

## 4. COMPOSANTES

4.1	Grandes affectations du territoire	66
4.2	Affectation résidentielle	66
4.3	Affectations commerciales et de services	66
4.4	Affectation industrielle	68
4.5	Affectation agricole	73
<del>4.6</del>	<del>Affectation protection</del> (abrogé 32-09-5 art 26)	<del>74</del>
4.7	Affectation conservation (32-09-5 art 26)	78
4.8	Affectation récréation	87
4.9	Affectation villégiature	87
4.10	Affectation aéroportuaire	88
4.11	Périmètres d'urbanisation	89
4.12	Affectation multifonctionnelle (32-12-17.1 art. 10)	95

### 4.1 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les grandes affectations du territoire font référence aux fonctions dominantes suivantes : (32-09-5 art. 25)

Nous retrouvons ces dernières à la carte, intitulée : « Synthèse des grandes affectations du territoire » (annexe F).

- Résidentielle (RES-);
- Commerciale (COM-);
- Industrielle (IND1-, IND2-, IND3- ET IND4-);
- Agricole (AGR-);
- Conservation (CONS1-, CONSE2- ET CONS3-);
- Récréation (REC-);
- Villégiature (VIL-);
- Aéroportuaire (AÉRO-);
- Multifonctionnelle (MTF-).

### 4.2 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

L'affectation résidentielle attribuée aux milieux concernés la dominance de la fonction résidentielle de toutes densités. Cette dernière se retrouve dans les noyaux urbains et villageois et son développement se veut en conformité avec les énoncés émis au niveau des périmètres d'urbanisation.

Toutefois, l'implantation à des fins résidentielles de toutes nouvelles maisons mobiles et roulottes devra se faire dans le seul secteur apte à les recevoir, soit celui existant à Saint-Basile-le-Grand dans le périmètre d'urbanisation.

#### 4.2.1 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction dominante sont les suivants :

**COMMERCE DE PROXIMITÉ** : commerce de vente au détail de voisinage et de quartier ou de services aux particuliers (vente de biens de première nécessité, services professionnels et personnels, commerces d'alimentation, etc.), dont la desserte est principalement d'envergure locale;

- **COMMERCE DE NATURE RÉCRÉOTOURISTIQUE** ;
- **SERVICE DE NIVEAU LOCAL** : (bureau de services professionnels, financiers, etc.) et autoroutier ;
- **INSTITUTIONNEL** ;
- **UTILITÉ PUBLIQUE** ;
- **ÉQUIPEMENT MUNICIPAL** ;
- **INDUSTRIE LÉGÈRE** : industrie ne comportant aucune nuisance (odeur, bruit, vibration, poussière, émanation ou lumière éblouissante) et où l'ensemble des opérations s'effectue à l'intérieur d'un bâtiment, sans entreposage extérieur<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Nonobstant les limitations imposées à cet usage compatible à l'affectation résidentielle, l'entreposage extérieur pourra être autorisé, si

- **AGRICOLE** : limité aux usages agricoles autres que les productions animales afin de permettre l'utilisation de terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain;

#### LES PIPELINES<sup>2</sup> SUIVANT :

- Gazoduc TQM, traversant Saint-Basile-le-Grand, Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu-de-Belœil;
- Gazoduc Gaz Métropolitain, traversant Belœil, Carignan, McMasterville, Saint-Antoine-sur-Richelieu, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Belœil; (Voir plan 22.1) (32-09-1 art. 4)
- Interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain : conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire. (32-12-17.1 art 52a)

### 4.3 AFFECTATIONS COMMERCIALES ET DE SERVICES (32-15-22.1 art. 5)

L'affectation commerciale attribuée fortement, aux milieux concernés, la dominance de la fonction commerciale et de services. Elle se concentre principalement aux abords des routes 112 et 116. Certains secteurs sont aussi reconnus à des fins commerciales, tels les centres villageois. Les aires d'affectation commerciale et de services sont situées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, aux endroits suivants principalement aux abords des voies de circulation suivantes :

- Route 112 à Carignan (ch. Chambly) et à Chambly (boul. Périgny);
- Route 116 à Saint-Basile-le-Grand, à McMasterville, à Belœil et à Mont-Saint-Hilaire (boul. Sir-Wilfrid-Laurier).

Dans le secteur suivant :

- Territoire situé entre la rue Bernard-Pilon, la route 223 (rue Richelieu) et la voie ferrée du Canadien National à Belœil.

les conditions édictées à l'article 1.7.19 du document complémentaire sont respectées. Est assimilable à une industrie légère, un usage commercial comportant certaines caractéristiques normalement associées à une activité industrielle, telle que la circulation de véhicules lourds, la manutention de marchandises et l'entreposage de matières diverses. À titre d'exemple et de manière non limitative, il peut s'agir d'une entreprise de camionnage, d'un commerce d'aménagement paysager, d'un commerce de vente de matériaux de construction, d'un commerce de location d'outils, etc. (32-14-20 art. 1)

<sup>2</sup> Pipeline : voir section terminologie

### Les secteurs commerciaux d'envergure régionale

La mise en place des activités commerciales d'envergure régionale est particulièrement orientée vers les secteurs situés aux abords des routes 112 et 116 (voir plan 8). Cette mesure vise à concentrer ces activités dans les noyaux majeurs afin de maintenir la vitalité économique de ces secteurs et tirer avantage des principales voies de circulation de la MRC, tout en favorisant un meilleur contrôle des accès, notamment sur les routes nationales 112 et 116.

De ce fait, des mesures nécessaires devront être prises par le biais des instruments d'urbanisme locaux afin de réserver la majorité de ces territoires à des fins d'implantation de commerces d'envergure régionale.

Par commerce d'envergure régionale, on entend tout établissement de natures commerciale et de services de moyenne et de grande surface et tout regroupement important de commerces.

De façon particulière, afin de maintenir et de développer la vitalité commerciale dans ces secteurs stratégiques, les établissements de commerce de détail d'envergure régionale de type grande surface, soit ceux dont la superficie totale brute de plancher est supérieure à cinq mille mètres carrés (5 000 m<sup>2</sup>), pourront seulement s'implanter dans les aires d'affectation commerciale et de services situées le long des routes 112 et 116.

Sur le plan paysager, les « vitrines » que constituent les abords des routes nationales, assurent une visibilité et une image de marque qui contribuent au développement d'un environnement commercial dynamique. La recherche de cet environnement paysager de qualité vise à assurer la vitalité à long terme des composantes urbanistiques, malgré les changements d'usage ou de vocation. Pour contrer les effets négatifs susceptibles de provoquer la dévitalisation progressive de certains secteurs commerciaux vulnérables, les municipalités devront élaborer des dispositions, dans leur réglementation d'urbanisme, en se basant sur les critères suivants :

- . Les nouveaux établissements commerciaux et de services devront s'insérer harmonieusement avec l'environnement urbain avoisinant et être soumis à des normes architecturales et paysagères qui contribueront à mettre en valeur les « vitrines » commerciales ;
- . L'implantation de nouveaux établissements commerciaux de type « grande surface » n'aura pas pour effet de contribuer à dévitaliser les secteurs commerciaux locaux déjà établis (artère commerciale traditionnelle, centre-ville, noyau villageois, etc.).

### Les centres villageois et secteurs centraux de type « villageois ».

Ces secteurs se situent traditionnellement au centre originel des municipalités. Ils sont caractérisés par une trame urbaine ancienne comportant plusieurs éléments d'intérêt patrimonial et par une importante cohabitation entre des usages résidentiels et des commerces d'envergure locale.

La présence de ces derniers ne repose pas sur la visibilité offerte par un axe routier majeur ou sur une surface de plancher importante mais profite plutôt d'une synergie générée par un voisinage constitué d'activités commerciales desservant principalement la communauté locale.

L'importance de développer la vitalité commerciale de ces pôles est particulièrement significative à l'échelle de la MRC puisque les types de commerces et de services présents dans les anciens secteurs peuvent servir de catalyseur structurant pour l'industrie récréotouristique et culturelle régionale. À titre d'exemple et de façon non limitative, les commerces axés sur l'art, le patrimoine, la culture, l'hébergement, la restauration, les activités récréatives et la vente de produits régionaux sont des activités qui devraient s'inscrire de façon privilégiée dans la vocation de ces secteurs dits « centres villageois » ou « secteurs centraux de type villageois ».

Les secteurs, tels que définis ci-haut, sont situés dans les municipalités suivantes (voir plan 8) :

- Les « centres villageois » :
  - Saint-Antoine-sur-Richelieu, Saint-Charles-sur-Richelieu, Saint-Denis-sur-Richelieu, Saint-Jean-Baptiste et Saint-Marc-sur-Richelieu ;
- Les « secteurs centraux de type villageois » :
  - Belœil, Chambly, Mont-Saint-Hilaire et Saint-Basile-le-Grand.

### 4.3.1 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et les usages compatibles à la dominante sont les suivants :

- **RÉSIDENTIEL** : en excluant les maisons mobiles et les roulottes;
- **RÉCRÉATIF**;
- **INSTITUTIONNEL**;
- **UTILITÉ PUBLIQUE**;
- **INDUSTRIE LÉGÈRE** : de façon exceptionnelle, l'industrie légère pourra comporter de l'entreposage extérieur dans les affectations commerciales qui chevauchent les routes 112 et 116, seulement si les terrains utilisés ne sont pas directement contigus à la route;
- **AGRICOLE** : limité aux usages agricoles autres que les productions animales afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles des terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain. Pour ne pas hypothéquer ces territoires, il serait sage de limiter les constructions agricoles;
- **PIPELINE**<sup>1</sup>: Esso (Imperial oil), traversant Beloeil, Mont-Saint-Hilaire et Saint-Mathieu-de-Beloeil ( voir plan 22.1) (32-09-1 art. 5)

## 4.4 AFFECTATION INDUSTRIELLE

L'affectation industrielle attribuée aux milieux concernés la dominance de la fonction industrielle. Les usages industriels orientés vers la fabrication, la transformation, l'entreposage le transport et le commerce de gros y sont préconisés.

Les abords des autoroutes devront respecter des critères de performance esthétique, afin d'établir une image distinctive de ces secteurs. Leur développement se veut donc en conformité avec les énoncés émis au niveau des périmètres d'urbanisation. La MRC identifie quatre (4) types d'affectation industrielle, à savoir (voir plan 9) :

### 4.4.1 Type 1

Repose sur la reconnaissance de secteurs à vocation industrielle, avec des infrastructures d'accueil, tout en recherchant une consolidation de ces milieux d'importance régionale.

Ces secteurs sont les suivants :

- La zone industrielle de Belœil, du côté Nord de l'autoroute 20;
- La zone industrielle de Saint-Mathieu-de-Belœil, aux abords de l'autoroute 20 et celle longeant la rue Bernard-Pilon;
- La zone industrielle de Mont-Saint-Hilaire, entre la route 116 et l'autoroute 20;
- Le parc et la zone industrielle de Chambly, dans lesquels la

ville devrait tirer avantage des bois existants;

- Les zones industrielles de Saint-Basile-le-Grand et McMasterville, regroupant les installations de l'entreprise I.C.I.

Les municipalités devront préserver les terrains ayant façade sur les autoroutes pour des implantations à hauts critères de performance (l'entreposage / déchargement des marchandises, les stationnements, l'architecture, etc.).

### 4.4.2 Type 2

Il regroupe les terrains de la carrière à Carignan, tels qu'identifiés au plan synthèse d'aménagement où seules les activités reliées à l'extraction sont permises.

### 4.4.3 Type 3

Il correspond aux terrains situés au nord du village de Saint-Denis-sur-Richelieu et au centre de Saint-Jean-Baptiste, tels qu'identifiés à la carte intitulée : « Synthèse des grandes affectations du territoire » (annexe F). Ces secteurs industriels visent principalement à recevoir des activités axées sur l'agriculture afin que les secteurs Nord et Est du territoire de la MRC puissent contribuer à mettre en valeur le potentiel agricole.

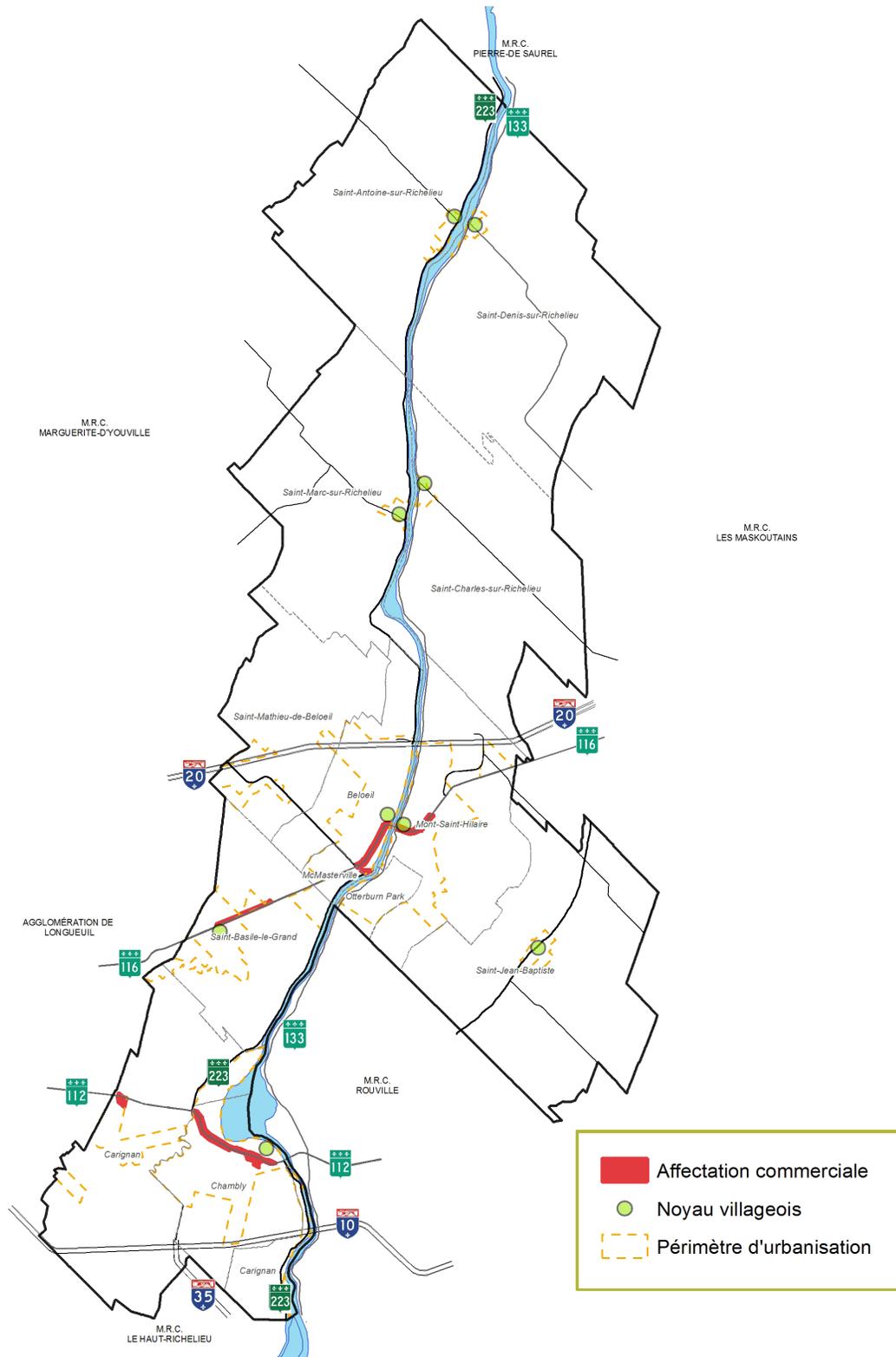
### 4.4.4 Type 4

Il correspond aux terrains adjacents au chemin de la Grande-Ligne et inscrits sur le territoire de la ville de Chambly, plus particulièrement sur les lots 2 343 056 et 2 344 896 du cadastre rénové du Québec délimités au plan 9. Ce secteur industriel vise uniquement des activités axées sur la valorisation des déchets. Par valorisation des déchets, on entend un procédé qui transforme les déchets en une matière réutilisable, une forme d'énergie, ou encore en une matière transformable en énergie.

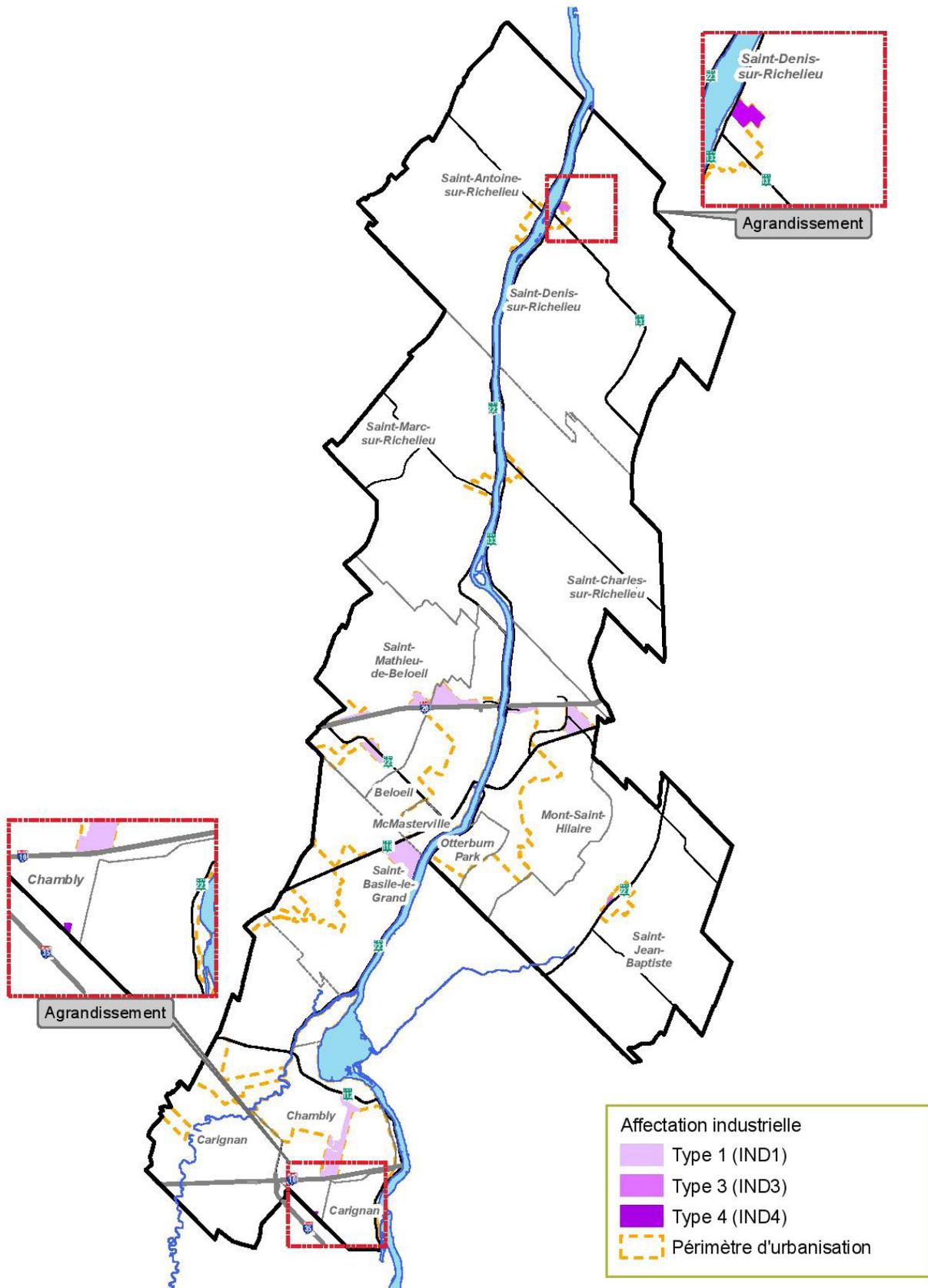
Compte tenu des multiples inconvénients que de telles activités peuvent engendrer (bruit, circulation, etc.), il est fortement suggéré à la ville de Chambly d'être très attentive à la nature des usages qui seront permis en périphérie de ce secteur, de même qu'aux abords des voies d'accès y conduisant, en vue de ne pas compromettre la vocation, à long terme, de ce secteur spécifique.

Puisque cette affectation est inscrite à l'intérieur de la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement du Québec, il va de soi que la réalisation de toute activité de valorisation des déchets demeure tributaire d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et que, dans l'intervalle, l'utilisation du sol à des fins agricoles doit y être permise.

<sup>1</sup> Pipeline : voir section terminologie









#### 4.4.5 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction dominante des types 1 et 3 sont les suivants :

- **COMMERCIAL** : :
  - D'envergure régionale assimilable à l'industrie : usage commercial présentant des volets associés à un usage industriel, notamment en ce qui concerne l'entreposage extérieur et le bruit généré (ex.: centres de matériaux de construction, vente de machinerie lourde, centre d'aménagement paysager, etc.);
  - De services à l'industrie : services commerciaux adressés principalement à une clientèle établie dans un parc ou dans une zone industrielle (ex.: banques, restaurants, etc.);
  - Les points de vente pour établissements manufacturiers.
- **SERVICE AUTOROUTIER** : aux abords des bretelles d'accès aux autoroutes;
- **UTILITÉ PUBLIQUE** : réseau ou partie de réseau desservant la population (aqueduc, égout sanitaire et pluvial, électricité, gaz, etc.);
- **CENTRE DE VALORISATION DES DÉCHETS** : uniquement dans les affectations industrielles de type 1;
- **AGRICOLE** : limité aux usages agricoles autres que productions animales, afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles des terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain;
- **ÉQUIPEMENT MUNICIPAL**;
- **RÉCRÉATIF INTENSIF** : limité aux activités se pratiquant à l'intérieur et nécessitant l'utilisation d'un bâtiment dont la superficie et la volumétrie s'apparentent à celles d'un bâtiment industriel; (32-09-4.1 art. 5)
- **LES PIPELINES<sup>1</sup> SUIVANTS** :
  - Oléoduc Pipelines Montréal, traversant Saint-Basile-le-Grand;
  - Gazoduc TQM, traversant Saint-Basile-le-Grand, Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu-de-Beloil;
  - Gazoduc Gaz Métropolitain, traversant Beloil, Carignan, McMasterville, Saint-Antoine-sur-Richelieu, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Beloil (voir plan 22.1) (32-09-1 art. 4).

<sup>1</sup> Pipeline : voir section terminologie

#### 4.5 AFFECTATION AGRICOLE

L'aire d'affectation agricole attribuée aux milieux concernés la dominance de la fonction agricole caractérisée par la culture du sol et par les activités de production animale. Toutefois, celles-ci sont soumises à certains critères d'implantation qui devront assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et les usages non agricoles.

Étant donné l'importance de protéger et de mettre en valeur le territoire et les activités agricoles, la MRC entend favoriser l'utilisation du sol prioritairement à des fins d'activités agricoles et assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture. Ainsi, la mise en place des divers usages et fonctions devra se faire en priorisant la protection et le développement des entreprises œuvrant dans divers types d'activités agricoles.

Les fonctions et les usages autres qu'agricoles, existant avant le 18 juillet 1997 et qui ne sont pas situés à l'intérieur d'un îlot déstructuré, pourront exceptionnellement être reconnus par les municipalités. Cette mesure d'exception est cependant applicable seulement à l'égard de la partie de l'assiette de la propriété reconnue par la CPTAQ qui faisait l'objet d'une fonction ou d'un usage autre que ceux préconisés pour l'affectation agricole. Ceux-ci devront être de même nature que la fonction ou l'usage existant sur la partie de l'assiette de la propriété visée ou s'y apparenter. Les mesures, retenues par les municipalités à cet effet, ne pourront pas permettre des interventions ou des changements d'usage qui créent des restrictions additionnelles aux activités agricoles avoisinantes.

##### 4.5.1 Îlots déstructurés (32-12-17.1 art. 23)

Malgré l'importance économique de l'agriculture dans la MRC, plusieurs usages non agricoles se sont implantés au fil du temps et parfois, dans des secteurs fortement dynamiques. Ces insertions ponctuelles ont souvent amorcé la création des îlots déstructurés pouvant imposer des contraintes significatives à la pratique de l'agriculture.

Dans le but de circonscrire et de permettre la consolidation des îlots déstructurés, tout en maintenant le dynamisme et l'homogénéité des secteurs à fort potentiel agricole, la MRC reconnaît trois (3) types d'îlots déstructurés, soit : les secteurs à dominance résidentielle, commerciale et industrielle.

Puisque l'objectif de cette démarche est d'abord de circonscrire les îlots déstructurés, la reconnaissance de ceux-ci repose essentiellement sur les grands principes suivants :

- Ils sont généralement circonscrits et comportent des fonctions, des usages et des infrastructures qui sont assimilés à des milieux urbains ;
- Leurs densités d'occupation au sol présentent des caractéristiques urbaines ;
- Ils sont exempts d'activités agricoles structurantes.

Bien que la reconnaissance des îlots déstructurés s'établisse dans un processus de planification territoriale, les municipalités auront la possibilité de procéder à des modifications à certaines conditions exceptionnelles. À cet effet, l'identification des îlots déstructurés devra être réalisée conformément au respect des critères suivants :

- 1) Un îlot déstructuré doit être composé uniquement de terrains adjacents à une ou plusieurs voies de circulation existantes, sauf pour des considérations exceptionnelles.
- 2) Un îlot déstructuré doit être constitué de fonctions ou d'usages à prédominance non agricole et comporter un nombre restreint de terrains ou d'espaces vacants<sup>1</sup> de faible superficie. Un îlot de forme linéaire situé le long d'un rang et d'une route pourra être reconnu. Il ne devra cependant pas engendrer des situations pouvant enclaver ou restreindre l'accès aux terres agricoles.
- 3) Dans tous les cas, la reconnaissance d'un îlot déstructuré ne doit pas avoir pour effet d'imposer des restrictions additionnelles aux activités agricoles avoisinantes.
- 4) Les îlots déstructurés sont identifiés à l'annexe « E » et à l'annexe « F » et sont définis selon les trois (3) types suivants :

- a. Le type « IDR » à vocation résidentielle  
Ces espaces sont principalement constitués

<sup>1</sup> Terrain vacant : espace de terre où l'agriculture n'est pas ou ne peut être pratiquée.

d'habitations unifamiliales isolées. Ils sont généralement de forme linéaire et principalement regroupés le long du réseau routier local et régional. Ils sont également reconnus auprès de la CPTAQ, dans le cadre d'une demande d'autorisation à portée collective (décision numéro 363352, le 25 mars 2010).

- b. Le type « IDC » à vocation commerciale  
Ces espaces sont principalement constitués d'entreprises commerciales et de services. Ils sont de forme compacte et sont généralement situés le long du réseau routier national.
- c. Le type « IDI » à vocation industrielle  
Ces espaces sont principalement constitués d'entreprises industrielles. Ils sont de forme compacte et sont généralement situés le long du réseau autoroutier.

À titre indicatif seulement, le [tableau 1.1](#) illustre sommairement le nombre potentiel de terrains propices au développement dans les îlots déstructurés à vocation résidentielle.

~~4.5.2 Aménagement du réseau routier~~ (abrogé 32-19-30.1 art. 2)

4.5.2 Conditions particulières reliées à certains usages, constructions ou ouvrages permis dans certaines affectations du territoire (32-19-30.1 art. 2)

Le tableau 0.1 prescrit quelles conditions spécifiques sont rattachées à certains usages, constructions ou ouvrages projetés dans certaines affectations du territoire de la MRCVR.

4.5.3 Fonctions ou usages compatibles

Les fonctions et les usages compatibles à l'affectation agricole sont présentés au [tableau 1](#).

~~4.6 Affectation protection~~ (abrogé 32-09-5 art. 26)

TABLEAU 0.1 : TABLEAU RELATIF AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES RELIÉES À CERTAINS, USAGES, CONSTRUCTIONS OU OUVRAGES.

USAGE, CONSTRUCTION OU OUVRAGE VISÉ...	...SITUÉ DANS L'AFFECTATION...									...AUX CONDITIONS SPÉCIFIQUES SUIVANTES.
	RES	COM	IND	AGR	CONS	REC	VIL	AÉRO	MTF	
Un nouveau chemin public ou le prolongement d'un chemin public existant, destiné aux véhicules routiers.				X						Permis seulement en fonction des critères édictés à l'article 1.7.20 du document complémentaire.

TABLEAU 1 : FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION AGRICOLE

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES (32-12-17.1 art 11)
Résidentiel (habitation unifamiliale isolée) <sup>1, 1.1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En usage principal, pour des fins de consolidation.</li> <li>- En usage principal et bénéficiant d'un droit acquis, conformément aux dispositions des articles 101, 101.1, 102, 103 ou 105 de la L.P.T.A.A.</li> <li>- En usage accessoire à une activité agricole reconnue, conformément aux dispositions de l'article 40 de la L.P.T.A.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans un îlot déstructuré à dominance résidentielle, tel qu'identifié aux annexes E et F.</li> <li>- Adjacent à une voie de circulation existante et sur un lot ou une partie de lot bénéficiant d'un droit acquis reconnu.</li> <li>- Adjacent à une voie de circulation existante et sur un lot où une activité agricole y est reconnue.</li> </ul>
Commercial <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce de détail ou de services en support ou en complément à la fonction agricole (vente de produits agricoles, réparation de machinerie agricole, vétérinaire, etc.).</li> <li>- Agrotourisme (gîtes touristiques et tables champêtres).</li> <li>- Atelier de production artisanale.</li> <li>- Commerce de détail ou de services.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partout, lorsque adjacent à une voie de circulation existante.</li> <li>- Partout.</li> <li>- Partout.</li> <li>- Dans un îlot déstructuré à dominance commerciale, tel qu'identifié aux annexes E et F.</li> </ul>
Industriel <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie agroalimentaire.</li> <li>- Industrie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uniquement en complément et indissociable à une exploitation agricole existante.</li> <li>- Dans un îlot déstructuré à dominance industrielle, tel qu'identifié aux annexes E et F.</li> </ul>
Pipeline (32-09-1 art. 7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oléoduc Esso (Impérial Oil), traversant Beloeil, Mont-Saint-Hilaire et Saint-Mathieu-de-Beloeil;</li> <li>- Oléoduc Pipe-line Montréal, traversant Saint-Basile-le-Grand;</li> <li>- Oléoduc Pipeline Saint-Laurent (Ultramar), traversant Saint-Charles-sur-Richelieu, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Beloeil;</li> <li>- Gazoduc TQM traversant Saint-Basile-le-Grand, Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu-de-Beloeil;</li> <li>- Gazoduc Gaz Métropolitain, traversant Beloeil, Carignan, McMasterville, Saint-Antoine-sur-Richelieu, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Beloeil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seulement là où illustré au plan 22.1 (32-09-1 art. 8)</li> </ul>
Équipement utilité publique		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partout.</li> </ul>

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES (32-12-17.1 art 11)
Équipement municipal		- Partout, lorsqu'il est adjacent à une voie de circulation existante.
Récréatif	Léger	- Partout. Ne doit pas générer de distances séparatrices ni autres inconvénients, par rapport aux activités agricoles environnantes. (32-10-7 art. 2)
	Extensif , intensif	- Sur les terrains situés entre les routes 133 ou 223 et la rivière Richelieu ou L'Acadie, lorsque ces routes sont à environ cent (100) mètres ou moins de ces cours d'eau.
Les installations nécessaires à l'exploitation agricole des érablières.		- À proximité ou dans les érablières.
Autres usages non-agricoles (32-11-12 art. 4)	- Seulement ceux ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant le 2 février 2007 ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).	- Seulement à l'intérieur des limites de la superficie reconnue ou autorisée par la CPTAQ .
Coupe d'arbre (32-12-17.1 art 52b)	Les interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain.	- Conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire

1 Seul l'usage « habitation unifamiliale isolée » peut être permise comme usage résidentiel. Un logement complémentaire de type intergénération pourra être autorisé dans une habitation unifamiliale isolée.

1.1 Malgré la note 1, est permis plus d'une (1) unité de logement dans une même construction existante. Cette possibilité est cependant restreinte au lot 5 311 506, situé dans la municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu. Les unités doivent être administrées selon un mode de copropriété hôtelière et ne pas dépasser le nombre de vingt (20) (32-16-24 art 3)

2 ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR : les municipalités devront réglementer l'entreposage extérieur conformément à l'article 1.7.3.2 du document complémentaire pour les entreprises commerciales et industrielles qui s'implanteront sur les terrains adjacents au réseau autoroutier (autoroutes 10, 20 et 35) et routier national (routes 112, 116, 133 et 223).

**TABLEAU 1.1 : NOMBRE POTENTIEL DE TERRAINS PROPICES AU DÉVELOPPEMENT DANS LES  
ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS À VOCATION RÉSIDENTIELLE (32-12-17.1 art. 23)**

Identifiant <sup>1</sup>	Superficie de l'îlot <sup>2</sup>	Municipalité concernée	Nombre de terrains vacants <sup>3</sup>
IDR-01	17,2	CAR	7
IDR-02	15,5	CAR	5
IDR-03	44,3	CAR	1
IDR-04	4,2	CAR	1
IDR-07	1,1	CAR	2
IDR-08	3,1	CAR	-
IDR-09	10,0	CAR	6
IDR-10	2,4	CAR	4
IDR-11	3,1	CAR	-
IDR-13	15,4	CAR	-
IDR-14	70,4	CAR	11
IDR-15.1	20,8	CAR & SBG	9
IDR-15.2	9,7	SBG	9
IDR-15.3	25,8	SBG	15
IDR-15.4	5,1	SBG	3
IDR-17	1,5	SJB	1
IDR-18	5,3	SJB	-
IDR-19	20,2	MSH	6
IDR-20	3,7	OTP	-
IDR-22	3,8	SJB	4
IDR-23	3,9	SJB	-
IDR-24	10,3	MSH	1
IDR-25	40,2	MSH	14
IDR-27	3,5	BEL	2
IDR-28	5,8	SMB	2
IDR-31	3,0	SMB	7
IDR-34	6,5	SMB	9
IDR-36	26,2	SMB	4
IDR-37	5,6	SMB	1
IDR-38	9,6	SMB	-
IDR-39	20,1	MSH	-
IDR-41	22,6	BEL	1
IDR-42	34,6	MSH	11
IDR-43	9,2	SCR	2
IDR-44	21,9	SMR	12
IDR-45	13,2	SCR	2
IDR-46	8,1	SMR	4
IDR-47	8,0	SMR	2
IDR-48	33,7	SCR	3

Identifiant <sup>1</sup>	Superficie de l'îlot <sup>2</sup>	Municipalité concernée	Nombre de terrains vacants <sup>3</sup>
IDR-49	14,1	SMR	3
IDR-50	2,1	SMR	1
IDR-51	3,1	SMR	5
IDR-52	3,1	SMR	3
IDR-53	11,8	SMR	9
IDR-54	13,3	SMR	2
IDR-55	11,4	SCR	6
IDR-56	3,4	SMR	-
IDR-57	4,2	SMR	4
IDR-58	12,4	SMR & SAR	3
IDR-59	11,1	SDR	-
IDR-60	2,9	SAR	1
IDR-61.1	26,7	SDR	6
IDR-61.2	1,1	SDR	-
IDR-62	3,4	SAR	3
IDR-63	15,6	SDR	9
IDR-64	22,8	SDR	15
IDR-65	3,8	SAR	3
IDR-66	6,6	SAR	6
IDR-67	5,0	SAR	4
IDR-68	8,6	SDR	3
TOTAL MRCVR	755,1		247

1 Numéro d'identification de l'îlot (voir délimitation aux annexes « E » et « F »).

2 Superficie exprimée en hectare.

3 Estimation réalisée par photo-interprétation et validée en novembre 2012, selon la superficie moyenne des terrains adjacents.

\* Tableau 2 abrogé 32-09-5 art.27

#### 4.7 AFFECTATION CONSERVATION (32-09-5 art. 26)

L'affectation conservation attribuée, aux milieux concernés, la dominance, le maintien et la protection du couvert végétal et, le cas échéant, des attributs écologiques.

L'identification des diverses composantes de cette affectation repose sur la préoccupation liée à la conciliation entre les activités anthropiques et la protection de l'environnement. Les milieux forestiers, les îles de la rivière Richelieu et les milieux humides constituent des refuges pour plusieurs espèces fauniques et floristiques vulnérables ou menacés de disparition en raison des activités humaines. Ils constituent également des éléments permettant de minimiser les effets liés à l'émission des gaz à effet de serre et contribuent également à tempérer les diverses manifestations climatiques. Enfin, ils sont bénéfiques pour assurer une meilleure qualité de l'eau et atténuent les effets liés à l'érosion des sols. La proportion protection et leur mise en valeur de ces milieux, dans une perspective de développement durable, constitue donc un objectif prioritaire de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu.

Pour ce faire, l'affectation «conservation» est définie en trois (3) types, soit en fonction des diverses préoccupations liées à la conservation des milieux.

##### 4.7.1 Type 1 (32-11-10 art 6)

Il constitue le niveau de conservation prioritaire, en raison de la fragilité ou de la singularité des milieux écologiques concernés. Ils sont constitués par des refuges fauniques, des zones de conservation écologique, les îles de la rivière Richelieu et des écosystèmes forestiers exceptionnels

Ces secteurs sont les suivants :

- Les terrains de la réserve naturelle Gault;
- La montagne de Rougemont, comprenant la réserve naturelle du Mont Rougemont;
- Les milieux d'intérêt écologique reconnus, situés en périphérie de la réserve naturelle Gault de l'Université McGill; (32-12-17.1 art 49)
- Les terrains de la carrière située au nord-est de la réserve naturelle Gault;
- Les îles Larue, sans désignation, de La Potrie, Jeannotte, aux Cerfs et les îlots des rapides de Chambly;
- Les chenaux de Carignan;
- Le bois des Bosquets à Otterburn Park.

Les fonctions autorisées doivent être orientées vers la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique de ces lieux. Des activités visant à protéger ou à réhabiliter des espèces fauniques et floristiques, les activités récréatives de nature légère et extensives telles que l'interprétation écologique ou historique et la randonnée non motorisée sont des usages

mis en avant plan dans l'affectation conservation de type 1.

##### 4.7.2 Type 2- (32-11-10 art 6)

Représente le niveau de conservation intermédiaire. Les caractéristiques écologiques sont souvent similaires au type 1, cependant les composantes de ces affectations s'inscrivent dans des ensembles beaucoup plus vastes. Ils sont constitués par des massifs forestiers généralement situés en zone agricole ou par des bois de superficie plus restreinte adjacents à des aires d'affectation conservation de type 1.

Ces secteurs sont les suivants :

- Les bois d'une superficie égale ou supérieure à un (1) hectare s'inscrivant dans un corridor écologique;
- Les bois s'inscrivant dans un corridor forestier ;
- Les bois adjacents à ceux identifiés « Type I » .

Les fonctions autorisées doivent s'appuyer sur l'objectif de maintenir et de régénérer le couvert forestier ainsi que de conserver les attributs écologiques, dans une perspective de développement durable. La connectivité des massifs forestiers à l'intérieur d'un corridor écologique représente également une préoccupation qui doit être tenue en compte dans le choix des fonctions et usages à y être autorisés.

##### 4.7.3 Type 3

Représente le niveau de conservation de base. Les caractéristiques écologiques, malgré leur grande importance, s'inscrivent dans des ensembles davantage liés à leurs environnements immédiats. Ils sont constitués par des bois de superficie plus restreinte situés en zone agricole et dans certains milieux urbains.

Ces secteurs sont les suivants :

- Les bois d'une superficie égale ou supérieure à un (1) hectare ne s'inscrivant pas dans un corridor écologique.

Les fonctions autorisées doivent s'appuyer sur l'objectif de maintenir et de régénérer le couvert forestier ainsi que de conserver les attributs écologiques, dans une perspective de développement durable.

##### 4.7.4 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction conservation sont ceux identifiés au [tableau 4](#).

TABLEAU 4: FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION CONSERVATION (32-09-5 ART. 27)

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES (32-12-17.1 art 11)
Résidentiel	- En usage principal, pour des fins de consolidation	- Types 2 et 3 situés dans un périmètre d'urbanisation <sup>1</sup> et dans un îlot déstructuré à dominance résidentielle, tels qu'identifiés aux annexes «E» et «F».
Récréatif	- De nature légère et extensive liée à la récréation de détente, d'interprétation compatible avec la conservation du milieu naturel ambiant.	- Types 1, 2 et 3, sauf dans certains secteurs réservés uniquement à la conservation intégrale du milieu naturel, soit pour la recherche ou en raison de la fragilité du milieu.
Commercial (32-11-12 art. 2)	- Gîte touristique	- Types 2 et 3, uniquement dans une résidence existante.
Agriculture	- L'exploitation agricole des érablières <sup>2</sup> ;  - L'exploitation agricole des vergers.	- Type 1, sauf dans les réserves naturelles Gault-de-l'Université-McGill et Mont-Rougemont, dans les îles de la rivière Richelieu et dans les chenaux de Carignan. Partout dans les érablières situées dans les types 2 et 3;  - Types 2 et 3, seulement dans les vergers existants.
Équipement majeur d'électricité de la société Hydro-Québec	- Est considérée comme équipement majeur d'électricité de la société Hydro-Québec, une ligne de transport d'énergie électrique d'une tension nominale égale ou supérieure à 120 kV sur une distance de plus de deux (2) kilomètres ou un poste de transformation ou de manoeuvre d'une tension nominale égale ou supérieure à 120 kV pour lequel un certificat d'autorisation est requis, en vertu de la loi.	- Partout, entenant compte, dans la mesure du possible, des critères de localisation édictés à l'article 1.7.11 du document complémentaire.
Pipeline (32-09-1 art. 9)	- Gazoduc Gaz Métropolitain, traversant Beloeil, Carignan, McMasterville, Saint-Antoine-sur-Richelieu, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Beloeil.  - Oléoduc Pipeline Saint-Laurent (Ultramar), traversant Saint-Charles-sur-Richelieu	- Seulement là où illustré au plan 22.1.
La coupe d'arbres (32-12-17.1 art. 52c)	- Pour les boisés de type 1, 2 et 3  - Les interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain	- Conformément aux dispositions des articles 1.7.7.1 à 1.7.7.4 du document complémentaire.  - Conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire.
Communautaire régional (32-16-25 art. 3)	- Institution spécialisée dans les services pour enfants handicapés.	Seulement à l'intérieur des aires d'occupation, illustrées au plan 10.2, intitulé « Aires d'occupations de l'affectation CONS1-197 » et situées à Otterburn Park..

**TABLEAU 2 (SUITE) : FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION CONSERVATION (32-09-5 ART. 27)**

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES	SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES (32-12-17.1 art 11)
Équipement d'utilité publique	- Partout, en tenant compte du caractère particulier du milieu visé, sauf les réserves naturelles Gault-de-l'Université-McGill et du Mont Rougemont.
<p>1) Conformément aux dispositions particulières édictées à l'article 1.7.12 du Document complémentaire.</p> <p>2) Cette activité exclut les cabanes à sucre (établissements dont l'activité principale est l'organisation de «parties de sucre» avec ou sans repas); ces établissements ne possèdent pas d'érablière et doivent acheter leur sirop, comparativement à une érablière qui elle, se veut autosuffisante en sirop. L'exploitation agricole des érablières peut cependant comporter un volet commercial complémentaire directement lié à l'exploitation agricole et à caractère saisonnier, c'est-à-dire qui n'excède pas la période dite des « sucres ».</p>	













#### 4.8 AFFECTATION RÉCRÉATION

L'affectation récréation attribue aux milieux suivants, la dominance de la fonction récréative de nature légère, extensive et intensive :

- Les terrains de golf existants et reconnus ;
- Les terrains de l'ancienne carrière du ministère des Transports du Québec, aux abords du mont Saint-Hilaire ;
- Les terrains adjacents à la rue de l'Industrie à Beloeil, aux environs de la sortie 112 ouest, de l'autoroute Jean-Lesage et de la rivière Richelieu. (32-15-22.1 art. 6)

De plus, les municipalités sont encouragées à récupérer le maximum de rives du Richelieu à des fins publiques, considérant qu'une bonne partie des berges est vacante ou difficile à construire.

Il va de soi que les berges actuellement aménagées ou identifiées à des fins publiques ne doivent pas changer de fonction sous aucun prétexte.

Par cette affectation, la MRC désire rendre les rives plus accessibles, en particulier celles de la rivière Richelieu, pour le tourisme de passage, tout en tirant avantage des autres éléments à caractère récréatif et culturel à proximité. De plus, elle vise à reconnaître des éléments d'ordre régional qui comportent un attrait récréotouristique.

Toutefois, il demeure toujours quelque peu problématique d'encourager une forte accessibilité dans les ensembles patrimoniaux étant donné la fragilité de ces secteurs. Ainsi, les plans et règlements d'urbanisme des municipalités devront en tenir compte.

De plus, il s'avère important de préserver le milieu naturel ambiant car ce dernier ajoute un attrait particulier aux secteurs récréatifs, tant recherchés.

##### 4.8.1 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction récréation sont ceux identifiés au tableau 4.1. (32-15-22.1 art. 6)

#### 4.9 AFFECTATION VILLÉGIATURE

Cette affectation repose sur la reconnaissance des installations de villégiature présentes sur le territoire de Saint-Jean-Baptiste, à proximité du périmètre d'urbanisation (voir plan 11) et telles que reconnues par la CPTAQ, à la date d'entrée en vigueur des présentes dispositions. Les aménagements de camping présents dans le secteur sont confirmés et la pluralité des fonctions normalement associées à la villégiature, telles des activités récréatives légères, extensives et intensives, y est reconnue.

Bien que cette affectation ne soit pas située en zone agricole permanente, ni inscrite à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, sa reconnaissance repose en grande partie sur

la présence d'une desserte par des infrastructures adéquates (aqueduc, égout sanitaire, centrale de filtration, centrale d'épuration). Cependant, les exigences quant au développement sont les mêmes que celles prévues pour un périmètre d'urbanisation ; c'est-à-dire que l'équivalent d'infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire doit être prévu.

De plus, l'adéquation entre les besoins additionnels générés par le développement et la capacité des équipements devra être démontrée.

L'affectation villégiature ne peut toutefois pas être assimilée à une affectation résidentielle, en ce sens qu'elle ne doit en aucun temps permettre à des ménages ou des individus d'y résider en permanence.

Nonobstant ce qui précède, la municipalité de Saint-Jean-Baptiste pourra reconnaître, dans l'affectation «villégiature», le secteur de maisons mobiles tel qu'il était le 2 février 2007. (32-09-4.1 art. 6)

D'autre part, puisque la reconnaissance de l'affectation villégiature repose sur l'ampleur des installations existantes, le morcellement et/ou l'aliénation et/ou les opérations cadastrales, dont le résultat représente une superficie inférieure à cinq (5) hectares, ne peuvent y être permis.

##### 4.9.1 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction dominante sont présentés au tableau qui suit.

TABLEAU 4.1: FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION RÉCRÉATION (32-15-22.1 ART 6)

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES
Résidentiel	- Multifamilial	- Permis uniquement dans une aire d'affectation située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation; - chaque bâtiment intégrant cet usage doit comporter au moins trois (3) unités de logement et plus.  La superficie nette de terrains dédiés à cet usage ne peut représenter une proportion supérieure à trente pourcent (30 %) de la superficie de l'aire d'affectation.
Commerce <sup>1</sup>	- Récréotouristique	- Permis uniquement dans une aire d'affectation située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.
	- Service - Bureau	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation REC-11 et aux abords de la route 116.
	- Autoroutier	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation REC-11.
	- Vente au détail d'envergure locale - Vente au détail d'envergure régionale	- D'envergure locale : permis uniquement dans l'aire d'affectation REC-11 <sup>2</sup> et aux abords de la route 116; - d'envergure régionale : permis uniquement aux abords de la route 116.
Institutionnel	- Permis uniquement dans une aire d'affectation située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.	
Équipement d'utilité publique <sup>1</sup>	- Permis partout	
Équipement municipal <sup>1</sup>	- Permis partout	
Interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain	- Permis conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire. (32-12-17.1 art. 52d)	
Agriculture	- Autres que la production animale	- Permis uniquement sur les parcelles agricoles qui ne sont pas encore utilisées.
<p>1) Voir définitions dans la section « terminologie ».</p> <p>2) Seuls les commerces de vente au détail permis dans cette aire d'affectation sont ceux indiqués au tableau de l'article 1.7.20 du document complémentaire.</p>		

#### 4.10 AFFECTATION AÉROPORTUAIRE

L'affectation aéroportuaire attribuée, au milieu concerné, la dominance de la fonction reliée aux transports aériens, tout en reconnaissant la part importante des espaces à privilégier pour les activités reliées directement aux transports aériens (ex. hangars pour aéronefs).

Cette affectation se retrouve uniquement à Saint-Mathieu-de-Belœil, à proximité de l'échangeur 109 de l'autoroute 20 (les parties des lots 244 et 245 comprises entre l'autoroute 20 et le rang Trudeau) (voir plan 12). Bien que ne s'inscrivant pas à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, le développement de ce secteur doit se faire en conformité aux dispositions de l'article 4.11, concernant les périmètres d'urbanisation.

##### 4.10.1 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction dominante sont les suivants :

##### • COMMERCIAL

- Restauration ;
- Vente de pièces d'équipements reliés à l'entretien ou à la réparation d'aéronefs ;
- Services d'entretien ou de réparation d'aéronefs.

##### • INDUSTRIEL

- Fabrication d'aéronefs ou de composantes majeures d'aéronefs ;
- Reliée à la recherche et au développement aéronautique.

##### • AGRICOLE

Tous les usages agricoles n'impliquant aucune immobilisation qui pourrait compromettre les dégagements minimums requis pour assurer la sécurité des manœuvres aériennes, afin de permettre une utilisation transitoire des terrains ne faisant pas encore l'objet d'activités reliées aux transports aériens.

TABLEAU 5: FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION VILLÉGIATURE

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES (32-12-17.1 art 11)
Résidentiel, uniquement les maisons mobiles (32-09-4.1 art. 7)		- Seulement dans le secteur illustré à cet effet au plan 11.
Bâtiments et équipements inhérents à la desserte et à l'entretien		- En accessoire seulement.
Commercial		- De desserte à la population fréquentant l'affectation. Aucune opération cadastrale n'est réalisée et les immeubles sont accessoires. La superficie maximale des bâtiments permanents est de cent mètres carrés (100 m <sup>2</sup> ).
Agriculture	- Limitée aux usages agricoles autres que les productions animales afin de permettre l'utilisation de terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain.	- Sur les parties de terrains qui ne sont pas encore utilisées à des fins de villégiature.
Équipement majeur d'électricité de la société Hydro-Québec	- Est considéré comme équipement majeur d'électricité de la société Hydro-Québec, une ligne de transport d'énergie électrique d'une tension nominale égale ou supérieure à 120 kV sur une distance de plus de deux (2) kilomètres ou un poste de transformation ou de manœuvre d'une tension nominale ou supérieure à 120 kV pour lequel un certificat d'autorisation est requis, en vertu de la loi.	- Partout, en tenant compte, dans la mesure du possible, des critères de localisation édictés à l'article 1.7.11 du document complémentaire.

· ÉQUIPEMENT MAJEUR D'ÉLECTRICITÉ DE LA SOCIÉTÉ HYDRO-QUÉBEC

Est considéré comme équipement majeur d'électricité de la société Hydro-Québec, une ligne de transport d'énergie électrique d'une tension nominale égale ou supérieure à 120 kV sur une distance de plus de deux (2) kilomètres ou un poste de transformation ou de manœuvre d'une tension nominale ou supérieure à 120 kV pour lequel un certificat d'autorisation est requis, en vertu de la loi.

Les critères de localisation édictés à l'article 1.7.11 du document complémentaire doivent être, dans la mesure du possible, tenus en compte.

4.11 PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

4.11.1 Définition

De façon générale, nous entendons par périmètres d'urbanisation des territoires urbanisés ou voués à l'urbanisation.

Nous y retrouvons une concentration spatiale du développement urbain, avec une possibilité de croissance comportant, dans la majorité des cas, un pluralisme de fonctions (résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle, publique, etc.) et de services (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, etc.).

Les limites d'un périmètre d'urbanisation nous permettent, d'une

part, d'établir une démarcation entre certains types de fonctions et d'usages reliés à un mode de développement urbain. Ceux-ci sont illustrés aux plans 13 à 17 ainsi que sur la carte intitulée : « Synthèse des grandes affectations du territoire » (annexe F).

À cet effet, la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu reconnaît l'ensemble des territoires agricoles, tels que décrétés par la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec en 1990 (décret numéro 1127-90, pour le territoire de la municipalité de Saint-Jean-Baptiste) et en 1992 (décret numéro 1013-92, en excluant le territoire de Saint-Bruno-de-Montarville). Les exclusions et les inclusions de la zone agricole permanente, réalisées ultérieurement à ces décrets, sont aussi considérées. Les limites entre la zone agricole permanente et la zone non agricole correspondent, de façon générale, aux limites des périmètres d'urbanisation.

Cependant, certains cas d'exception touchent les villes de Mont-Saint-Hilaire et de Saint-Basile-le-Grand. Bien que n'étant pas situés en zone agricole permanente, ces secteurs sont exclus des périmètres d'urbanisation.

- À Saint-Basile-le-Grand, deux (2) secteurs sont exclus du périmètre d'urbanisation, il s'agit :
  - Du secteur correspondant aux terrains de la Défense Nationale;
  - Du secteur correspondant aux parties des lots 463 et 464, situé à l'est du cours d'eau « Petite Décharge des Trente ».
- (Abrogé 32-09-4.1 art. 8)
- À Mont-Saint-Hilaire, un (1) secteur est exclu du périmètre d'urbanisation, il s'agit :
  - Du secteur affecté « conservation type 1 », tel que décrit à l'article 4.7 du parti d'aménagement (voir plan 10).(32-09-4.1 art. 9)

#### 4.11.2 Caractérisation des espaces vacants et à redévelopper (32-12-17.1 art 13)

Les espaces vacants et à redévelopper forment une des composantes essentielles des périmètres d'urbanisation, en particulier, pour la fonction résidentielle, dans le cadre de l'application des seuils minimaux de densité. Ils sont constitués par des terrains d'une superficie minimale d'un demi (½) hectare, et sont propices à court terme, à accueillir le développement urbain. Ces espaces représentent la réserve permettant aux municipalités qui en possèdent d'assurer le développement sur leur territoire respectif, sur un horizon s'échelonnant jusqu'en 2031. L'annexe « G » du Schéma d'Aménagement expose l'ensemble des données relatives à la situation des espaces vacants sur l'ensemble du territoire de la MRC. Cependant, la cartographie des espaces à redévelopper n'a pas pu être réalisée, en raison du caractère trop aléatoire de certaines variables, telles que le niveau de dynamisme du marché immobilier, l'état de vétusté et d'adaptabilité des constructions ainsi que des infrastructures existantes, les possibilités de contaminations du sol, etc.

TABLEAU 5 (abrogé 32-12-17.1 art 14)

TABLEAU 6 (abrogé 32-12-17.1 art 14)

#### 4.11.3 Principes d'aménagement (32-11-11 art 4)

Afin d'assurer une planification optimale du développement des espaces vacants<sup>1</sup> situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les municipalités devront tenir compte des principes suivants :

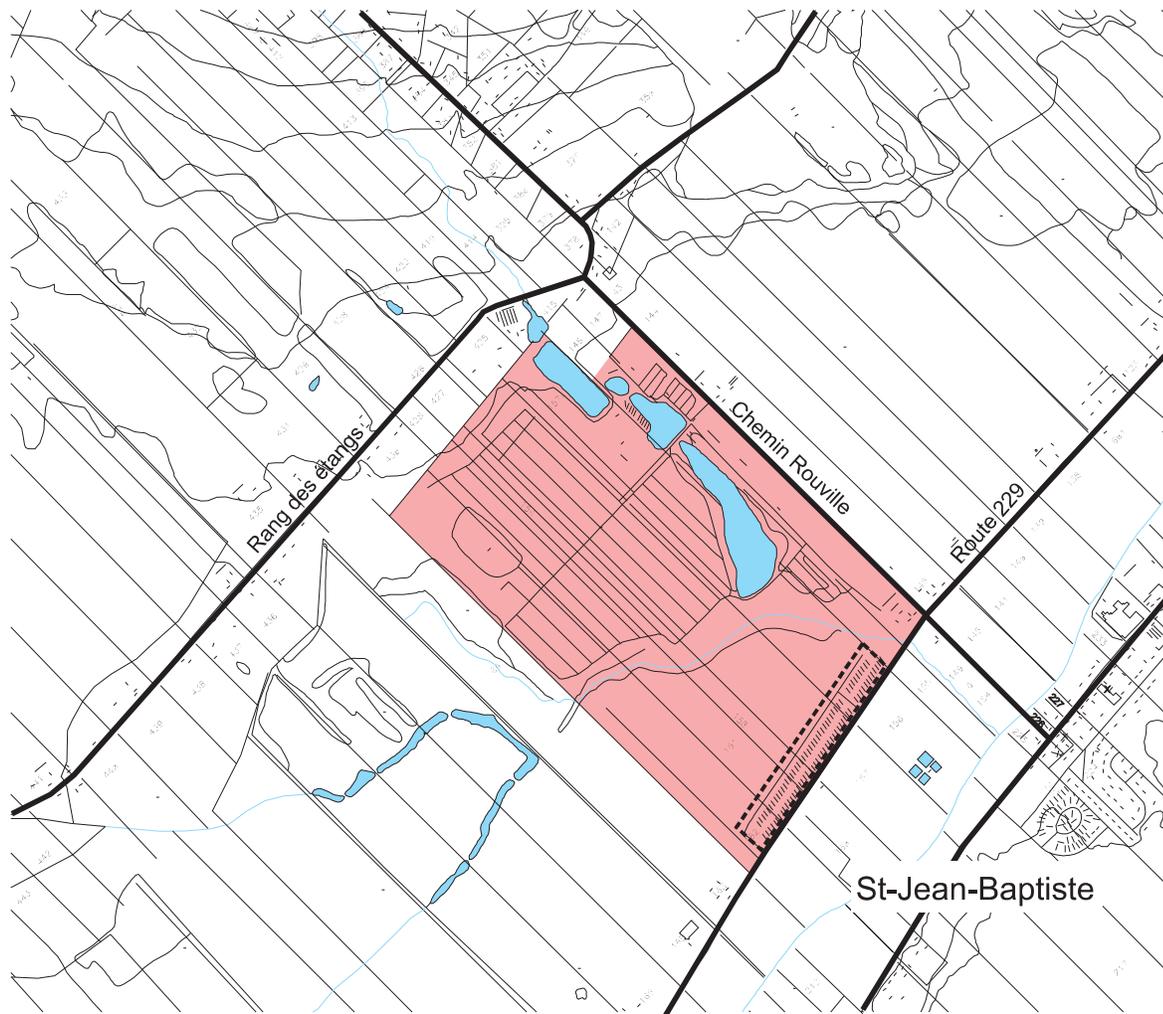
1) Est considérée comme développement des espaces vacants, toute forme de développement impliquant l'aménagement de nouvelles voies de circulation pour véhicules.

- Le développement du périmètre d'urbanisation devra être réalisé avec les services d'aqueduc et d'égout sanitaire. Certains cas d'exception pourront cependant être reconnus pour la fonction résidentielle, si la démonstration est faite que l'absence de ces infrastructures est essentielle pour des motifs techniques ou environnementaux. Chaque cas sera étudié en fonction de la problématique soulevée et devra, s'il est accepté, faire l'objet d'une identification au Schéma d'Aménagement, avant d'être effectif. (32-12-17.1 art 15)
- Le développement doit se réaliser en continuité avec la trame urbaine existante ;
- Les nouveaux projets de développement résidentiel, devront être élaborés en tenant compte de seuils minimaux de densités d'occupation au sol. Ces seuils sont édictés à l'article 1.8.2, du document complémentaire et sont définis en fonction des caractéristiques spécifiques des milieux où ces projets s'insèrent. (32-12-17.1 art 15)
- Les espaces vacants et à redévelopper, à vocation résidentielle, situés dans les aires TOD optimales tels qu'illustrés au plan 5.1, devront présenter une densité moyenne minimale brute de quarante (40) logements à l'hectare, autour des gares de trains de banlieue et de trente (30) logements à l'hectare, autour des terminus d'autobus.
- Pour les espaces vacants et à redévelopper situés dans les périmètres d'urbanisation hors des aires TOD optimales, la densité moyenne minimale brute devra être de dix-huit (18) à vingt-quatre (24) logements à l'hectare.(32-12-17.1 art 15)
- Les espaces vacants et à redévelopper, à vocation résidentielle, localisés dans les corridors de transport métropolitain ainsi que les corridors de transport régional tels qu'identifiés au plan 5.1, devront être développés en fonction d'une densité moyenne minimale de trente (30) logements à l'hectare. (32-12-17.1 art 15)

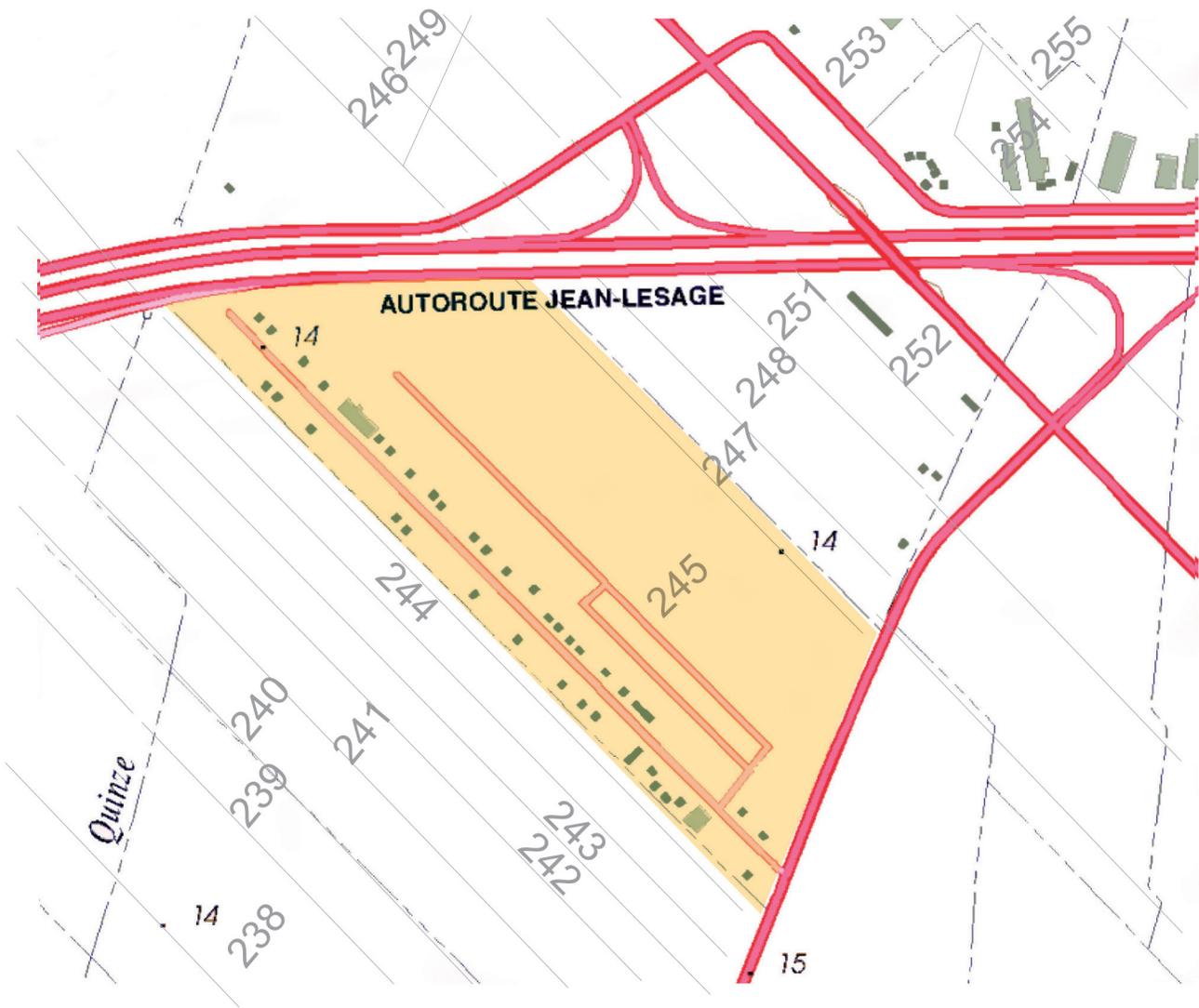
#### 4.11.4. Modification des limites d'un périmètre d'urbanisation (32-12-17.1 ART 16)

Exceptionnellement, dans certaines situations particulières, il pourrait s'avérer nécessaire d'agrandir un périmètre d'urbanisation et conséquemment, que l'exclusion d'un terrain en zone agricole soit inévitable. Dans tous les cas, l'extension du périmètre d'urbanisation devra être la solution de dernier recours et sera accompagnée d'une justification et d'une démonstration à la lumière des mesures relatives à l'utilisation optimale de l'espace visant notamment la consolidation et la densification du tissu urbain.

Les municipalités situées sur le territoire de la CMM devront, si elles désirent agrandir leur périmètre d'urbanisation, suivre









les étapes suivantes :

- 1) Adresser à la MRC une demande d'appui avant d'amorcer un processus d'exclusion de la zone agricole;
- 2) Dans le cas où la demande est reçue et appuyée par la MRC, celle-ci adressera une demande d'appui similaire auprès de la CMM;
- 3) Dans le cas où la demande est reçue et appuyée par la CMM, la municipalité demanderesse pourra procéder à une demande d'exclusion de la zone agricole auprès de la CPTAQ, conformément à la Loi;
- 4) Dans le cas où la demande fait l'objet d'une ordonnance d'exclusion favorable de la CPTAQ, un processus s'enclenche pour amorcer une modification du périmètre métropolitain auprès de la CMM et par la suite, par voie de concordance, une modification des périmètres d'urbanisation régionale et locale, afin de donner effet à la décision de la Commission.

Dans tous les cas, les demandes d'agrandissement au périmètre d'urbanisation doivent être conformes aux dispositions inscrites au critère 1.6.2 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM.

Sera priorisé un agrandissement de périmètre d'urbanisation qui s'appuie sur les éléments suivants :

- L'agrandissement s'inscrit dans le prolongement d'une aire TOD optimale ou d'un périmètre d'urbanisation existant;
- Le site visé :
  - représente le site de moindre impact pour l'agriculture;
  - comporte le minimum de contraintes physiques ou anthropiques;
  - a un accès de proximité à des services, des équipements et des infrastructures existantes;
  - s'inscrit dans une perspective de développement durable et de mobilité durable;
  - se réalise dans le contexte d'une planification d'ensemble;
- Les aspects socio-économiques et les opportunités de développement sont appuyés sur la base d'une analyse coûts-bénéfices favorable pour la communauté.

Pour les municipalités situées à l'extérieur du territoire de la CMM, la MRC prendra en considération la problématique du maintien de la population et de la vitalité des services au sein de ces milieux. Par ailleurs, la modification d'un périmètre d'urbanisation nécessaire pour permettre certaines interventions ponctuelles requises pour assurer, notamment, le bon fonctionnement du réseau d'approvisionnement en eau potable, le bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, la gestion des neiges usées ou le bouclage d'une rue pourra, après évaluation, être soustraite des exigences prévues aux critères édictés précédemment, dans la mesure

où l'échéancier de l'intervention l'exige.

#### 4.12 Affectation multifonctionnelle (32-12-17.1 art 12 et 32-15-22.1 art 7)

L'affectation multifonctionnelle attribuée au milieu concerné la prédominance de la fonction résidentielle de densité variée, accompagnée, dans une moindre ampleur, par les usages commerciaux et de services de niveau local, la fonction institutionnelle, ainsi que la conservation des massifs boisés. Toutes les aires d'affectation multifonctionnelle correspondent, au niveau de leur délimitation, aux aires TOD optimales et à certains autres secteurs liés aux corridors de transport métropolitain, telles qu'identifiées au plan 5.1. Elles sont intimement liées à la présence d'un point d'accès majeur à un réseau de transport en commun structurant. Le transport actif et collectif prend également une place prépondérante dans le patron qui façonne ces différentes composantes. C'est pourquoi la priorité est, avant tout, axée sur l'aspect sécuritaire et fonctionnel des aménagements destinés au déplacement des personnes.

Au niveau de la forme, celle-ci se présente comme un milieu urbain relativement dense et implanté de manière concentrique autour d'un noyau central correspondant au point d'accès au transport en commun structurant. C'est aussi un milieu multifonctionnel, dont plusieurs constructions peuvent regrouper plus d'une fonction principale, pourvu que les règles de cohabitation harmonieuse soient soigneusement respectées, afin d'assurer un cadre de vie sain et convivial.

En matière environnementale, la plupart de ces affectations comprennent, en tout ou en partie, un massif boisé d'intérêt écologique, reconnu tant à l'échelle régionale, qu'à l'échelle métropolitaine (voir plan 3). Ces milieux fragiles devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de prioriser la conservation de leurs attributs écologiques.

Pour ce faire, seuls les fonctions résidentielles et parcs pourront y être reconnus en tant qu'usages principaux. Les modalités d'implantation des constructions associées à ces usages devront cependant respecter les normes édictées au document complémentaire.

Sur le territoire de la MRC, les aires d'affectation multifonctionnelle suivantes sont reconnues :

- À Chambly, aux alentours du terminus d'autobus situé près de l'intersection des boulevards Fréchette et Brassard ;
- À Saint-Basile-le-Grand, aux alentours de la gare située près de l'intersection du boulevard du Millénaire et de la route 116 ;
- À McMasterville, l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ;
- À Mont-Saint-Hilaire, aux alentours de la gare située près de l'intersection du boulevard de la Gare et du chemin de

**TABLEAU 5.1 : FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE** (32-12-17.1 art 12 et 32-15-22.1 art 7)

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES
Commerces <sup>1</sup>	- Service - Bureau	- Permis partout, sauf dans les massifs boisés. Prendre en considération la cohabitation avec les usages environnants.
	- Autoroutier	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation MTF-5, à proximité des bretelles d'accès à l'autoroute Jean-Lesage, en prenant en considération la cohabitation avec les usages environnants.
	- Vente au détail d'envergure locale	- D'envergure locale <sup>3</sup> : permis partout, sauf dans les massifs boisés. Prendre en considération la cohabitation avec les usages environnants.
	- Vente au détail d'envergure régionale	- D'envergure régionale : permis uniquement aux abords de la route 116.
Équipement municipal		- Partout, en prenant en considération la cohabitation avec les usages environnants. - Dans les massifs boisés : seulement si indispensable.
Équipement d'utilité publique <sup>1</sup>		- Partout, en prenant en considération la cohabitation avec les usages environnants. - Dans les massifs boisés : seulement si indispensable.
Industrie légère <sup>1</sup>	- Campus d'affaire <sup>1</sup>	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation MTF-5. Prendre en considération la cohabitation avec les usages environnants.
Récréatif léger <sup>1</sup>		- Partout.
Récréatif extensif <sup>1</sup> et intensif <sup>1</sup>		- Partout, sauf dans les massifs boisés, en prenant en considération la cohabitation avec les usages environnants.
Interventions dans un bois et un corridor forestier métropolitain <sup>2</sup>		- Conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire

1) Voir définition dans la section « terminologie »

2) Tel qu'illustré au plan 3

3) Dans l'aire d'affectation MTF-5, seuls les commerces de vente au détail permis sont ceux indiqués au tableau de l'article 1.7.20 du document complémentaire.

la Station

- À Beloeil, le territoire compris à l'intérieur des limites suivantes : périmètre d'urbanisation au sud-ouest de la rue Saint-Jean-Baptiste, le boulevard Yvon-L'Heureux et la limite sud de l'emprise de l'autoroute Jean-Lesage;
- À Carignan, le territoire compris à l'intérieur des limites suivantes : périmètre d'urbanisation au nord et à l'est, la rue des galets à l'ouest et l'affectation CONS2-74 au sud .

Elles sont également illustrées à l'annexe « F ».

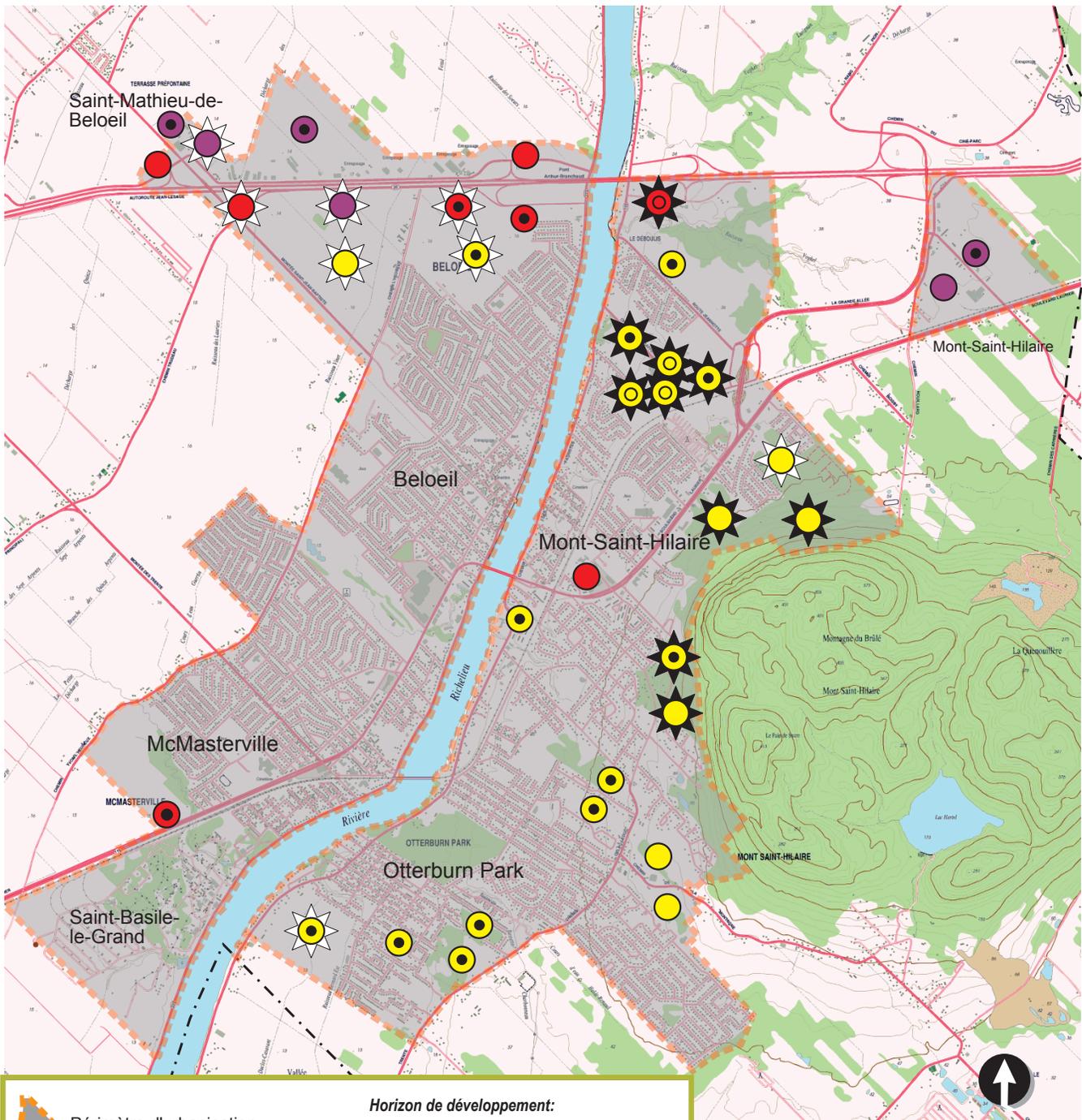
Par la reconnaissance des aires TOD métropolitaines et la mise en place de dispositions particulières, la MRC entend notamment contribuer à améliorer la qualité de vie urbaine et à offrir des milieux de vie attractifs, faciliter l'accessibilité aux

transports collectifs et actifs, réduire les gaz à effet de serre et la congestion routière, optimiser les investissements publics et ralentir l'étalement urbain tout en protégeant les milieux agricoles et naturels.

Dans un souci de planification à long terme, la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu entend favoriser la consolidation des aires TOD optimales et prioriser le développement des secteurs en continuité avec celles-ci. Pour ce faire, les interventions prévues dans ces aires devront être réalisées en respectant les densités prévues au tableau 11.4 du document complémentaire et faire l'objet d'un exercice de planification détaillée.



**PLAN 13: PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE L'AGGLOMÉRATION URBAINE : BELŒIL / MCMMASTER-VILLE / MONT-SAINT-HILAIRE / OTTERBURN PARK / SAINT-BASILE-LE-GRAND / SAINT-MATHIEU-DE-BELŒIL (32-08-2 ART 4)**



	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	<b>Horizon de développement:</b>	
	LIMITE M.R.C.		DÉVELOPPEMENT COURT TERME
	ESPACE VACANT RÉSIDENTIEL		DÉVELOPPEMENT MOYEN TERME
	ESPACE VACANT COMMERCIAL		DÉVELOPPEMENT LONG TERME
	ESPACE VACANT INDUSTRIEL	<b>Indice de contrainte au développement:</b>	
			INDICE DE CONTRAINTÉ MODÉRÉ
			INDICE DE CONTRAINTÉ ÉLEVÉ



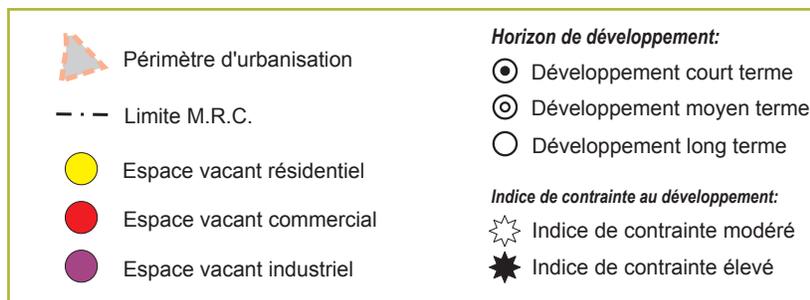
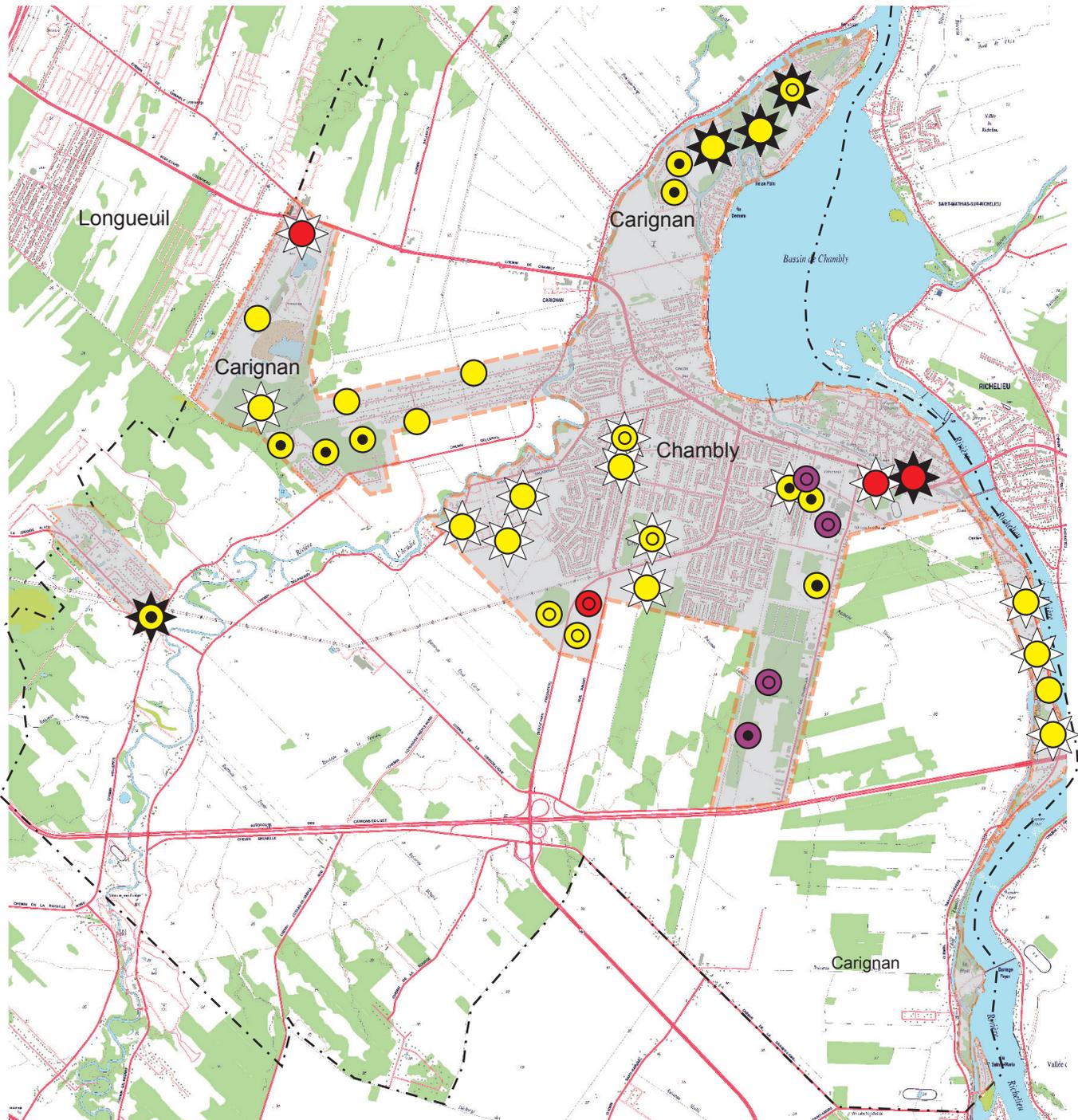
PLAN 14 : PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE L'AGGLOMÉRATION URBAINE :  
 CARIGNAN/ SAINT-BASILE-LE-GRAND (32-09-4.1 ART 11)





PLAN 15: PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE L'AGGLOMÉRATION URBAINE : CARIGNAN/CHAMBLY

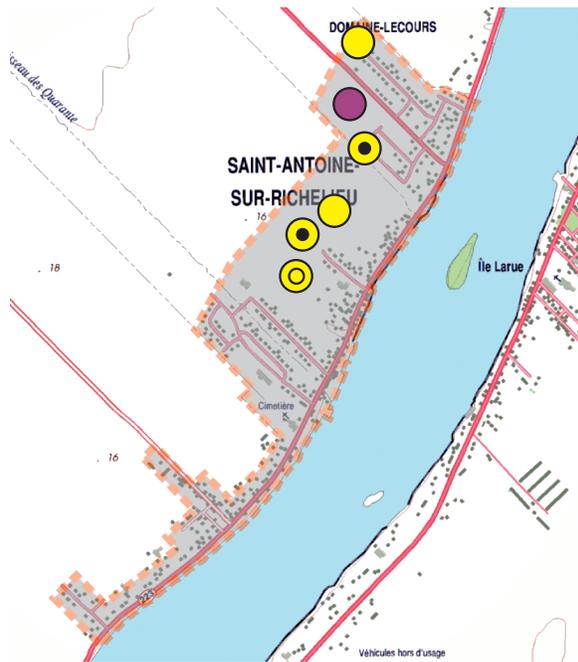
(32-09-4.1 ART 12)





**PLAN 16: PÉRIMÈTRE D'URBANISATION : SAINT-ANTOINE-SUR-RICHELIEU / SAINT-DENIS-SUR-RICHELIEU / SAINT-MARC-SUR-RICHELIEU / SAINT-CHARLES-SUR-RICHELIEU**

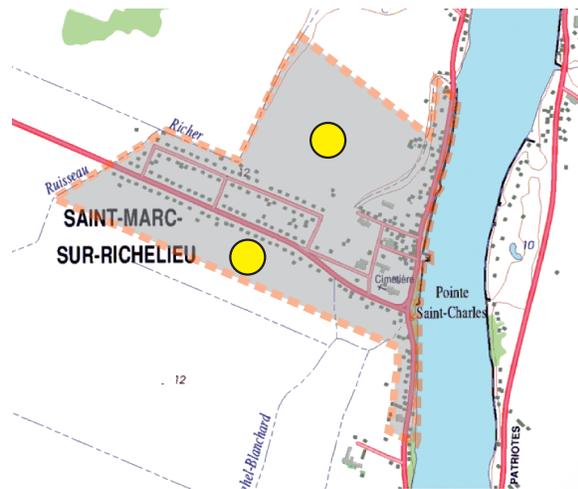
**Saint-Antoine-sur-Richelieu**



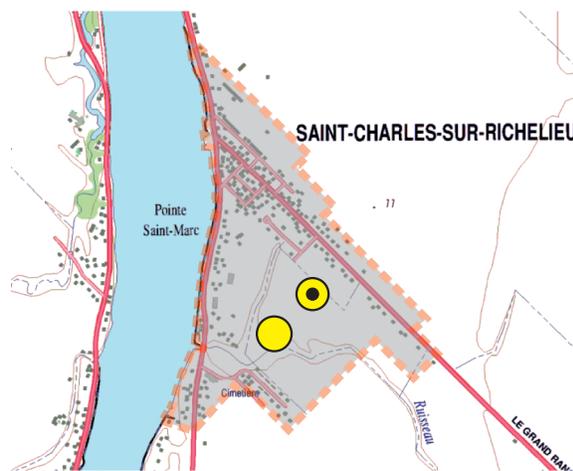
**Saint-Denis-sur-Richelieu (32-10-6 art 3)**



**Saint-Marc-sur-Richelieu**



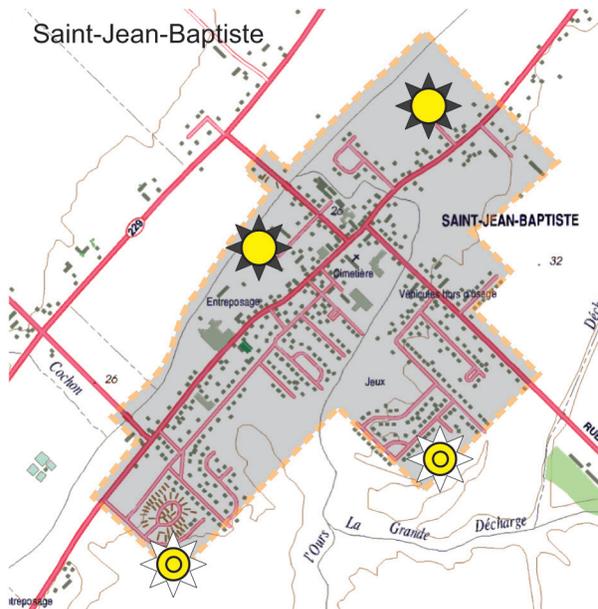
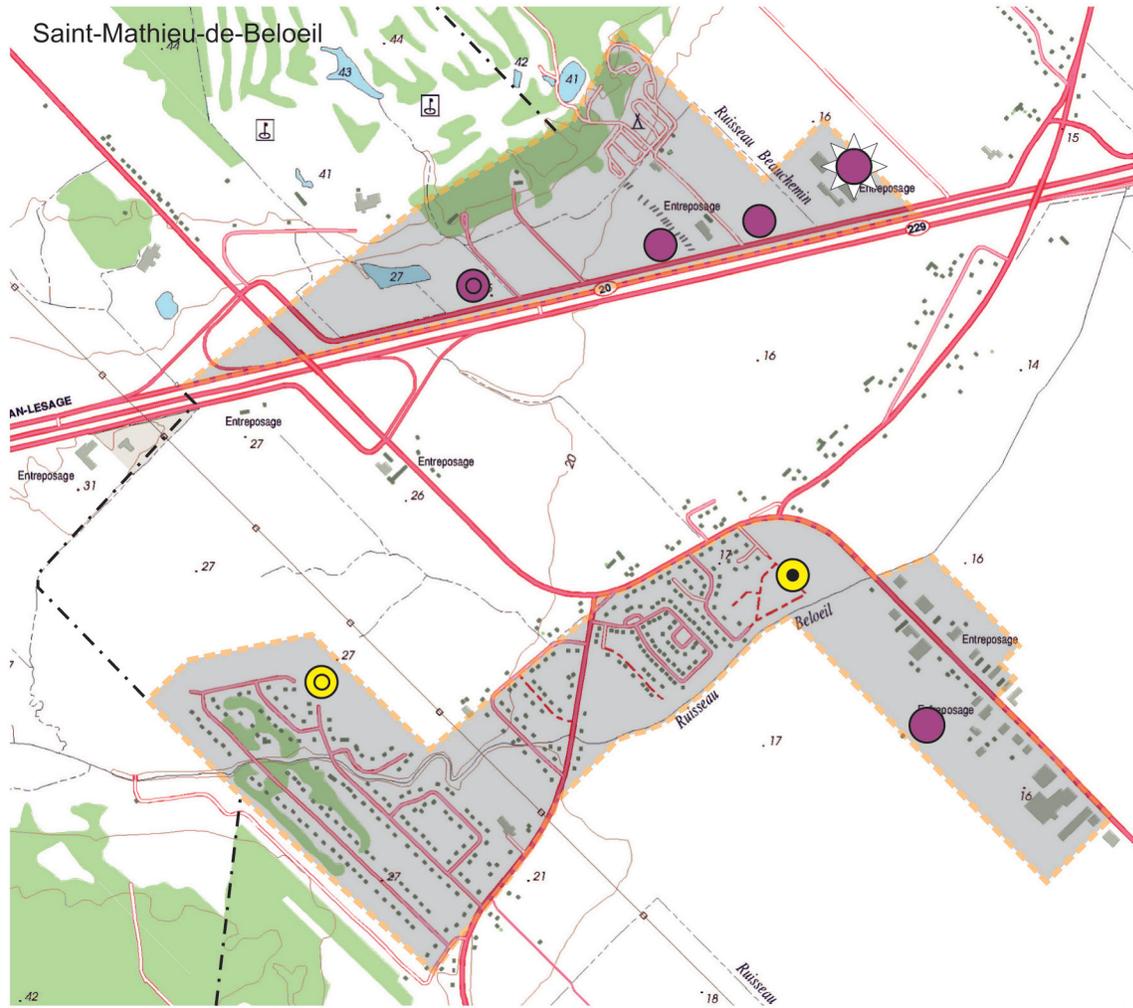
**Saint-Charles-sur-Richelieu**



	Périmètre d'urbanisation		Espace vacant résidentiel
	Limite M.R.C.		Espace vacant commercial
			Espace vacant industriel

	Développement court terme
	Développement moyen terme
	Développement long terme





	Périmètre d'urbanisation
	Limite M.R.C.
	Espace vacant résidentiel
	Espace vacant commercial
	Espace vacant industriel
<b>Indice de contrainte au développement:</b>	
	Indice de contrainte modéré
	Indice de contrainte élevé
	Développement court terme
	Développement moyen terme
	Développement long terme