VILLE DE McMASTERVILLE

PLAN D'URBANISME RÉVISÉ

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Ville de McMasterville
Le 27 janvier 2025

AVERTISSEMENT :

Le présent document constitue une codification administrative du Plan d'urbanisme de la ville de McMasterville numéro 388 adopté par le Conseil municipal de la ville de McMasterville.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement 388. Elle doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement 388 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement 388 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

Numéro du règlement	Projet adopté le	Avis de motion donné le	Règlement adopté le	Règlement entré en vigueur le
388-00-2008	15 décembre 2008	1er juin 2009	6 juillet 2009	2 octobre 2009
388-01-2010	7 juin 2010	3 mai 2010	5 juillet 2010	6 août 2010
388-02-2012	1er : 6 février 2012 2e : 5 mars 2012	16 janvier 2012	2 avril 2012	25 mai 2012
388-03-2014	6 octobre 2014	8 septembre 2014	3 novembre 2014	16 janvier 2015
388-04-2015	2 mars 2015	2 mars 2015	23 mars 2015	17 avril 2015
388-05-2015	2 mars 2015	2 mars 2015	23 mars 2015	17 avril 2015
388-06-2015	16 novembre 2015	16 novembre 2015	14 décembre 2015	22 janvier 2016
388-07-2017	3 avril 2017	3 avril 2017	1er mai 2017	16 juin 2017
388-08-2019	9 septembre 2019	9 septembre 2019	7 octobre 2019	20 mars 2020
388-09-2019	11 décembre 2019	11 décembre 2019	13 janvier 2020	21 février 2020
388-10-2024	6 mai 2024	6 mai 2024	22 juillet 2024	22 août 2024
388-11-2024	19 août 2024	19 août 2024	4 novembre 2024	28 novembre 2024

AVANT-PROPOS

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 TITRE
ARTICLE 1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI
ARTICLE 1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR
ARTICLE 1.4 MODE D'AMENDEMENT
ARTICLE 1.5 LES DOCUMENTS ANNEXES

SECTION 2 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.6 LES PROPOSITIONS
ARTICLE 1.7 LES AFFECTATIONS DU SOL

CHAPITRE 2 PRÉSENTATION SOMMAIRE DU MILIEU

SECTION 1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

ARTICLE 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE
ARTICLE 2.2 PARTICULARITÉS PHYSIQUES

SECTION 2 DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

ARTICLE 2.3 POPULATION
ARTICLE 2.4 MÉNAGES
ARTICLE 2.5 PRINCIPAUX CONSTATS

SECTION 3 ORGANISATION DU TERRITOIRE PAR FONCTION

ARTICLE 2.6 FONCTION RÉSIDENTIELLE
ARTICLE 2.7 FONCTION COMMERCIALE
ARTICLE 2.8 FONCTION INDUSTRIELLE
ARTICLE 2.9 FONCTION INSTITUTIONNELLE
ARTICLE 2.10 PARCS ET ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS
ARTICLE 2.11 INFRASTRUCTURE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT
ARTICLE 2.12 TERRITOIRE AGRICOLE
ARTICLE 2.13 RÉSEAUX DE TRANSPORT

SECTION 4 *ABROGÉE*

CHAPITRE 3 POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SECTION 1 POLITIQUE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

ARTICLE 3.1 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE
ARTICLE 3.3 *ABROGÉ*

SECTION 2 **POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICE**

ARTICLE 3.4 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.5 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.6 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

SECTION 3 ***ABROGÉE***

ARTICLE 3.7 *ABROGÉ*
ARTICLE 3.8 *ABROGÉ*
ARTICLE 3.9 *ABROGÉ*

SECTION 3.1 **POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA FONCTION INDUSTRIELLE**

ARTICLE 3.9.1 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.9.2 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.9.3 MOYENS DE MISE EN OEUVRE

SECTION 4 **POLITIQUE À L'ÉGARD DES RESSOURCES AGRICOLES**

ARTICLE 3.10 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.11 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE
ARTICLE 3.12 *ABROGÉ*

SECTION 5 **POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES ET DE LA MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS**

ARTICLE 3.13 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.14 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE
ARTICLE 3.15 *ABROGÉ*

SECTION 6 **POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE**

ARTICLE 3.16 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.17 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.18 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

SECTION 7 **POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS ET DES ZONES DE CONTRAINTE**

ARTICLE 3.19 BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.20 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.21 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

CHAPITRE 4 ***CONCEPT D'AMÉNAGEMENT***

ARTICLE 4.1 SECTEURS VOUÉS AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL
ARTICLE 4.2 ARTÈRES ET SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE
ARTICLE 4.3 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS INSTITUTIONNELS ET DE TRANSPORT
ARTICLE 4.4 SECTEUR AGRICOLE
ARTICLE 4.5 TERRITOIRE D'INTÉRÊT PARTICULIER ET ZONES DE CONTRAINTES

ARTICLE 4.6 *ABROGÉ*

CHAPITRE 5 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

ARTICLE 5.1 AFFECTATION AGRICOLE
ARTICLE 5.2 AFFECTATION COMMERCIALE RÉGIONALE
ARTICLE 5.2.1 AFFECTATION INDUSTRIELLE
ARTICLE 5.3 AFFECTATION CONSERVATION
ARTICLE 5.4 AFFECTATION MIXTE
ARTICLE 5.5 AFFECTATION MIXTE OPTIMALE
ARTICLE 5.6 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE
ARTICLE 5.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE
ARTICLE 5.8 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE OPTIMALE

CHAPITRE 6 ABROGÉ

ARTICLE 6.1 ABROGÉ
ARTICLE 6.2 ABROGÉ

TABLEAUX

TABLEAU 1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2001-2011
TABLEAU 2 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES 2001-2011
TABLEAU 3 PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES 2021-2041
TABLEAU 4 ESPACES DISPONIBLES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT ET DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL
TABLEAU 5 CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS
TABLEAU 6 AFFECTATION AGRICOLE – USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 7 AFFECTATION COMMERCIALE RÉGIONALE — USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 7.1 AFFECTATION INDUSTRIELLE – USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 8 AFFECTATION CONSERVATION – USAGES COMPATIBLES ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 9 AFFECTATION MIXTE — USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 10 AFFECTATION MIXTE OPTIMALE - USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 11 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE — USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 12 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE - USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT
TABLEAU 13 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE OPTIMALE – USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

ANNEXES (CARTOGRAPHIE)

ANNEXE A L'AIRE TOD OPTIMALE ET LES ESPACES À DÉVELOPPER ET À REDÉVELOPPER
ANNEXE B LES RÉSEAUX DE TRANSPORT
ANNEXE C LES RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF

ANNEXE D LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, ESTHÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL
ANNEXE E LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES
ANNEXE F LE PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT
ANNEXE G LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL
ANNEXE H *ABROGÉ*
ANNEXE I PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR CENTRAL DE MCMASTERVILLE

AVANT-PROPOS

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-07-2017, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Le présent plan d'urbanisme est le produit d'une réflexion évolutive du développement de la Ville de McMasterville.

D'abord et suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRCVR, le 2 février 2007, le conseil municipal de la Ville de McMasterville a entrepris l'exercice de révision et de refonte des instruments d'urbanisme afin d'atteindre trois objectifs principaux :

- Doter la Ville d'instruments d'urbanisme (plan et règlements) correspondant au découpage territorial;

- Élaborer des outils d'urbanisme adaptés aux préoccupations actuelles en matière d'aménagement et de développement du territoire, qui seront aptes à répondre aux enjeux qui se dessinent pour les prochaines années;

- Adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions contenues dans le nouveau schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRCVR.

Dans un deuxième temps, et suite à l'entrée en vigueur du règlement 32-12-17.1 de la MRCVR en décembre 2014, la Ville devait, durant l'année 2015, relever le défi de se conformer aux attentes du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), principal outil de planification de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), qui est en vigueur depuis mars 2012.

Par la suite, en 2016 et 2017, la Ville a formé un bureau de projet et a organisé des rencontres citoyennes afin d'effectuer une planification détaillée de l'aire TOD de la gare de McMasterville qui a mené à l'adoption du Programme particulier d'urbanisme de la gare.

En 2022, une réflexion entourant la densification du quadrilatère formé par la rue du Purvis-Club, la voie ferrée, la rue Bernard-Pilon et la rivière Richelieu a été entamée. Celle-ci fut complétée en 2024 par l'adoption du plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville qui permettra d'harmoniser les interventions tant publiques que privées qui prendront forme dans ce secteur de McMasterville dans les années à venir.

En 2023, suite à l'annonce de l'implantation de l'entreprise Northvolt sur un terrain de plus de 30 hectares au sein de la Ville de McMasterville, une révision intégrale de la planification du développement du secteur TOD de la gare a été amorcée afin de permettre d'y réintégrer un usage industriel. Le Plan particulier d'urbanisme du secteur central avait toutefois été adapté au nouveau contexte de planification.

Le présent document constitue donc le principal guide de la Ville de McMasterville qui permettra de rencontrer de nombreux enjeux locaux et régionaux, mais aussi métropolitains, et ce, notamment en matière de gestion de l'urbanisation.

Ce document constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il n'est ainsi pas inutile, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Rôle du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue d'abord un guide de planification. Il présente les objectifs d'aménagement et de développement que la Ville entend poursuivre au cours des prochaines années ainsi que les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les principales fonctions d'un plan d'urbanisme sont les suivantes :

- c'est un outil de gestion du territoire qui favorise la coordination des décisions, qui établit les priorités à respecter et qui sert de guide dans le processus de décision en matière d'urbanisme : demande de modification au zonage, ouverture d'une nouvelle rue, demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), etc.;

- c'est un plan d'action qui identifie les interventions qui seront mises en place pour s'assurer du respect des politiques d'urbanisme (interventions réglementaires, incitatives, financières);

- finalement, le plan d'urbanisme joue un rôle de pivot entre le schéma d'aménagement de la MRCVR qui identifie les préoccupations d'intérêt régional et la réglementation d'urbanisme locale (zonage, lotissement, construction, permis et certificats). Par sa position centrale, le plan d'urbanisme doit, d'une part, traduire sur le territoire municipal les choix d'aménagement contenus dans le schéma d'aménagement révisé de la MRCVR et, d'autre part, définir le cadre de référence auquel les règlements d'urbanisme municipaux doivent se conformer.

Contenu légal d'un plan d'urbanisme

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Il doit notamment :

- décrire l'organisation du territoire;

- déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;

- planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;

- planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;

- décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;

- planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;

- définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;

- prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;

- déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;

- identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre un plan particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la Ville.

Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la Ville de McMasterville comporte cinq (5) chapitres et sept annexes cartographiques.

Le Chapitre 1 fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.

Le Chapitre 2 dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu physique, évolution démographique, organisation spatiale.

Le Chapitre 3 présente les politiques d'urbanisme et les orientations d'aménagement pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.

Le Chapitre 4 est constitué du concept d'aménagement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal.

Le Chapitre 5 décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on identifie les activités compatibles et celles partiellement compatibles ainsi que les intentions et les critères d'aménagement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes cartographiques qui se déclinent ainsi :

Annexe A : L'aire TOD optimale et les espaces à développer et à redévelopper

Annexe B : Les réseaux de transport

Annexe C : Les réseaux et infrastructures de transport collectif et actif

Annexe D : Les éléments d'intérêt patrimonial, esthétique et environnemental

Annexe E : Les contraintes anthropiques

Annexe F : Le plan concept d'aménagement

Annexe G : Les grandes affectations du sol

Annexe H :	Abrogée par le règlement 388-11-2024
Annexe I :	Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 TITRE

Modifié par le règlement 388-10-2024

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre « *Plan d'urbanisme de la Ville de McMasterville* ».

ARTICLE 1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Modifié par le règlement 388-10-2024

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de McMasterville.

ARTICLE 1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Modifié par le règlement 388-10-2024

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., c. C-19).

ARTICLE 1.4 MODE D'AMENDEMENT

Modifié par le règlement 388-10-2024

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., c. C-19).

ARTICLE 1.5 LES DOCUMENTS ANNEXES

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-07-2017, 388-10-2024

Les annexes A à I joints au présent plan d'urbanisme en font partie intégrante.

SECTION 2 LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.6 LES PROPOSITIONS

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des propositions ou des moyens d'action qui y sont prévus.

ARTICLE 1.7 LES AFFECTATIONS DU SOL

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

CHAPITRE 2 PRÉSENTATION SOMMAIRE DU MILIEU

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

Ce chapitre dresse un portrait général des principales caractéristiques physiques et socio-démographiques de la Ville de McMasterville. Cette mise en situation permet de mieux comprendre les enjeux d'aménagement et les politiques d'urbanisme qui en découlent.

SECTION 1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

Modifiée par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

Reconnue comme une ville paisible, la Ville de McMasterville est située en bordure de la rivière Richelieu. Elle est bornée au sud-est par ladite rivière Richelieu, au nord-est et au nord-ouest par la Ville de Beloeil et au sud-ouest par la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

Elle fait partie d'un des trois pôles de développement de la MRCVR, en Montérégie. Ce pôle, qui occupe la partie centrale de la MRCVR, est composé également des municipalités de Beloeil, de Mont-Saint-Hilaire, d'Otterburn Park, de Saint-Jean-Baptiste et de Saint-Mathieu-de-Beloeil.

Enfin, la Ville de McMasterville est comprise dans le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, ce qui se traduit par des attentes particulières quant à la gestion de l'urbanisation à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, celles-ci étant par ailleurs inscrites au schéma d'aménagement de la MRCVR et traduites à l'intérieur du présent document.

ARTICLE 2.2 PARTICULARITÉS PHYSIQUES

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

Le territoire municipal couvre une superficie de 3,1 kilomètres carrés. Il fait partie des basses terres du Saint-Laurent et présente les caractéristiques typiques de ce milieu : topographie peu accentuée, sols riches et fertiles propices à l'agriculture. La zone agricole couvre 29,4 hectares selon les données du rôle d'évaluation, donc environ 9,5 % de la superficie totale du territoire municipal.

Le principal cours d'eau du territoire est la rivière Richelieu, qui longe le côté sud-est de la Ville dans un axe nord-sud. Deux autres cours d'eau traversent également la Ville soit le ruisseau Bernard ainsi que sa branche Halde. Des zones à risque d'inondation ont été identifiées en bordure de la rivière Richelieu et du ruisseau Bernard.

La Ville est également traversée par trois routes d'intérêt régional soit la route 116 qui assure à la fois une desserte en transport en commun et une offre commerciale d'envergure régionale, la route 229 et la route 223 qui longe la rivière Richelieu et à partir de laquelle s'est initialement développée la Ville, lui conférant ainsi des attraits panoramiques et patrimoniaux qui méritent d'être préservés.

D'autres particularités seront évoquées dans les bilans de situation compris au chapitre 3 du présent plan d'urbanisme.

SECTION 2 DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Modifiée par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 2.3 POPULATION

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

Selon les données de Statistiques Canada, tirées du recensement de 2011, la population de la Ville de McMasterville s'élevait alors à 5615 résidents, ce qui représente 4,8 % de l'ensemble de la population de la MRCVR.

Entre 2001 et 2006, la population a effectué un bond prodigieux de 31,4 %, alors qu'à l'échelle de la MRCVR, on observait une hausse de l'ordre de 11,04 %. Quant à la période couvrant les années 2006 à 2011, celle-ci fut marquée par une hausse de 7,3 % de la population, en deçà de la tendance observée dans années précédentes.

TABLEAU 1 : Évolution démographique 2001-2011

	2001	**2006**	**Variation 2001-2006 (%)**	**2011**	**Variation 2006-2011 (%)**
McMasterville	3984	5234	31,4	5615	7,3
MRC de La Vallée-du-Richelieu	96 150	106 762	11,04	116 773	9,4
Source : Statistiques Canada					

ARTICLE 2.4 MÉNAGES

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

À l'image de sa population et comme en témoigne le tableau 2, la Ville de McMasterville a connu une hausse impressionnante de 39,5 % du nombre de ménages durant la période 2001-2006 suivie d'une baisse de régime avec une hausse 7 % au cours des 5 années subséquentes.

Par ailleurs, comme c'est généralement le cas à l'échelle du Québec, le nombre de ménages s'est accru à un rythme beaucoup plus rapide que celui de la population. Ce phénomène est attribuable, en grande partie, au fractionnement des ménages familiaux.

Ces changements anticipés au niveau de la structure des ménages, combinés au phénomène accéléré du vieillissement de la population occasionneront sans doute une modification profonde qui influencera la typologie future des logements, les patrons des déplacements ainsi que le mode de prestation et d'acquisition des biens et des services.

TABLEAU 2 : Évolution du nombre de ménages 2001-2011

	2001	2006	Variation 2001-2006 (%)	2011	Variation 2006-2011 (%)
McMasterville	1480	2065	39,5	2210	7
MRC de La Vallée-du-Richelieu	36 168	40 595	12,2	45 075	11,04
Source : Statistiques Canada					

ARTICLE 2.5 PRINCIPAUX CONSTATS

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

Après une période 2001-2006 très positive et à la lumière des informations contenues dans la présente section, force est d'admettre que la Ville de McMasterville a connu une période plus réservée au cours des années 2006-2011, allant même en deçà de la moyenne régionale quant à la population et au nombre de ménages.

Ce phénomène est cependant facilement expliqué par le manque flagrant d'espaces à développer sur son territoire qui s'est traduit par une légère manifestation du redéveloppement à certains endroits de son territoire.

Il sera également intéressant de regarder de plus près les perspectives démographiques d'ici 2031 afin d'être en mesure de réaliser l'adéquation entre ces projections et les espaces disponibles de manière à connaître les besoins de la Ville et ainsi de cibler les actions visant à atteindre les objectifs qu'elle se sera fixés.

Nous ferons d'ailleurs cette adéquation au prochain chapitre dans le cadre du bilan de situation de la politique à l'égard du développement résidentiel.

SECTION 3 ORGANISATION DU TERRITOIRE PAR FONCTION

Modifiée par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 2.6 FONCTION RÉSIDENTIELLE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'habitation constitue la fonction dominante de l'utilisation du sol sur le territoire de McMasterville.

Les constructions récentes sont localisées principalement au nord de la route 116. Ce secteur est d'ailleurs maintenant développé jusqu'aux limites du périmètre d'urbanisation. La Ville devra donc se tourner vers la densification du cadre bâti existant, principalement le secteur central de la Ville, délimité par la voie ferrée, la route 229, la rivière Richelieu et le ruisseau Bernard afin de combler les besoins en espace de la Ville à l'égard du développement résidentiel.

La densification résidentielle du secteur situé au sud de la voie ferrée sera assujettie au Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville.

ARTICLE 2.7 FONCTION COMMERCIALE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Les activités commerciales sont localisées principalement le long de la route 116. On y retrouve une gamme de services destinés à la population locale et régionale.

D'autres artères de moindre importance font l'objet d'un relatif dynamisme commercial. On parle ici de la rue Bernard-Pilon (route 229) et du chemin Yvon-L'Heureux Sud destinés, quant à eux, à une clientèle plus locale.

En prévision de l'implantation des activités de Northvolt, une fonction commerciale pourrait voir le jour au croisement du chemin Richelieu et de la rue du Purvis Club.

Enfin, quelques commerces desservant le secteur le plus ancien de la Ville ont pignon sur la route 223.

ARTICLE 2.8 FONCTION INDUSTRIELLE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-07-2017, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Cette fonction reconnait la vocation industrielle du site détenu par l'entreprise Northvolt. Elle est attribuée à l'ensemble de la propriété utilisée à des fins industrielles dans le secteur sud-ouest de la ville, sur une partie du site autrefois occupé par l'usine d'explosifs de la compagnie Canadian Industries Limited (CIL).

ARTICLE 2.9 FONCTION INSTITUTIONNELLE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

La Ville de McMasterville offre à ses résidents une vaste gamme de services sur les plans de l'éducation, de la santé et des loisirs.

Nous retrouvons un noyau institutionnel important le long du boulevard Constable avec d'un côté, les principaux services municipaux qui sont localisés à l'intérieur du Centre communautaire intégré de McMasterville et de l'autre, les principales institutions scolaires du territoire avec l'École d'éducation internationale et l'école primaire La Farandole.

Les terrains et équipements destinés aux loisirs sont localisés tout autour du centre communautaire.

On retrouve également une gare qui se révèle être d'une importance capitale pour le développement résidentiel et commercial de la Ville.

Il existe également plusieurs organismes et clubs communautaires actifs qui viennent en aide et voient au soutien des différents groupes sociaux.

ARTICLE 2.10 PARCS ET ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

La Ville met à la disposition de ses citoyens des infrastructures de loisirs importantes principalement sur les terrains prévus à cette fin au cœur du périmètre d'urbanisation.

Le développement en cours du réseau cyclable métropolitain Oka — Mont-Saint-Hilaire offrira à la Ville l'opportunité d'exploiter cette nouvelle infrastructure afin de créer un réseau local bénéfique à l'ensemble des citoyens au sein de son territoire et notamment en desservant le secteur de l'usine de Northvolt.

ARTICLE 2.11 INFRASTRUCTURES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Ajouté par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

L'ensemble du périmètre d'urbanisation est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, à l'exception du secteur situé à l'ouest du ruisseau Bernard et au sud de la route 116 qui n'est pas desservi par le réseau d'égout. Des travaux pour desservir ce secteur seront requis avant son développement. Le réseau d'égout sanitaire est connecté à la Régie d'assainissement des eaux de la Vallée du Richelieu (RAEVR) et le réseau d'aqueduc, quant à lui, est alimenté par la Régie Intermunicipale de l'Eau de la Vallée du Richelieu (RIEVR).

Certains secteurs, notamment et sans s'y limiter, la rue Lynn et les 3e, 4e et 5e Avenues entre la rue Joffre et la rue de l'École ont des infrastructures vieillissantes. La capacité des réseaux d'aqueduc et d'égouts devra donc être étudiée préalablement à la densification et des travaux de mise à niveau et de reconstruction pourraient être requis.

ARTICLE 2.12 TERRITOIRE AGRICOLE

Ajouté par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-11-2024

Les espaces situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation représentent environ 9,5 % du territoire municipal.

ARTICLE 2.13 RÉSEAUX DE TRANSPORT

Ajouté par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Les principaux axes du réseau routier sont les routes 116, 223 et 229. Ces axes constituent les principaux liens entre les municipalités de la région.

Le train de banlieue permet aux travailleurs de voyager plus rapidement au centre-ville de Montréal. La gare constitue un point d'accès au transport en commun d'envergure métropolitaine et a des impacts considérables sur le développement résidentiel à venir dans la Ville de McMasterville. Des études visant à améliorer la desserte entre Montréal et McMasterville ont été demandées afin de faciliter le déplacement des travailleurs vers McMasterville.

Le transport collectif est toujours à la recherche de plaques tournantes fortes (hub). L'implantation de Northvolt à proximité de la gare de train et de ses quais d'autobus permet d'envisager une desserte régionale en bus à destination et depuis McMasterville afin d'établir des liaisons directes avec les villes de la région et plus spécifiquement des liens directs avec les villes limitrophes.

SECTION 4 ***ABROGÉE***

Abrogée par le règlement 388-06-2015

CHAPITRE 3 POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Les politiques d'urbanisme constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les préoccupations de la Ville à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire.

La formulation d'une politique d'urbanisme comporte trois volets :

1. bilan de la situation;
2. orientations et objectifs d'aménagement;
3. identification des moyens à mettre en œuvre pour concrétiser ces objectifs.

Les politiques d'urbanisme ont été élaborées en fonction des thématiques suivantes :

- Développement résidentiel;
- Fonction commerciale et de service;
- Fonction industrielle;
- Ressources agricoles;
- Équipements et infrastructures communautaires et de mobilité des personnes et des biens;
- Éléments d'intérêt patrimonial, esthétique et environnemental;
- Zones de contrainte.

SECTION 1 POLITIQUE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Modifiée par le règlement 388-06-2015
Modifiée par le règlement 388-11-2024

ARTICLE 3.1 BILAN DE LA SITUATION

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-07-2017, 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

Les dernières décennies ont été marquées par un dynamisme certain quant à la construction de nouvelles unités de logement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cette situation fut toutefois freinée par le manque flagrant d'espaces à développer, tel que détaillé en aval du présent bilan de situation.

À l'instar des autres municipalités situées dans les pôles de développement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, la proportion d'habitations unifamiliales diminue d'année en année au profit des habitations multifamiliales, et ce, de manière frappante dans la Ville de McMasterville. En effet, bien que les nouvelles constructions bâties entre 2005 et 2010 étaient majoritairement des unifamiliales isolées, les habitations jumelées ainsi que les bâtiments de deux logements et plus ont pour leur part accaparé le marché durant les années suivantes laissant même très peu de place à la maison unifamiliale isolée. L'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) viendra, de par ses orientations, consolider cet état de fait.

Dans un contexte de saine gestion de l'urbanisation et de protection du territoire agricole et des milieux naturels, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) demande aux MRC et aux municipalités locales de poser des gestes concrets afin de réduire l'étalement urbain et, par conséquent, de hausser la densité des projets de développement résidentiel projetés.

Ainsi, la CMM, par l'intermédiaire de son PMAD, a établi des seuils minimaux de densité modulables pour les différentes parties du territoire métropolitain, qui tiennent compte des caractéristiques spécifiques et des visions de développement régionales et municipales. Ces seuils s'appliquent non seulement aux secteurs de développement potentiels ou futurs, mais également à certains secteurs à redévelopper existants qui disposent déjà d'infrastructures.

En ce qui concerne la Ville de McMasterville, elle est considérée comme une aire TOD optimale au schéma d'aménagement étant donné la présence de la gare de train de banlieue dont le rayon d'influence couvre en entier son périmètre d'urbanisation. Ainsi, un seuil minimal de densité brute de 40 logements à l'hectare devra être appliqué dans l'ensemble des secteurs à développer et à redévelopper qui sont décrits plus bas et identifiés à l'Annexe A du présent règlement.

Les espaces hors TOD étant inexistants, les dispositions inscrites au schéma à cet égard ne seront pas considérées tout comme les efforts de densité dans le corridor de transport en commun de la route 116, puisque les obligations de la Ville, en lien avec l'aire TOD optimale, sont supérieures à celles prévues dans ce corridor.

L'arrimage de la planification locale avec celles de la MRC de la Vallée du Richelieu et de la CMM n'en sera que bénéfique pour la Ville de McMasterville et viendra doter celle-ci d'outils qui lui permettront d'atteindre ses objectifs de développement.

Aire TOD optimale

Tel qu'indiqué précédemment, le périmètre d'urbanisation de la Ville est considéré comme une aire TOD optimale par la MRC de la Vallée du Richelieu. Cette identification est accompagnée d'une obligation de procéder à une planification détaillée de cette aire.

La Ville a donc réalisé un processus de réflexion qui a mené en 2024 à l'adoption du « Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville » dans l'objectif de planifier de manière détaillée le secteur situé au sud de la voie ferrée et à l'est du ruisseau Bernard. L'aire affectée à ce plan particulier d'urbanisme (PPU) est identifiée à l'annexe A du présent règlement.

Mis à part les objectifs se retrouvant à l'intérieur du Plan particulier d'urbanisme, les objectifs suivants sont applicables à l'ensemble du territoire de l'aire TOD optimale :

- Par l'entremise de politiques et d'actions règlementaires, encourager et encadrer les projets de construction utilisant des techniques de construction durable;
- Par l'entremise d'actions règlementaires, imposer des exigences en matière de recouvrement des aires de stationnement et des toitures de bâtiments à toit plat afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur;
- Promouvoir l'utilisation des transports actifs, notamment le vélo, en imposant au règlement de zonage des exigences en matière de stationnement pour le vélo pour les usages résidentiels, commerciaux, industriels, publics et institutionnels.

Secteurs à développer

Avec l'arrivée de l'entreprise Northvolt, la Ville de McMasterville est confrontée à une pénurie d'espaces réservés au développement résidentiel. La Ville devra donc miser sur le redéveloppement, tel que détaillé en aval du présent document.

Le secteur situé à l'intersection de la rue du Purvis-Club et du chemin du Richelieu est disponible pour un développement mixte. Il fait toutefois toujours l'objet d'un suivi environnemental en lien avec la décontamination des sols. Il faudra donc attendre les résultats de ce suivi afin de déterminer si son développement sera réellement possible à long terme.

De plus, quelques terrains localisés à même la trame urbaine existante offrent un potentiel très limité de développement puisque leurs superficies sont très limitées tel que le terrain vacant en bordure du boulevard Laurier, à l'ouest du cimetière Sacré-Cœur.

Secteurs à redévelopper

Comme indiqué précédemment dans ce document, McMasterville est confrontée à une pénurie d'espaces réservés au développement résidentiel. Pour répondre à cette situation, la ville aspire à trouver des solutions permettant de maximiser et d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible à l'intérieur de ses limites urbaines. Le redéveloppement de certaines trames urbaines et l'intensification de l'utilisation de certains terrains devront être considérés. Certains secteurs localisés à même la trame urbaine existante offrant un certain potentiel devront être considérés pour le redéveloppement tel que le stationnement incitatif de la gare.

Toutefois, la détermination des espaces à redévelopper nécessite une réflexion plus poussée que l'identification des espaces à développer et doit être soutenue par des critères qui en permettront leur justification.

Les critères soutenus par la Ville de McMasterville sont les suivants :

a) Valeur du bâtiment inférieure à la valeur du terrain (normalement signe d'une sous-utilisation de l'espace, d'un manque d'entretien ou d'un besoin de rénovations). Les promoteurs y sont plus susceptibles de faire du redéveloppement étant donné la valeur accessible de l'immeuble;

b) Proximité de la gare ou d'un circuit de transport en commun régional ou local;

c) Abrogé;

d) Proximité des établissements institutionnels;

e) Présence d'infrastructures encourageant la diversification des modes de transport (ex. : trottoirs et pistes cyclables);

f) Secteurs contenant déjà des exemples de redéveloppement visant à hausser la densité.

À la lumière de ces critères, il apparait qu'actuellement, les seules perspectives de redéveloppement au sein de McMasterville reposent sur le redéveloppement, à moyen et long terme, de quartiers anciens principalement localisés dans le secteur central ainsi que des terrains sous-utilisés le long du boulevard Laurier.

Toutefois, afin d'assurer l'acceptabilité sociale de ce type de projet, la Ville préconisera une approche progressive du redéveloppement. Ainsi, bien que quelques secteurs rencontrent au moins deux des critères, seulement deux secteurs ont été retenus, totalisant environ 12,2 hectares. Ils sont par ailleurs illustrés à l'annexe A du présent règlement qui est intitulée « L'aire TOD optimale et les espaces à développer et à redévelopper ».

De plus, la Ville souhaite refaire une analyse des secteurs à redévelopper tous les cinq (5) ans, ce qui permettra de bien mesurer les impacts de cette nouvelle approche, mais également de pouvoir apporter certains ajustements rendus nécessaires, le cas échéant.

Enfin, à plus petite échelle, la Ville assurera une vigie sur la disponibilité éventuelle d'espaces à redévelopper de plus de 0,5 hectare afin d'y augmenter la densité et d'y atteindre la cible de densité de 40 logements à l'hectare.

Évaluation des besoins en espaces résidentiels

Bien que la population soit un paramètre important, celui du nombre de ménages est d'autant plus révélateur pour les besoins en espace puisque nous pouvons établir qu'en principe, il y a un ménage par logement.

Ainsi, l'analyse pour l'établissement des besoins en espaces résidentiels pour la ville se basera sur les projections démographiques établies pour les ménages tout en les liant aux nouveaux principes amenés par le PMAD en matière de densification du milieu.

Adéquation entre les ménages projetés et les espaces disponibles

La première variable à mettre en perspective est la projection des ménages établie par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ). Selon cet organisme et comme en témoigne le tableau 3, la Ville de McMasterville subira une légère augmentation entre 2021 et 2041 passant de 2 418 ménages en 2021 à plus de 2 540 en 2041.

TABLEAU 3 : Projection du nombre de ménages 2021-2041

2021	2026	2031	2036	2041	Variation 2021-2041 (%)
2 418	2 476	2 510	2 534	2 540	5,05

C'est donc approximativement 122 ménages qui viendront s'installer dans la Ville au cours de cette période échelonnée sur 20 ans.

Maintenant que nous connaissons le nombre estimé de ménages projetés, il faut le mettre en relation avec les espaces disponibles, c'est à dire les espaces à développer (vacants) et à redévelopper.

Afin de mieux orienter le calcul des besoins en espaces résidentiels, un inventaire des espaces disponibles est présenté sous la forme du tableau suivant :

TABLEAU 4 : Espaces disponibles à des fins de développement et de redéveloppement résidentiel[1]

Type d'espaces disponibles	Superficie en hectares
Aire TOD optimale – Espaces à développer[2]	1,95
Aire TOD optimale – Espaces à redévelopper	12,2

Notes :

[1] Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du présent plan d'urbanisme. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants et à requalifier disponibles.

[2] Ces espaces font l'objet d'un suivi environnemental en lien avec la contamination des sols.

En tenant compte de l'inventaire formulé précédemment et en croisant le tableau avec les seuils de densité établis par type d'espace disponible, il nous est possible de déterminer une capacité d'accueil pour l'implantation des quelques 122 logements prévus d'ici 2041. Cette capacité d'accueil devra tenir compte du gain net de nouveaux logements dans les espaces à développer et à redévelopper.

De plus, il est important de souligner que la projection des ménages ne tient pas compte de l'arrivée d'un projet économique industriel d'envergure dans la Ville, ce qui pourrait avoir pour effet de créer une demande supplémentaire en logement, notamment pour les nouveaux travailleurs.

TABLEAU 5 : Capacité d'accueil de nouveaux logements

Type d'espace disponible	Superficie en hectares	Seuil minimal de densité	Capacité d'accueil brute	Nombre de logements existants	Capacité d'accueil nette en nouveaux logements
Aire TOD optimale – Espaces à développer à court terme	0	40	0	0	0
Aire TOD optimale – Espaces à développer à long terme	1,95	40	78	0	78
Aire TOD optimale – Espaces à redévelopper	12,2	40	488	292	196
				Total	**274**

Malgré la capacité d'accueil inscrite au tableau 5, la Ville estime que ce portrait est fragile en raison du fait que l'espace à développer, situé à l'intersection du chemin du Richelieu et de la rue du Purvis Club, n'offre encore aucune garantie de développement sans contrainte.

ARTICLE 3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-07-2017, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

ORIENTATION 1
Gérer adéquatement le développement résidentiel dans un contexte métropolitain
OBJECTIF 1
Optimiser le développement urbain dans les espaces à développer et à redévelopper
Moyens de mise en œuvre
• Respecter le seuil de densité minimal prévu de 40 logements à l'hectare pour l'affectation résidentielle; • Identifier les espaces à développer et à redévelopper; • Assurer une vigie sur la disponibilité éventuelle d'espaces à redévelopper de plus de 0,5 hectare afin d'y augmenter la densité et d'y atteindre la cible de densité de 40 logements à l'hectare; • Contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain de concentrer 40 % de la croissance des ménages à l'intérieur des aires TOD;

• Soumettre certains espaces à développer et à redévelopper au Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville; • Doter la Ville d'outils permettant le monitorage et le suivi du développement résidentiel sur son territoire.
OBJECTIF 2
Délimiter et consolider le territoire d'urbanisation de la ville selon un aménagement durable
Moyens de mise en œuvre
• Délimiter le périmètre d'urbanisation; • Orienter la croissance du développement dans les territoires contigus aux noyaux urbains existants où sont regroupés les services à la population et qui sont desservis ou à proximité des infrastructures et équipements collectifs de transport; • Utiliser les terrains vacants, ou à redévelopper, qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueducs et d'égouts et qui sont compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
ORIENTATION 2
S'assurer de la qualité des développements résidentiels et en assurer leur pérennité
OBJECTIF 1
Gérer les espaces voués à l'urbanisation optimale tout en permettant une diversification des types d'habitation
Moyens de mise en œuvre
• Pour le territoire du PPU du secteur central, favoriser la densification par la création d'unités de logement de typologies variées, incluant des logements familiaux et abordables. Le règlement de zonage et les grilles des usages et des normes devront être adaptés aux nouvelles orientations du secteur. Les règlements sur les PIIA et les PPCMOI devront être ajustés afin de permettre l'analyse de projets de qualité supérieure, de projets innovants, durables et compatibles avec le milieu d'insertion tout en offrant un avantage pour la communauté; • Pour les quartiers situés au nord de la route 116, prévoir des dispositions à la règlementation d'urbanisme afin de permettre ou de favoriser la densification douce (dispositions à moduler selon les zones) sous différentes formes tout en tenant compte des caractéristiques du milieu.
OBJECTIF 2
Favoriser le développement d'ensembles résidentiels et multifonctionnels de qualité
Moyens de mise en œuvre
• Rechercher une certaine homogénéité à l'intérieur des différents secteurs de développement résidentiel en termes de type d'habitation, d'architecture et de volumétrie; • Réviser les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de favoriser la mixité des usages et la diversité dans les types d'habitations, et ce, notamment dans les espaces à développer et à redévelopper; • Analyser la possibilité de revoir certaines dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser une cohérence pour les aménagements de rues et de voies cyclables et piétonnières; • Revitaliser les vieux quartiers.

OBJECTIF 3
Protéger la fonction résidentielle à l'égard des activités incompatibles
Moyens de mise en œuvre
• Porter une attention particulière aux usages permis dans les différentes zones afin de diminuer les risques d'incompatibilité; • Prévoir, dans la réglementation, des mesures d'atténuation entre les propriétés résidentielles et les activités pouvant présenter des risques d'incompatibilité (bande tampon, distances séparatrices, écran visuel).

ARTICLE 3.3 *ABROGÉ*

Abrogé par le règlement 388-06-2015

SECTION 2 POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICE

ARTICLE 3.4 BILAN DE LA SITUATION

Modifié par le règlement 388-10-2024

- La route 116 constitue la principale artère commerciale de la Ville. Son potentiel de développement est toutefois limité par la présence de voies ferrées du côté sud-est;

- Le conseil municipal veut préserver l'implantation de commerces de proximité en bordure de la rue Bernard-Pilon et du boul. Yvon l'Heureux-Sud;

- Au sud de la route 116, la création de logements engendrera un besoin en commerces de proximité lesquels seraient autorisés au rez-de-chaussée sur le chemin du Richelieu, une section de la rue Saint-François, à proximité de la Gare et sur une section du côté ouest de la rue du Purvis-Club;

- La route 116 constitue « la vitrine » de la Ville. À cet effet, il serait important de voir à préserver et à améliorer l'aspect esthétique de cette artère régionale;

- La route 116 constitue également une « barrière » plus ou moins importante entre les secteurs nord et sud de la Ville. Il serait opportun de voir à préserver les commerces situés dans le secteur situé au sud de cette artère;

- La présence de la rivière permettrait de développer une vocation distinctive du point de vue commercial pour les secteurs qui y sont adjacents.

ARTICLE 3.5 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Modifié par le règlement 388-11-2024

1^{0} CONSOLIDER LA VOCATION COMMERCIALE REGIONALE DE LA ROUTE 116

a) Favoriser l'implantation d'une gamme variée de commerces et de services en bordure de cette artère ;

b) Réserver la majorité de ces espaces à des fins d'implantation de commerces d'envergure régionale c'est-à-dire tout établissement de nature commerciale et de service de moyenne et de grande surface et tout regroupement important de commerces.

2^0 AMÉLIORER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS DANS LE CORRIDOR DE LA ROUTE 116

a) Promouvoir la mise en place d'aménagements paysagers dans la cour avant.

b) Éviter la surenchère des messages visuels au niveau de l'affichage.

c) Promouvoir la qualité architecturale des nouvelles constructions et des rénovations.

3^0 DÉVELOPPER UNE VOCATION DISTINCTIVE POUR LES SECTEURS LOCALISÉS PRÈS DE LA RIVIÈRE

a) Favoriser l'implantation de commerces locaux ;

b) Favoriser la mixité des fonctions en bordure de la rivière ;

c) Renforcer la vocation de ces secteurs par l'implantation de commerces spécialisés voués au secteur récréo-touristique.

4^0 AUTORISER L'IMPLANTATION DE COMMERCES DE VOISINAGE EN BORDURE DES VOIES COLLECTRICES

a) Assurer une desserte adéquate des résidents au niveau des services de base;

b) (Abrogé par le règlement 388-11-2024);

c) Reconnaître une vocation mixte, résidentielle et commerciale à la rue Bernard-Pilon et à une section de la rue Saint-François et du boulevard Yvon-l'Heureux Sud pour l'implantation de certains commerces ayant un achalandage limité. Des dispositions concernant le stationnement, l'entreposage extérieur et les aires de chargement seront conservées au règlement de zonage afin de protéger le caractère résidentiel des rues voisines.

ARTICLE 3.6 MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

- Maintenir les commerces en place et hausser, dans la mesure du possible, la disponibilité d'espaces commerciaux;

- Supporter les initiatives mises en place pour faire connaître le secteur riverain à la rivière et y attirer de nouveaux commerces spécialisés;

- Utiliser les pouvoirs de zonage de la Ville pour confirmer la vocation complémentaire des différentes parties du territoire affectées à des fins commerciales :

  - Agglomérations commerciales et commerces régionaux en bordure de la route 116;

- Vocation mixte de la rue Bernard-Pilon et du boulevard Yvon-L'Heureux Sud.

- Mettre en place une signalisation particulière afin d'amener à l'intérieur des secteurs localisés en bordure de la rivière Richelieu les utilisateurs de la piste cyclable régionale;

- Intégrer à la réglementation des normes sur les accès aux terrains adjacents à la route 116 afin que ceux-ci soient bien définis;

- Prévoir des normes d'aménagement en bordure des aires de stationnement : bande gazonnée, plantations;

- Adopter des normes d'affichage qui évitent la surenchère des messages visuels et qui sont adaptées aux caractéristiques du milieu dans lequel les enseignes sont implantées;

- Prévoir des normes strictes sur les usages permis dans les cours avant;

- *Abrogé*.

SECTION 3 *ABROGÉE*

Abrogée par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 3.7 ABROGÉ

Abrogé par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 3.8 ABROGÉ

Abrogé par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 3.9 ABROGÉ

Abrogé par le règlement 388-06-2015

SECTION 3.1 POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA FONCTION INDUSTRIELLE

Ajoutée par le règlement 388-11-2024

ARTICLE 3.9.1 BILAN DE LA SITUATION

- Le seul secteur de la Ville où est présente la fonction industrielle correspond au site occupé par l'entreprise Northvolt et autrefois occupé par l'usine d'explosifs de la compagnie Canadian Industries Limited (CIL);
- Il est situé entre la limite de la Ville, la route 223, l'emprise ferroviaire du CN le long de la route 116 et la zone de conservation immédiatement contiguë à la gare de McMasterville;
- La route 116 constitue « la vitrine » de la Ville. À cet effet, il est primordial de conserver les percées visuelles vers le mont Saint-Hilaire et les autres montérégiennes puisqu'ils constituent des composantes importantes de l'identité de la Ville et de la région;
- La route 223 constitue quant à elle une route d'intérêt. Il s'avère donc important de minimiser les impacts de la fonction industrielle sur les abords de cette dernière;
- Si la présence d'une zone de conservation isolant la fonction industrielle du reste de la Ville permet de minimiser les nuisances à l'égard des usages sensibles situés dans le secteur central, elle nuit également à l'accessibilité du site, notamment depuis la gare.

ARTICLE 3.9.2 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

1º OPTIMISER L'UTILISATION DE L'ESPACE DÉDIÉ À LA FONCTION INDUSTRIELLE

a) Exiger une densité d'emprise au sol élevée dans le secteur à fonction industrielle;

b) Permettre l'implantation d'usages industriels ou complémentaires à ce type d'usage dans le secteur à fonction industrielle;

c) Assurer la planification optimale et détaillée du redéveloppement du site industriel;

d) Assurer une organisation spatiale intégrée sur l'ensemble du site.

2º MINIMISER L'IMPACT DE LA FONCTION INDUSTRIELLE SUR LES USAGES SENSIBLES SITUÉS DANS LE SECTEUR CENTRAL DE LA VILLE

a) Préserver un espace de conservation entre le secteur central de la ville, à proximité de la gare, et de la fonction industrielle;

b) Éviter l'implantation d'équipements complémentaires entrainant beaucoup de nuisances, notamment sonores, à proximité d'usages résidentiels ou sensibles;

c) Favoriser l'implantation d'usages complémentaires à la fonction industrielle à proximité du secteur central, ces derniers étant moins susceptibles d'entrainer de fortes nuisances, tels que des bureaux administratifs et un centre d'interprétation et d'accueil accessible au public.

3º PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES IDENTITAIRES DES ROUTES 116 ET 223 RELATIVEMENT AU PAYSAGE

a) Préserver les perspectives visuelles vers le mont Saint-Hilaire et les autres montérégiennes depuis la route 116;

b) Assurer la qualité visuelle des façades visibles depuis les routes 116 et 223.

ARTICLE 3.9.3 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Assujettir les projets à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Intégrer à la réglementation des normes pour assurer un coefficient d'emprise au sol élevé sur le site à fonction industrielle;
- Intégrer à la réglementation des normes pour assurer un dégagement par rapport aux limites du site des bâtiments les plus hauts;
- Mettre en place des outils discrétionnaires pour assurer une architecture dynamique pour les façades visibles depuis les routes 116 et 223;
- Permettre sur le site des usages complémentaires à la fonction industrielle, tels que des bureaux administratifs et un centre d'interprétation et d'accueil accessible au public, moins susceptibles d'entrainer de fortes nuisances;
- Réserver un espace de conservation entre le site et les usages sensibles tels que les secteurs résidentiels.

SECTION 4 POLITIQUE À L'ÉGARD DES RESSOURCES AGRICOLES

Modifiée par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 3.10 BILAN DE LA SITUATION

Modifié par le règlement 388-03-2014, 388-06-2015, 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

La zone agricole permanente de la Ville de McMasterville couvre environ 9,5 % de la superficie de son territoire avec un total d'environ 29,5 hectares.

Il s'agit de sols à très bon potentiel agricole et la Ville désire assurer le maintien et la mise en valeur de son territoire agricole.

Seule la culture du sol sans bâtiment sera autorisée, à l'exception des installations destinées à la production de marijuana à des fins médicales.

En effet, l'application, depuis le 1er avril 2014, du *Règlement sur la marihuana à des fins médicales (DORS/2013-119)* adopté en 2013 par le gouvernement fédéral a nécessité des ajustements réglementaires qui ont permis de mieux encadrer ce type d'activité qui peut être assimilé à un usage agricole.

Enfin, la Ville exercera, en concomitance avec les objectifs métropolitains, une vigie sur les pratiques agricoles réalisées sur la dernière terre agricole de son territoire de manière à éviter qu'elle ne tombe en friche.

ARTICLE 3.11 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Modifié par le règlement 388-03-2014, 388-06-2015, 388-10-2024

ORIENTATION 1
Protéger et mettre en valeur le territoire et les activités agricoles
OBJECTIF 1
Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole permanente
Moyens de mise en œuvre
• Affecter « agricole » la zone agricole permanente; • Inscrire au règlement de zonage les usages compatibles à cette affectation tout en les limitant à la culture du sol sans bâtiment sauf pour les installations de production de marihuana à des fins médicales; • Inscrire au règlement de zonage des normes d'encadrement pour les installations de production de marihuana à des fins médicales et régir leur implantation architecturale par des dispositions spécifiques au règlement sur les PIIA.
OBJECTIF 2
Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles dans une perspective de conservation de la ressource et de développement durable.
Moyens de mise en œuvre
• Reconnaître un droit acquis aux usages autres qu'agricoles déjà établis; • Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
OBJECTIF 3
Contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter de 6 % la superficie des terres cultivables en zone agricole
Moyens de mise en œuvre
• Assurer une vigie sur les pratiques agricoles sur la dernière terre

agricole de la Ville de manière à éviter qu'elle tombe en friche et ainsi maintenir les objectifs métropolitains.

ARTICLE 3.12 ABROGÉ
Modifié par le règlement 388-03-2014
Abrogé par le règlement 388-06-2015

SECTION 5 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES ET DE MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Modifiée par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 3.13 BILAN DE LA SITUATION
Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

Les services institutionnels

Au cœur du territoire, nous retrouvons un pôle institutionnel d'importance pour la Ville de McMasterville qui est localisé de part et d'autre du boulevard Constable. En effet, les principaux services municipaux s'y trouvent et sont localisés dans le Centre Communautaire Intégré de McMasterville où l'on retrouve également au pourtour plusieurs installations récréatives municipales, dont la piscine municipale et la patinoire extérieure couverte. Il y a également présence d'un centre de la petite enfance.

De l'autre côté du boulevard Constable, on peut noter la présence des terrains du Centre de service scolaire des Patriotes où sont présentement implantées l'École d'éducation internationale et l'école primaire La Farandole.

Au niveau régional, on dénote également le long du boulevard Laurier la présence du siège social de la MRCVR ainsi que des bureaux de la société de transport Exo et d'Expansion PME.

Au sein du secteur central, l'édifice Frédéric-Lacasse, sur la rue Caron, abrite notamment le local de la Fadoq. On retrouve également l'Église du Sacré-Cœur-de-Jésus, sur le chemin Richelieu. Ensemble, ces bâtiments forment deux petits pôles institutionnels desservant le secteur qui sont appelés à être consolidés dans les prochaines années.

Les parcs et espaces verts

L'ensemble récréatif vert localisé au cœur du périmètre d'urbanisation offre des espaces de loisir suffisants pour la population en place. Le boisé du parc du Ruisseau Bernard est également un espace de qualité pour les citoyens. Le parc Ferdinand-Borremans, quant à lui, offre des équipements dédiés plus précisément aux aînés et se situe dans le secteur central. Il y a également une présence suffisante de parcs et espaces verts dans les différents quartiers de la Ville.

Les réseaux d'égouts et d'aqueduc

À l'exception d'un secteur situé au sud de la route 116 et à l'ouest du ruisseau Bernard, le périmètre d'urbanisation de la Ville de McMasterville est entièrement desservi par un réseau d'égout et d'aqueduc. Des travaux pour relier ce secteur au réseau d'égout seront requis avant son développement. De plus, avant de redévelopper certains secteurs, notamment et sans s'y limiter, la rue Lynn et les 3e, 4e, 5e Avenues entre la rue Joffre et la rue de l'École, une étude pour évaluer la capacité des réseaux à accueillir de la densité devra être effectuée et des travaux de

mise à niveau ou de reconstruction des réseaux pourraient être nécessaires.

Le tout assurera ainsi la consolidation et le développement du territoire de manière optimale en respectant du même coup les orientations et les objectifs métropolitains et régionaux à l'égard de la gestion de l'urbanisation.

La Ville est approvisionnée en eau potable par la Régie Intermunicipale de l'Eau de la Vallée du Richelieu (RIEVR) tandis que la Régie d'assainissement des eaux de la Vallée du Richelieu (RAEVR) assure le traitement des eaux usées.

Les réseaux de transport

a) Le réseau routier

La route 116 constitue le principal axe routier de la Ville et est une composante du réseau routier métropolitain. Elle donne également accès facilement au réseau routier supérieur comme les autoroutes 20 et 30.

Quant aux routes 223 (chemin du Richelieu) et 229 (rue Bernard-Pilon), elles permettent notamment de transiter entre différentes routes nationales ou encore les autoroutes à proximité.

b) Le réseau ferroviaire

Longeant la route 116, la présence du corridor ferroviaire continental du CN sur le territoire de la Ville permet le transport des marchandises dans un axe est-ouest. Il assure également une desserte pour le train de banlieue reliant Mont-Saint-Hilaire au centre-ville de Montréal.

Toutefois, il constitue un risque anthropique pour les milieux habités situés à proximité et la Ville prévoit des dispositions dans la réglementation d'urbanisme qui permettront de tempérer les risques potentiels pour la santé et la sécurité des citoyens et de leurs biens.

c) Le réseau cyclable

Au niveau régional, la MRCVR projette la mise en place de réseaux de priorité 1 et 2 sur le territoire de la Ville, la priorité 1 étant établie le long de la route 116 et de la route 223 tandis que la priorité 2 emprunterait à la fois la rue Bernard-Pilon et le boulevard Yvon-L'Heureux Sud.

Quant au réseau cyclable métropolitain, un tronçon reliera Oka et Mont-Saint-Hilaire à court terme. Un tronçon a déjà été réalisé à McMasterville à proximité du chemin de fer en direction de Beloeil.

Au niveau local, la Ville poursuivra les efforts de mise en place d'un réseau qui lui est propre et qui permettra à la population de continuer de pouvoir compter sur une infrastructure qui privilégiera le transport actif et qui permettra de rejoindre l'ensemble des destinations de la ville en matière de services, mais surtout en matière d'accessibilité à des équipements de transport en commun.

d) Le tracé projeté des principales voies de circulation

Afin de faciliter l'accès au site d'implantation des infrastructures de Northvolt et améliorer la fluidité du trafic, il est prévu de créer une nouvelle voie de circulation reliant le site à la route 116, sur la partie ouest du terrain situé à Saint-Basile-le-Grand.

Le transport en commun

a) Train de banlieue

La Ville de McMasterville est dotée d'un équipement structurant au niveau du transport en commun régional, mais également métropolitain, soit la gare de train de banlieue, ainsi que son stationnement incitatif, présents dans le secteur central. L'impact de la présence de cet équipement est tel, qu'il a influencé le développement de la Ville et continuera de le faire au cours des prochaines années.

En effet, étant reconnue au PMAD comme le point central d'une aire « TOD », la gare de McMasterville devient ainsi par défaut le cœur d'une aire de développement urbain structuré autour d'un point d'accès au transport en commun. Cela vise essentiellement à consolider le lien aménagement-transport dans la planification de la gestion de l'urbanisation et fait en sorte qu'un seuil minimal moyen de densité de 40 logements à l'hectare devra être respecté dans les espaces à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire municipal.

b) Transport par autobus

La route 116 constitue le principal axe de transport par autobus de la Ville, mais également de la MRCVR et permet aux usagers de pouvoir accéder aux principaux pôles d'emploi et de services de la région et des régions environnantes. Le Conseil intermunicipal de Transport de la Vallée du Richelieu (CITVR) coordonne d'ailleurs l'ensemble des activités de transport en commun régional de la MRCVR conjointement avec l'Agence métropolitaine de transport (AMT).

Toujours dans une perspective de mise en valeur du concept d'aménagement-transport, le transport par bus, combiné au trajet de train de banlieue parallèle, forme un corridor métropolitain auquel est rattaché un objectif de densification qui engendrera le respect d'un seuil minimal de 30 logements à l'hectare. Toutefois, la Ville n'aura pas à le respecter puisque les attentes régionales y seront supérieures en matière de densification étant donné la présence de la gare de train de banlieue mentionnée plus tôt.

À plus petite échelle, la Ville de McMasterville est également desservie par un réseau de transport local conjointement avec la ville de Beloeil.

c) Attente métropolitaine

En mettant en perspective les infrastructures municipales en transport en commun, les efforts combinés du volet train et du volet bus doivent converger vers l'atteinte d'une part modale du transport en commun de 30 % en pointe du matin. La Ville s'engagera donc à contribuer à cette attente découlant du PMAD.

Annexe cartographique

Les cartes des réseaux et des infrastructures de transport sont illustrées aux annexes B et C du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 3.14 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024 (en vigueur)
Modifié par le règlement 388-11-2024

ORIENTATION 1
Maintenir et améliorer la qualité des services aux citoyens
OBJECTIF 1
Garantir la capacité de support des infrastructures de traitement municipales de l'eau potable et des eaux usées notamment dans un contexte de consolidation du tissu urbain
Moyens de mise en œuvre
• Collaborer avec la RIEVR pour la mise en œuvre de la stratégie québécoise d'économie d'eau potable : réduction de 20 %, par rapport à l'année 2001, de la consommation totale d'ici 2017; • Collaborer avec les régies concernées pour la mise à niveau les installations et équipements de production d'eau potable et de traitement des eaux usées; • Assurer la desserte en égout et aqueduc de tout nouveau secteur de développement et en prévoir les besoins en fonction des différentes phases de développement; • Assurer la substitution progressive des égouts unitaires par des conduites séparatives.
OBJECTIF 2
Assurer la disponibilité d'équipements sportifs et de parcs adéquats pour la population et maintenir la vocation publique des parcs existants
Moyens de mise en œuvre
• Évaluer les besoins de la population en installations sportives; • Compléter le réseau de pistes cyclables locales et régionales; • Maintenir, au règlement de zonage, un usage « parc et espace vert » aux terrains appartenant à la Ville et situés à proximité du ruisseau Bernard, aux parcs Denis-Beauregard, Ferdinand-Borremans, des Érables et des Élus ainsi qu'une affectation, au plan d'urbanisme, « publique et institutionnelle » au parc Gilles Plante; • Maintenir le rôle du parc Gilles Plante comme pôle communautaire municipal.
ORIENTATION 2
Assurer une desserte adéquate du transport collectif et actif
OBJECTIF 1
Optimiser le réseau de transport en commun afin de contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter la part modale des déplacements effectués par ce mode de transport

Moyens de mise en œuvre
• Identifier la gare de train de banlieue comme point d'accès structurant au transport en commun métropolitain ainsi que son aire d'influence sur la gestion de l'urbanisation (aire TOD optimale); • Identifier l'axe de rabattement pour le transport en commun longeant la route 116 et reconnaître sa contribution métropolitaine; • Assurer l'implantation d'un parcours optimal pour la desserte locale en transport collectif lui permettant de se rabattre non seulement sur les services municipaux, mais également sur la gare de train de banlieue; • Travailler de concert avec EXO afin de promouvoir le transport en commun et faciliter la mise en place de nouvelles initiatives en transport en commun; • En concertation avec les différents organismes de transports collectifs, prévoir et implanter un point de connexion intermodal (arrêts d'autobus, vélos en libre-service, autopartage, covoiturage, etc.).
OBJECTIF 2
Développer un réseau de transport collectif et actif intégré, sécuritaire et convivial pour tous les usagers
Moyens de mise en œuvre
• Identifier le Réseau vélo métropolitain et régional; • Assurer une desserte cyclable en direction des services municipaux et de la gare de train de banlieue; • Planifier des aménagements pour les piétons et les cyclistes intégrés au réseau de transport actif existant ou projeté et reliant la gare de train; • Intégrer une piste cyclable sur la route 223, le long de la rivière Richelieu, en concordance avec le sentier cyclable et pédestre entre Oka et Mont-Saint-Hilaire; • Prévoir l'implantation d'un aménagement sécuritaire permettant de traverser la route 116 et la voie ferrée pour les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite; • Analyser la possibilité de réviser les dispositions inscrites au règlement de lotissement afin de permettre ou de favoriser l'aménagement d'infrastructures permettant et encourageant les modes de transport actifs, en fonction du type de voies de circulation et des quartiers; • Poursuivre l'implantation de mesures d'apaisement de la circulation motorisée afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes, en fonction de problématiques identifiées; • Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de rénovation des trottoirs existants, particulièrement dans les quartiers les plus anciens ainsi qu'à proximité des institutions et des équipements de transport en commun; • Assurer un environnement agréable et confortable aux piétons et aux cyclistes; • Élaborer et mettre en œuvre une stratégie incitative ou règlementaire favorisant l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos, lorsque nécessaire; • Mettre en place un programme encourageant les déplacements actifs vers les établissements scolaires primaires et secondaires, notamment en favorisant l'aménagement de corridors ou de parcours scolaires balisés reliant les quartiers résidentiels aux

écoles; • Améliorer la desserte du site d'implantation des infrastructures de Northvolt à travers un renforcement des transports collectifs connectant McMasterville aux villes de la région afin de faciliter les déplacements des travailleurs.
OBJECTIF 3
Assurer une accessibilité et une desserte routière optimale, fluide et adaptée
Moyens de mise en œuvre
• En concertation avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable, la Ville de Saint-Basile-Le-Grand et le CN, prévoir l'aménagement d'un accès à la route 116, entre le rang des Trente et la rue W-McMaster; • Minimiser les accès routiers le long de la route 223; • Prioriser l'accès à la route 116 pour le camionnage.
OBJECTIF 4
Assurer la sécurité des déplacements et l'aménagement de stationnements et d'aires de manœuvres durables au sein du site de la compagnie Northvolt
Moyens de mise en œuvre
• Minimiser la présence des voies de circulation sur le site; • Séparer les voies de circulation réservées aux automobilistes et celles réservées au camionnage; • Limiter l'occupation des stationnements et des aires de chargement/déchargement; • Encourager la construction de stationnements en structure; • Encourager l'aménagement d'îlots végétalisés dans les aires de stationnement; • Encourager l'aménagement d'abris et de stationnements pour vélos.

ARTICLE 3.15 ABROGÉ
Abrogé par le règlement 388-06-2015

SECTION 6 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, ESTHÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

ARTICLE 3.16 BILAN DE LA SITUATION
Modifié par le règlement 388-02-2012, 388-06-2015, 388-10-2024

- Présence de l'église du Sacré-Coeur-de-Jésus, citée par la Ville de McMasterville depuis 2019 et faisant partie de l'inventaire du patrimoine bâti de la MRCVR;

- La rue Nobel, qui a été reconnue comme un ensemble d'intérêt par la MRCVR, comportant des habitations unifamiliales isolées de types « maisons de travailleurs » construites pour les employés de la CIL et comportant des caractéristiques architecturales typiques de cette époque;

- Présence du corridor panoramique de la rivière Richelieu et conséquemment de la route panoramique que constitue la route 223. Ces deux éléments constituent d'ailleurs des composantes d'intérêt régional et métropolitain. Le chemin du Richelieu comporte aussi plusieurs bâtiments plus anciens se distinguant par leurs caractéristiques architecturales d'époque et pouvant nécessiter la préservation de certains éléments d'intérêts patrimoniaux;

- Le Mont-Saint-Hilaire constitue une autre composante structurante métropolitaine au niveau du paysage;

- Au niveau régional, la MRCVR reconnaît la route panoramique composée du boulevard Yvon-L'Heureux Sud par la présence de bâtiments patrimoniaux formant un ensemble rural;

- Présence du massif boisé longeant le ruisseau Bernard et du boisé localisé sur le site du stationnement incitatif de la gare, ces deux éléments devant être considérés comme une priorité de conservation;

- Aucun milieu humide d'importance métropolitaine ou régionale ne figure sur le territoire de la Ville. Toutefois, advenant la présence d'un milieu humide de plus de 0,3 hectare sur son territoire, la Ville en fera l'identification et procèdera à l'élaboration d'un plan de conservation à son égard;

- La rivière Richelieu et le ruisseau Bernard avec sa branche Halde constituent les principaux cours d'eau de la Ville et l'application de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables sera de rigueur;

- Les préoccupations environnementales grandissantes à l'égard des changements climatiques.

Annexe cartographique

La carte des éléments d'intérêt patrimonial, esthétique et environnemental est illustrée à l'annexe D du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 3.17 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Modifié par le règlement 388-02-2012, 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

1^0 PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES D'INTÉRÊT DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

a) Protéger les caractéristiques architecturales de l'église du Sacré Cœur-de-Jésus ainsi que de l'ensemble patrimonial d'intérêt de la rue Nobel;

b) Protéger la végétation mature lorsque celle-ci constitue une composante qui contribue à l'intérêt de cet ensemble patrimonial.

2^0 RECONNAITRE ET PRÉSERVER LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES ET PANORAMIQUES DU TERRITOIRE

a) Conserver les vues vers la rivière et les collines montérégiennes;
b) Porter une attention particulière à la qualité du milieu visuel le long du chemin du Richelieu et du boulevard Yvon-L'Heureux Sud;
c) Assurer l'intégration de l'affichage dans le paysage;
d) Restreindre l'éclairage et éviter les éblouissements au-delà des limites du terrain.

3^0 PROTEGER LES BERGES DE LA RIVIERE RICHELIEU

a) Contrôler les interventions sur les berges de la rivière;

b) Favoriser la conservation des berges à leur état naturel;

c) S'assurer que les interventions autorisées s'effectuent en conformité avec les conditions du milieu naturel.

4^0 FAVORISER LES AMENAGEMENTS RECREATIFS A L'INTERIEUR DU CORRIDOR DE LA RIVIERE RICHELIEU A CONDITION QU'ILS RESPECTENT LES CARACTERISTIQUES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU MILIEU

a) Conserver les accès publics à la rivière;

b) Favoriser les aménagements récréatifs linéaires sécuritaires comme une piste cyclable par exemple;

c) Préserver le caractère récréotouristique du corridor de la rivière Richelieu.

5^0 RECONNAITRE ET PRÉSERVER LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES ET PANORAMIQUES DU TERRITOIRE

a) Contribuer à atteindre l'objectif métropolitain visant à protéger, à des fins écologiques, 17 % de la superficie de son territoire;

b) Assurer la conservation et la protection du massif boisé du ruisseau Bernard et celui du stationnement incitatif de la gare;

c) Assurer la protection des arbres localisés le long de la route 223;

d) Favoriser la plantation d'arbres pour toute nouvelle construction sur le territoire de la Ville.

6^0 ATTÉNUER LES EFFETS LIÉS AUX ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES EXTRÊMES

a) Prévoir des mesures permettant de limiter les effets liés aux événements climatiques extrêmes dans les règlements d'urbanisme.

ARTICLE 3.18 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Modifié par le règlement 388-02-2012, 388-06-2015, 388-10-2024

- Gérer les interventions par le biais du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, de manière à s'assurer que les projets proposés se font dans le respect des bâtiments existants et du milieu environnant;
- Prévoir des normes d'affichage adaptées aux caractéristiques des ensembles d'intérêt patrimonial et esthétique;
- Contrôler l'abattage d'arbres dans ce secteur;
- Exercer un contrôle strict sur l'affichage des établissements commerciaux localisés en bordure de la route 223;
- Maintenir le tracé actuel de la route;
- Interdire l'entreposage extérieur dans la cour avant des constructions et prévoir des normes d'aménagement pour les accès et les stationnements;
- Réaménager le quai municipal de manière à ne permettre que la mise à l'eau d'embarcations légères;
- Identifier dans la règlementation une bande de protection en bordure de la rivière;
- Prévoir l'émission d'un certificat d'autorisation avant de permettre toute intervention dans cette bande de protection. Les interventions autorisées devront favoriser le maintien ou le rétablissement du caractère naturel de la rive;

- S'assurer que les ouvrages autorisés sur le littoral ne nuisent pas à la libre circulation des eaux;
- Création de l'affectation conservation pour les espaces boisés du ruisseau Bernard et du stationnement incitatif de la gare et des zones respectives assurant cette protection au règlement de zonage;
- Intégrer au règlement de zonage des dispositions venant encadrer la coupe d'arbres dans les aires de conservation ainsi que le long de la route 223 et venant obliger la plantation d'arbres lors de la construction d'un nouveau bâtiment principal;
- Maintenir au règlement sur les PIIA des objectifs et critères permettant la mise en valeur des composantes paysagères et panoramiques du territoire;
- Le cas échéant, identifier tout nouveau milieu humide de plus de 0,3 hectare et élaborer un plan de conservation à son égard;
- Appliquer la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables;
- Favoriser l'implantation et l'utilisation des modes de transport limitant l'émission de gaz à effet de serre, tel que le transport en commun électrifié et le transport actif;
- Développer des projets paysagers qui maximisent la perméabilité du sol ainsi que la capacité de rétention des eaux de surface;
- Favoriser la réalisation d'interventions qui tiennent compte des effets reliés aux phénomènes des îlots de chaleur;
- Accroître la superficie des espaces verts dans les secteurs résidentiels, commerciaux et les pôles d'emploi;
- Améliorer la stabilité des talus en bordure des rives des cours d'eau afin de contrer les risques de mouvement de sol.

SECTION 7 POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS ET DES ZONES DE CONTRAINTE

Modifiée par le règlement 388-01-2010

ARTICLE 3.19 BILAN DE LA SITUATION

Modifié par le règlement 388-01-2010, 388-06-2015, 388-10-2024

- Des zones à risque d'inondation ont été identifiées en bordure de la rivière Richelieu et du ruisseau Bernard. La Ville adoptera des mesures afin d'assurer la sécurité publique dans ces zones;

- Les anciens sites de la compagnie ICI Canada inc. ont fait l'objet d'une cure de décontamination. Il y a toutefois encore présence de contaminants dans le sol et un suivi environnemental est toujours en cours. De nouveaux travaux de décontamination pourront être nécessaires à certains types de projets de développements;

- Présence du tracé de Gazoduc de Gaz métropolitain au croisement des limites municipales de McMasterville, Saint-Basile-le-Grand et de Saint-Mathieu-de-Beloeil;

- La présence du corridor ferroviaire du CN implique certains risques pour la santé et la sécurité des personnes et de biens. La Ville veillera donc à retenir des mesures visant à éloigner les usages et constructions projetées vulnérables à proximité de ce corridor;

- La route 116, principal axe routier de la Ville, constitue une source de nuisance sonore due au débit journalier important généré par les nombreux déplacements de la population qui y transite.

Annexe cartographique

La carte des éléments de contraintes anthropiques est illustrée à l'annexe E du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 3.20 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Modifié par le règlement 388-01-2010, 388-06-2015, 388-10-2024

1^0 CONTRÔLER LES OUVRAGES ET LES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES À RISQUE D'INONDATION

a) Assurer la sécurité publique dans les zones à risque d'inondation;

b) Réduire les risques de dommages causés à la propriété suite à d'éventuelles inondations.

2^0 POURSUIVRE LE SUIVI DES TRAVAUX DE DÉCONTAMINATION DU SITE DE L'ANCIENNE USINE ICI

a) Poursuivre le suivi environnemental selon les exigences du ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatique, de la Faune et des Parcs;

b) Poursuivre les travaux de décontamination du site avant la réalisation de projets pour lesquels cela est requis. »

3^0 ENCADRER L'IMPLANTATION D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

a) Assurer l'intégration des équipements de transport des hydrocarbures en respectant des critères de sécurité pour les personnes et les biens, dans une optique de développement durable.

4^0 ASSURER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES GÉNÉRANT DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

a) Reconnaitre le transport ferroviaire comme une activité représentant un risque anthropique élevé;

b) Reconnaître la route 116 comme source de nuisance sonore limitant l'implantation d'usages sensibles dans son corridor.

ARTICLE 3.21 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Modifié par le règlement 388-01-2010, 388-06-2015, 388-10-2024

- Conserver les dispositions règlementaires visant à contrôler les ouvrages et les constructions selon le niveau de risque évalué par les ministères : risques élevés (crues 0-20 ans) ou risques faibles (20 100 ans). La règlementation sera appliquée sur la base de la cartographie des zones inondables préparée par le ministère de l'Environnement du Québec et Environnement Canada ainsi que le plan montrant une correction de la zone inondable (31H11 020 0411) relativement à la plaine inondable du ruisseau Bernard entre le chemin du Richelieu et la limite de l'emprise de la voie ferrée;

- Encadrer les propriétaires et assurer le suivi des travaux de décontamination;

- Insérer des dispositions relatives à l'implantation et la relocalisation d'un pipeline à l'intérieur du règlement de zonage;

- Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, des normes d'éloignement et des mesures de mitigation pour les fonctions et usages vulnérables en bordure du corridor ferroviaire;

- Prévoir, au règlement de zonage, des dispositions relatives à la protection sonore le long de la route 116 et limiter l'implantation d'usages sensibles en bordure de celle-ci.

CHAPITRE 4 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Modifié par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'objet de ce chapitre est de présenter les principales composantes autour desquelles s'articule le concept d'aménagement proposé. Ce dernier se veut une vision globale, de l'organisation du territoire construite, de manière schématique, autour des grandes orientations d'aménagement qui ont été identifiées au chapitre précédent, mais également conforme aux attentes métropolitaines et régionales en matière de développement.

Les grandes composantes du concept d'aménagement sont les suivantes :

- les secteurs voués au développement résidentiel et industriel;
- les artères et les secteurs à vocation commerciale;
- les infrastructures et équipements institutionnels et de transport;
- le secteur agricole;
- les territoires d'intérêt particulier et les zones de contrainte.

Le concept d'aménagement est illustré sur le plan de l'annexe F du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 4.1 SECTEURS VOUÉS AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-07-2017, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Le développement du secteur résidentiel situé entre le boulevard Constable, la zone agricole, le boulevard Yvon-L'Heureux Sud et le boisé du ruisseau Bernard est maintenant complété.

Pour les années à venir, le développement résidentiel se tournera donc vers le redéveloppement du stationnement incitatif contigu à la gare, dont une partie pourrait être développée, et la densification du secteur central, correspondant au quartier situé au sud de la voie ferrée. Deux secteurs à redévelopper localisés dans le secteur central ont été identifiés comme des options à explorer.

La Ville étant considérée dans son ensemble comme une aire TOD optimale, un seuil minimal moyen de densité de 40 logements à l'hectare s'appliquera dans les espaces mentionnés à l'alinéa précédent. Pourra toutefois être exclu du calcul des seuils minimaux de densité un terrain intercalaire dans un milieu déjà construit pourvu que la superficie de ce terrain soit inférieure à 5 000 m2, que son frontage à une rue existante soit inférieur à 30 mètres et qu'il ne soit pas contigu à un secteur vacant ou à redévelopper.

À cet effet, le Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville consultable à l'annexe A du présent règlement décrit la planification détaillée du secteur central. Lorsqu'une contradiction existe, cette annexe a préséance sur l'ensemble des autres éléments de planification qui se retrouvent dans le présent règlement.

De plus, en cas de contradiction entre une disposition de l'annexe I « Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville » et toute autre disposition de l'annexe H « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la gare McMasterville », les dispositions de l'annexe I prévalent.

ARTICLE 4.2 ARTÈRES ET SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE

Modifié par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-09-2019

Le concept d'aménagement distingue trois secteurs voués à une vocation commerciale :

a) Les deux secteurs à vocation mixte, soit celui situé le long de la rivière Richelieu et sa périphérie ainsi que celui localisé tout au long de la rue Bernard-Pilon. Ceux-ci favorisent une mixité de fonctions : commerciale, résidentielle, publique et institutionnelle. Ils se prêtent à l'implantation d'activités commerciales de services, de vente au détail, de restauration où les usages sont compatibles avec l'habitation qui constitue l'utilisation dominante du sol. Par ailleurs, le secteur situé à proximité de la rivière bénéficie également d'un avantage sur le plan des activités commerciales vouées au secteur récréotouristique;

b) Le corridor de la route 116, dont la vocation dominante est l'activité commerciale, constitue le secteur pour l'implantation de commerces d'envergure régionale, c'est-à-dire tout établissement de nature commerciale et de services de moyennes et de grandes surfaces et tout regroupement important de commerces. Afin de promouvoir la mixité des usages en bordure de la route 116, la fonction résidentielle est permise uniquement aux étages des commerces qui permettent des activités compatibles ainsi qu'au rez-de-chaussée, sur une façade ne donnant pas sur la route 116.

ARTICLE 4.3 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS INSTITUTIONNELS ET DE TRANSPORT

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Le concept d'aménagement identifie les composantes majeures du réseau institutionnel et récréatif :

a) Les équipements publics du cœur de la Ville, regroupant l'hôtel de ville, le centre communautaire, le centre de la petite enfance, les espaces verts et publics ainsi que les principales installations récréatives, sont localisés sur le boulevard Constable;

b) L'Église du Sacré-Coeur-de-Jésus;

c) L'emplacement comprenant l'École d'éducation internationale, l'école primaire La Farandole et la MRCVR;

d) L'ensemble composé de l'Édifice Frédéric-Lacasse, incluant le local de la Fadoq, le parc Ferdinand-Borremans et le parc Denis-Beauregard.

Au niveau des infrastructures et équipements de transport, la Ville est dotée de la gare de train de banlieue, un équipement structurant métropolitain et élément phare du développement de la Ville.

Le principal axe routier est la route 116 par laquelle transitent plusieurs travailleurs vers les pôles d'emploi locaux, en particulier le site industriel de la compagnie Northvolt, ainsi que régionaux et vers Montréal, lui conférant ainsi le titre de corridor de transport d'envergure métropolitaine. Elle constitue l'assise du transport en commun par bus grâce au service d'Exo.

La Ville a également la chance d'être un carrefour important de plusieurs infrastructures cyclables, et ce, autant au niveau régional que du Grand Montréal.

ARTICLE 4.4 SECTEUR AGRICOLE

Modifié par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-11-2024

Le secteur en zone agricole permanente sera voué à de l'agriculture sans établissement d'élevage animal.

ARTICLE 4.5 TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER ET ZONES DE CONTRAINTES

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

Les territoires d'intérêt et le territoire de contrainte identifiés dans le concept d'aménagement sont les suivants :

a) L'ensemble patrimonial de la rue Nobel, l'ensemble rural longeant le boulevard Yvon L'Heureux Sud et l'Église du Sacré-Cœur de-Jésus;
b) Le corridor de la rivière Richelieu et la route 223 qui est considérée comme route panoramique par plusieurs paliers de planification et donnant, entre autres, une vue imprenable sur le Mont-Saint-Hilaire;
c) Le corridor boisé du ruisseau Bernard dans sa section localisée entre le boulevard Constable et le boulevard Yvon-L'Heureux Sud constitue un milieu naturel de qualité pour la population;
d) La partie du terrain de la compagnie Northvolt où a été observé un spécimen de l'espèce protégée de la tortue-molle à épine, situé au sud du site, le long du chemin du Richelieu;
e) Une partie des terrains appartenant aux compagnies Akzo Nobel Coatings Ltd et Northvolt qui nécessitent un suivi environnemental au cours des prochaines années au sujet de la contamination des sols, plus particulièrement les zones de restriction d'utilisation ER-A ER-B et ER-E.

ARTICLE 4.6 *ABROGÉ*

Modifié par le règlement 388-02-2012
Modifié par le règlement 388-06-2015

CHAPITRE 5 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Modifié par le règlement 388-02-2012
Modifié par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-11-2024

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation constituent un élément obligatoire que doit contenir un plan d'urbanisme.

Les affectations du sol indiquent les vocations dominantes accordées aux différentes parties du territoire municipal. Elles reflètent la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol.

Les densités d'occupation, pour leur part, visent à indiquer l'intensité de l'occupation du territoire. Ces densités seront réparties en fonction de l'occupation des quartiers existants, mais également des espaces à développer et à redévelopper dans un contexte de gestion de l'urbanisation arrimée avec les attentes métropolitaines.

Le plan d'urbanisme identifie neuf (9) grandes affectations sur le territoire municipal, lesquelles sont basées sur les composantes du concept d'aménagement :

- Agricole;
- Commerciale régionale;
- Industrielle;
- Conservation;
- Mixte;
- Mixte optimale;
- Publique et institutionnelle;
- Résidentielle;
- Résidentielle optimale.

Chacune des affectations est analysée selon les composantes suivantes :

Les activités compatibles constituent une liste des usages qui respectent intégralement la vocation dominante de l'affectation.

Les activités partiellement compatibles sont des usages qui, tout en ne remettant pas en question la vocation de l'affectation, doivent demeurer dans une faible proportion.

Les activités compatibles et partiellement compatibles servent de cadre de référence pour l'identification des usages qui seront autorisés dans les zones prévues au plan de zonage. Les usages énumérés à titre d'exemple ne constituent pas une liste exhaustive. Ils sont donnés à titre indicatif. D'autres usages pourront être prévus au zonage, à condition qu'ils respectent les intentions d'aménagement prévues pour la grande affectation.

Les intentions d'aménagement viennent préciser les objectifs sous-jacents liés à l'identification des activités compatibles et partiellement compatibles.

Finalement, s'ajoutent parfois *des critères d'aménagement* qui réfèrent à des conditions à respecter plus spécifiques.

Ces composantes font l'objet d'un tableau synthèse qui accompagne la description de chaque grande affectation.

L'identification et la délimitation des grandes affectations apparaissent sur le plan des grandes affectations du sol faisant l'objet de l'annexe G du présent plan d'urbanisme.

ARTICLE 5.1 AFFECTATION AGRICOLE

Modifié par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'affectation agricole couvre l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à l'agriculture sans bâtiments, sauf dans le cas des installations de production de marihuana à des fins médicales.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les usages résidentiels établis conformément à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)* et les usages d'utilités publiques.

En territoire d'affectation agricole, la densité d'occupation sera très faible. Il s'agit d'un habitat dispersé sur des terrains généralement non desservis par les services d'aqueduc ou d'égout.

TABLEAU 6 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Agriculture	Permettre la culture du sol et encadrer l'implantation des installations de production de marihuana à des fins médicales	• Sans établissement d'élevage animal étant donné sa proximité du périmètre d'urbanisation • Prévoir des normes d'encadrement pour les installations de production de marihuana à des fins médicales
Activités partiellement compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction résidentielle	Permettre les résidences érigées conformément à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA)	• Habitation érigée sur un lot où il existe un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA • Habitation érigée sur une terre en culture en vertu de l'article 40 de la LPTAA
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques et de transport d'hydrocarbures	• Seulement le transport d'hydrocarbures dans le cadre de l'implantation du pipeline Gazoduc Gaz Métropolitain

ARTICLE 5.2 AFFECTATION COMMERCIALE RÉGIONALE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024

L'affectation commerciale régionale est attribuée aux propriétés localisées le long de la route 116. On y observe une mixité commerciale.

Les activités compatibles sont les commerces et services orientés vers la clientèle de transit ainsi que les commerces de grande surface.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les commerces et services à caractère local, les industries légères, les usages publics et institutionnels et les réseaux d'utilités publiques.

La Ville souhaite atteindre une densité d'occupation moyenne, dans les secteurs où les services d'aqueduc et d'égout sont disponibles, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace, qui bénéficie souvent d'une bonne visibilité.

TABLEAU 7 : Affectation commerciale régionale — Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction commerciale et de services	Permettre les usages commerciaux orientés vers la clientèle régionale ou qui nécessitent de vastes espaces.	Des mesures particulières doivent être prévues au niveau des aménagements extérieurs : • Accès bien identifiés • Entreposage restreint aux cours latérales et arrière; • Aire d'entreposage doit être clôturée; • Aménagement paysager en façade; • Pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage; • Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé
Activités partiellement compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces et services à caractère local	Des mesures particulières doivent être prévues au niveau des aménagements extérieurs : • Accès bien identifiés • Entreposage restreint aux cours latérales et arrière; • Aire d'entreposage doit être clôturée; • Aménagement paysager en façade; • Pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage; • Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé

Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels	• Respecter les mêmes critères auxquels sont assujettis les usages commerciaux. • Favoriser la localisation des édifices administratifs publics. • Les usages publics et institutionnels sont soumis au respect des dispositions de l'article 12.13 relatives à la protection sonore le long de la route 116.
Fonction industrielle	Permettre les industries légères répondant aux critères d'aménagement de la colonne suivante	• Usage associé à la fabrication de biens qui ne génère aucune nuisance perceptible depuis l'extérieur du site (odeur, bruit, vibration, poussière, lumière éblouissante ou rejet liquide, solide ou gazeux). L'ensemble des opérations s'effectue à l'intérieur du ou des bâtiments liés à cette activité, et il n'y a pas d'entreposage extérieur.
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

ARTICLE 5.2.1 AFFECTATION INDUSTRIELLE
Ajouté par le règlement 388-11-2024

L'aire d'affectation industrielle correspond au site occupé par la compagnie Northvolt, autrefois occupé par l'usine d'explosifs de la compagnie Canadian Industries Limited (CIL). L'usage dominant y est industriel.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les services et équipements (bâtiment de bureaux, usages associés à l'administration, les services aux employés, ainsi que les activités scientifiques et techniques, l'éducation et l'action sociale accessible au public, etc.) ainsi que les réseaux d'utilités publiques.

La Ville souhaite optimiser la densité d'occupation au sol propre à cette affectation, très limité au sein de la Ville.

TABLEAU 7.1 : Affectation industrielle – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction industrielle	Permettre les industries légères et lourdes répondant aux critères d'aménagement de la colonne suivante	• Des mesures particulières doivent être prévues au niveau de l'aménagement et de l'implantation • Respecter un coefficient d'emprise au sol minimal de 25 % • Minimiser l'impact des nuisances sur les usages sensibles de la Ville • Respecter une hauteur maximale de 30 mètres sur l'ensemble du site • Minimiser l'impact sur les percées visuelles d'intérêt vers le mont Saint-Hilaire et les autres montérégiennes depuis la route 116 • Assurer la mise en place d'une architecture dynamique pour les façades visibles depuis les routes 116 et 223, à la discrétion du conseil municipal
Activités partiellement compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Services et équipements	Permettre les bureaux administratifs, les services aux employés et les centres d'accueil et d'interprétation accessibles au public répondant aux critères d'aménagement de la colonne suivante	• Respecter une hauteur maximale de 30 mètres sur l'ensemble du site • Respecter un nombre maximal de 6 étages pour les parties administratives • Minimiser l'impact sur les percées visuelles d'intérêt vers le mont Saint-Hilaire et aux autres montérégiennes

		depuis la route 116 • Assurer la mise en place d'une architecture dynamique pour les façades visibles depuis les routes 116 et 223, à la discrétion du conseil municipal
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

ARTICLE 5.3 AFFECTATION CONSERVATION

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'affectation conservation couvre l'espace occupé par deux milieux boisés présents sur le territoire de la Ville soient le bois du ruisseau Bernard et le bois adjacent au stationnement incitatif de la gare.

Le terrain d'Akzo Nobel, situé entre la rue du Purvis Club, les routes 116 et 223, et contigu au site des usines Northvolt, est dédié à une affectation conservation. Ce secteur est destiné à devenir un espace vert aménagé notamment au travers de l'implantation des chemins pédestres balisés et de divers équipements urbains. Le projet vise à préserver et valoriser cet espace naturel, en créant un lieu de loisirs et de détente, tout en assurant la protection de la biodiversité locale.

Le niveau de protection accordé doit permettre la conservation des attributs écologiques ainsi que le maintien et la régénération du couvert forestier.

TABLEAU 8 : Affectation conservation – Usages compatibles et critères d'aménagement

Activités compatibles	Autorisation en fonction du milieu concerné	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	NON	
Fonction récréative	OUI	De nature légère et extensive liée à la récréation de détente, d'interprétation compatible avec la conservation du milieu ambiant
Coupe arbres	OUI	Conformément aux dispositions de l'article 12.12 et 12.12.1 du règlement de zonage

Équipements majeurs de la société Hydro-Québec	OUI	Conformément aux dispositions de l'article 12.15 du règlement de zonage
Équipement d'utilité publique	Boisé Ruisseau Bernard	
	OUI	
	Boisé stationnement incitatif de la gare	
	NON	
	Terrain à l'ouest de la rue du Purvis Club	
	NON	

ARTICLE 5.4 AFFECTATION MIXTE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'affectation mixte est attribuée aux secteurs localisés le long de la rue Bernard-Pilon, du boulevard Yvon-L'Heureux Sud et longeant la rivière Richelieu, le long de la route 223.

Les activités compatibles sont les habitations, les commerces et services à caractère local et les commerces et services spécialisés voués à des activités récréotouristiques.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les habitations, les usages publics et institutionnels et les réseaux d'utilités publiques.

La Ville souhaite atteindre une densité d'occupation moyenne afin d'optimiser l'utilisation de l'espace, qui bénéficie souvent d'une bonne visibilité. De plus, conformément aux attentes régionales et métropolitaines, tout espace à redévelopper de plus de 0,5 hectare qui deviendra disponible à des fins résidentielles sera dans l'obligation de respecter un seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare. Cet espace devra être intégré dans une affectation résidentielle optimale au plan d'urbanisme, mais également faire l'objet d'une nouvelle zone conforme à cette affectation.

TABLEAU 9 : Affectation mixte — Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de service	Permettre tout type d'usages commerciaux compatibles avec la mixité des usages : vente au détail, restauration, établissements de spectacles. Permettre des activités commerciales	

	récréotouristiques le long de la route 223.	
	Permettre tout type de services et de bureaux	
Fonction résidentielle	Permettre toute forme de résidences	• Tout espace à redévelopper de plus de 0,5 hectare qui deviendra disponible à des fins résidentielles sera dans l'obligation de respecter un seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare
Activités partiellement compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

ARTICLE 5.5 AFFECTATION MIXTE OPTIMALE

Modifié par le règlement 388-06-2015, 388-09-2019, 388-10-2024

L'affectation mixte optimale est attribuée à trois parties des secteurs à redévelopper déterminés par la Ville. Les portions situées le long du chemin du Richelieu font déjà l'objet d'une hausse graduelle de la densité depuis quelques années. Cette affectation est également attribuée au secteur situé entre la route 116 et le boulevard Constable à l'intersection de la rue W.-McMaster.

Les activités compatibles sont les habitations permettant l'atteinte du seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare, soit essentiellement les habitations de deux (2) logements ou plus, les commerces et services à caractère local, les commerces et services spécialisés voués à des activités récréotouristiques et, en bordure de la route 116, les commerces orientés vers une clientèle régionale.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les usages publics et institutionnels et les réseaux d'utilités publiques.

TABLEAU 10 : Affectation mixte optimale – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de service	Permettre tout type d'usages commerciaux compatibles avec la mixité des usages : vente au détail, restauration.	Le long de la route 116, des mesures particulières doivent être prévues au niveau des aménagements extérieurs : • Accès bien identifiés; • Aucun entreposage extérieur; • Aménagement paysager en façade; • Pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage; • Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé.
	Permettre des activités commerciales récréotouristiques le long de la route 223.	
	Permettre tout type de services et de bureaux.	
	Le long de la route 116, permettre tous les usages commerciaux orientés vers la clientèle régionale ou qui nécessitent de vastes espaces, tout en étant compatibles avec la fonction résidentielle.	
Fonction résidentielle	Permettre les habitations de deux (2) logements ou plus et les projets intégrés.	Tout espace à des fins résidentielles sera dans l'obligation de respecter un seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare. En bordure de la route 116, la fonction résidentielle ne sera autorisée qu'aux étages supérieurs ou au rez-de-chaussée, sur une façade ne donnant pas sur la route 116, et sera soumise à des normes concernant la sécurité aux abords d'une emprise ferroviaire et la protection sonore.

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels	Respecter les mêmes critères que la fonction commerciale. Le long de la route 116, soumettre les usages publics et institutionnels à des normes concernant la

		sécurité aux abords d'une emprise ferroviaire et la protection sonore.
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

ARTICLE 5.6 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Modifié par le règlement 388-01-2010, 388-03-2014, 388-06-2015, 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'affectation publique et institutionnelle est attribuée aux équipements et institutions publics majeurs du territoire municipal : administration publique, écoles, services communautaires, lieux de culte, équipements publics, parcs et espaces verts.

Cette affectation vise à reconnaître le caractère public des emplacements concernés.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à la vie communautaire.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les commerces accessoires aux usages principaux (ex. restauration sur le terrain des loisirs) ainsi que l'habitation dans le cas d'un changement de vocation d'un bâtiment existant.

TABLEAU 11 : Affectation publique et institutionnelle — Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'activités publiques et institutionnelles ainsi que les équipements et infrastructures publics	

Activités partiellement compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction résidentielle	Permettre la transformation d'un bâtiment existant pour l'occuper à des fins résidentielles	
Fonction commerciale et de service	Permettre les commerces accessoires aux usages principaux	

ARTICLE 5.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

Ajouté par le règlement 388-02-2012
Modifié par le règlement 388-06-2015

L'affectation résidentielle couvre la majorité du territoire municipal compris dans le périmètre d'urbanisation. Elle correspond aux secteurs où l'utilisation du sol est dominée par l'habitation dans les quartiers existants.

Les activités compatibles sont les habitations de toutes densités.

Les activités partiellement compatibles sont les activités exercées à titre d'usages complémentaires à une résidence ainsi que les usages à caractère communautaire : parcs et espaces verts, garderies et réseaux d'utilités publiques.

Règle générale, dans le périmètre d'urbanisation, les résidences devront être construites sur des terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout. La densité d'occupation variera suivant le type de secteur et en fonction des règles maintenant établies par les attentes métropolitaines à son égard.

De plus, conformément aux attentes régionales et métropolitaines, tout espace à redévelopper de plus de 0,5 hectare qui deviendra disponible à des fins résidentielles sera dans l'obligation de respecter un seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare. Cet espace devra être intégré dans une affectation résidentielle optimale au plan d'urbanisme, mais également faire l'objet d'une nouvelle zone conforme à cette affectation.

TABLEAU 12 : Affectation résidentielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre toute forme de résidences	• Tout espace à redévelopper de plus de 0,5 hectare qui deviendra disponible à des fins résidentielles sera dans l'obligation de respecter un seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre les bureaux et les services comme usages complémentaires à l'habitation	Conformément aux dispositions de la section 5 du chapitre 5 du règlement de zonage.
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages publics et institutionnels compatibles avec la fonction résidentielle	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage

ARTICLE 5.8 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE OPTIMALE

Ajouté par le règlement 388-06-2015
Modifié par le règlement 388-10-2024
Modifié par le règlement 388-11-2024

L'affectation résidentielle optimale est attribuée aux espaces voués à être développés ou redéveloppée au sein du territoire de la ville. Cette affectation s'applique à une partie de la propriété d'Akzo Nobel Coatings Ltd située à l'est du Ruisseau Bernard, aux secteurs près de la gare et certaines portions du secteur central dont le site de l'ancienne école La Farandole qui comprend maintenant des habitations multifamiliales.

Les activités compatibles sont les habitations permettant d'atteindre la cible de densité qui y sera préconisée soit un seuil minimal de 40 logements par hectare.

Les activités partiellement compatibles sont les activités exercées à titre d'usages complémentaires à une résidence, les fonctions commerciales locales lorsque qu'adjacentes à une voie collectrice ainsi que les usages à caractère communautaire : parcs et espaces verts, garderies et réseaux d'utilités publiques.

TABLEAU 13 : Affectation résidentielle optimale - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction résidentielle	Toute forme d'habitation permettant l'atteinte d'une cible de densité minimale de 40 logements à l'hectare, soit les habitations en rangée et les habitations de deux (2) logements ou plus.	Le seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare doit être respecté.

Activités partiellement compatibles	**Intentions d'aménagement**	**Critères d'aménagement**
Fonction commerciale et de services	Permettre les bureaux et les services comme usages complémentaires à l'habitation	Conformément aux dispositions de la section 5 du chapitre 5 du règlement de zonage.
Fonction commerciale locale	Permettre l'implantation de commerce de nature locale le long de la voie collectrice projetée.	Dans le cas d'un bâtiment mixte, favoriser l'implantation des commerces au rez-de-chaussée
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages publics et institutionnels compatibles avec la fonction résidentielle	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage

CHAPITRE 6 ABROGÉ

Abrogé par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 6.1 *ABROGÉ*

Modifié par le règlement 388-02-2012
Abrogé par le règlement 388-06-2015

ARTICLE 6.2 *ABROGÉ*

Abrogé par le règlement 388-06-2015

ANNEXE A :

L'AIRE TOD OPTIMALE ET LES ESPACES À DÉVELOPPER ET À REDÉVELOPPER

Modifiée par le règlement 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

ANNEXE B :

LES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Modifiée par le règlement 388-11-2024

ANNEXE C :

LES RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF

Modifiée par le règlement 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

ANNEXE D :

LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, ESTHÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Modifiée par le règlement 388-10-2024

ANNEXE E :

LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Modifiée par le règlement 388-11-2024

ANNEXE F :
LE PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Modifiée par le règlement 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

ANNEXE G :
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Modifiée par le règlement 388-10-2024
Modifiée par le règlement 388-11-2024

ANNEXE H :

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DE LA GARE MCMASTERVILLE

Abrogé par le règlement 388-11-2024

ANNEXE I :

PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR CENTRAL DE McMASTERVILLE

Ajoutée par le règlement 388-10-2024