	
<p> sites à requalifier (1) </p> <p>Affectation au plan d'urbanisme</p> <p> industrielle et commerciale </p>	
<p>0 90 180 270 mètres</p> <p>Projection UTM Niveau 8 - NAD 1983</p> <p>Echelle 1:4 900</p>	
<p><small>Source(s):</small> Cadastre et Infos administratives Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023); Périmètre urbain MRC des Mairoules (2021); Affectation lots vacants et sites à requalifier Municipalités (2023); Réseau routier Adresses Québec (2022); Milieux humides et hydrologie CREM (2022)</p>	
<p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Contrôle: Robert Mayrand, urbaniste Réalisation: Bastien Fortin, géographe Date: octobre 2023</small></p>	







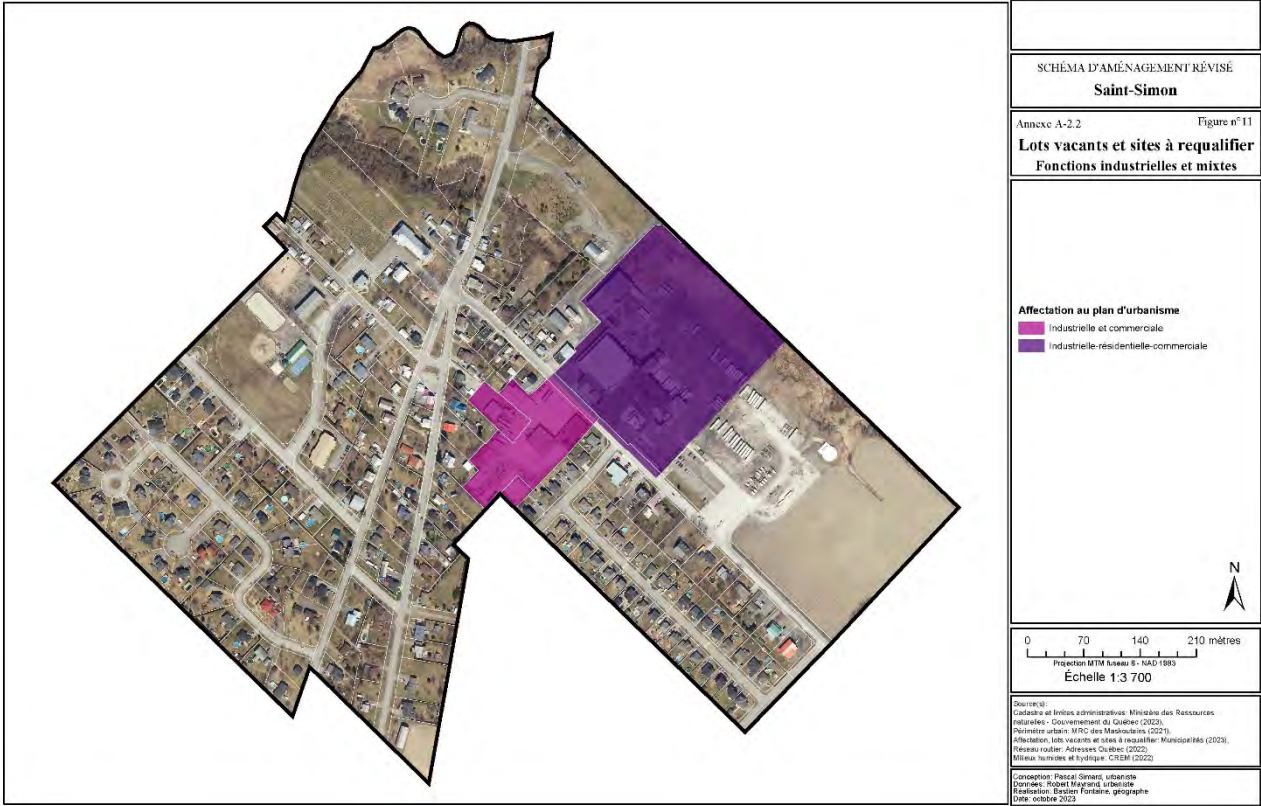


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Saint-Simon

Annexe A-2.2 Figure n°11

**Lots vacants et sites à requalifier
Fonctions industrielles et mixtes**

Affectation au plan d'urbanisme

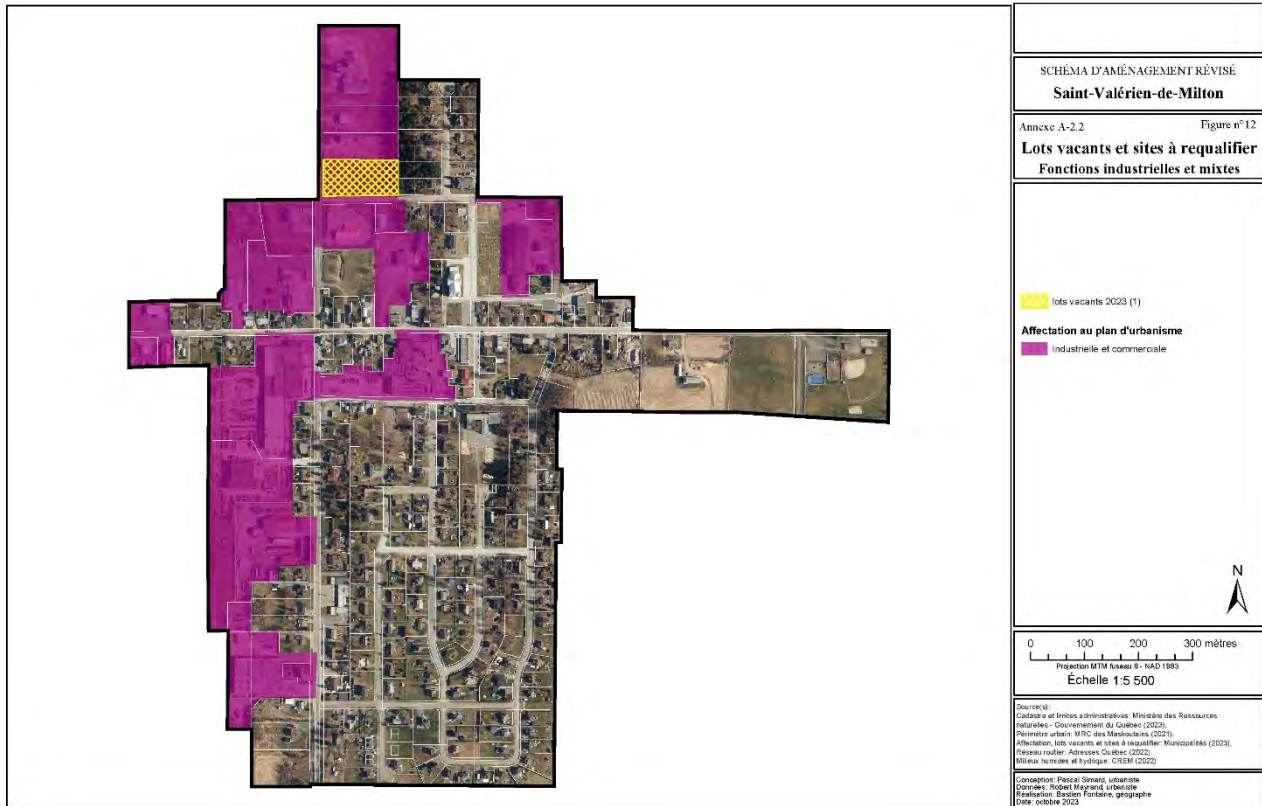
Industrielle et commerciale

Industrielle-résidentielle-commerciale



Source(s):
 Cadastre et Imms administratives: Ministère des Ressources
 naturelles - Gouvernement du Québec (2023);
 Périmètre urbain: MRC des Maskouains (2021);
 Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023);
 Réseau routier: Adresses Québec (2022);
 Milieux humides et hydrologie: CREM (2022)

Conception: Pascal Simard, urbaniste
 Contrôle: Robert Mayrand, urbaniste
 Réalisation: Bastien Fortin, géographe
 Date: octobre 2023



SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE	
Saint-Valérien-de-Milton	
Annexe A-2.2	Figure n°12
Lots vacants et sites à requalifier	
Fonctions industrielles et mixtes	
<p> lots vacants 2023 (1) </p> <p>Affectation au plan d'urbanisme</p> <p> Industrielle et commerciale </p>	
<p>0 100 200 300 mètres</p> <p>Projection UTM Niveau 8 - NAD 1983</p> <p>Echelle 1:5 500</p>	
<p><small>Source(s):</small> Cadastre et limites administratives Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023); Périmètre urbain MRC des Maskoutains (2021); Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023); Réseau routier: Adresses Québec (2022); Milieux humides et hydrologie: CREM (2022)</p>	
<p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Contrôle: Robert Mayrand, urbaniste Réalisation: Bastien Fortin, géographe Date: octobre 2023</small></p>	

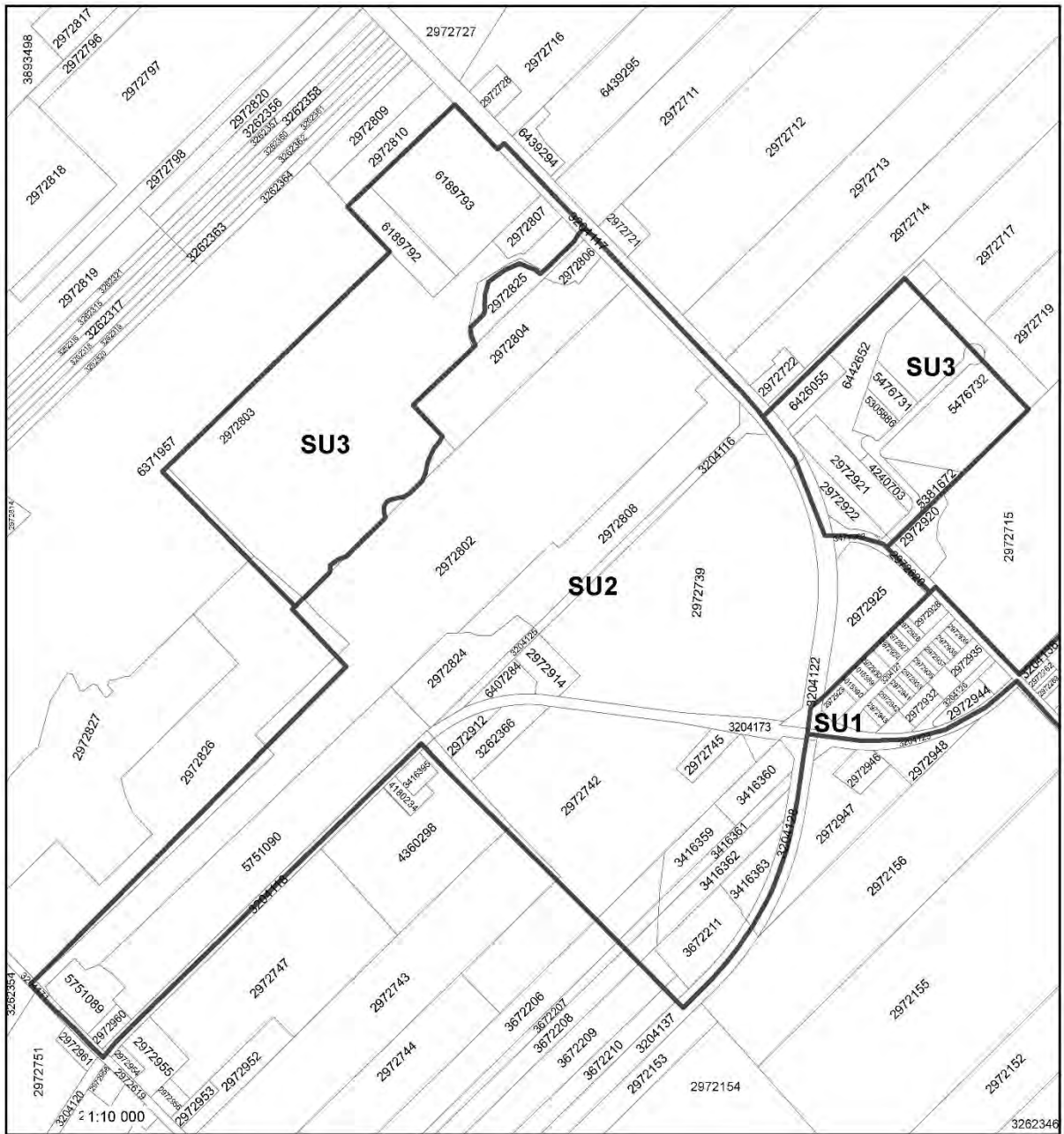




SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE	
Sainte-Hélène-de-Bagot	
Annexe A-2.2	Figure n°13
Lots vacants et sites à requalifier	
Fonctions industrielles et mixtes	
<p>lots vacants 2023 (1)</p> <p>Affectation au plan d'urbanisme</p> <p>Industrielle</p> <p>Voie ferrée</p>	
<p>0 80 160 240 mètres</p> <p>Projection UTM fuseau 8 - NAD 1983</p> <p>Echelle 1:4 500</p>	
<p><small>Sources:</small> Cadastre et limites administratives: Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023); Périmètre urbain: MRC des Maskouains (2021); Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023); Réseau routier: Adresses Québec (2022); Milieux humides et hydrologie: CREM (2022)</p>	
<p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Contrôle: Robert Mayrand, urbaniste Réalisation: Bastien Fortin, géographe Date: octobre 2023</small></p>	

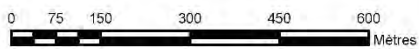
ANNEXE 2

Affectation semi-urbaine – Sanair (Saint-Pie) Annexe C-4

(Article 9)



-  Affectations semi-urbaines
-  matrice_MRC_20230811



1:10 000



SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE
Affectation semi-urbaine - Sanair
(Saint-Pie)
Annexe C-4

Échelle: 1:10 000 (2023) et 1:10 000 (2018)
 Révisé par: Bureau d'urbanisme, MRC Maskoutains
 6750 Boulevard Saint-Jacques
 Québec (Québec) G1N 1W1

Document: Plan d'aménagement
 Révisé par: Bureau d'urbanisme, MRC Maskoutains
 6750 Boulevard Saint-Jacques
 Québec (Québec) G1N 1W1

ANNEXE 3

Les grandes affectations du territoire Annexe H

(Article 10)

