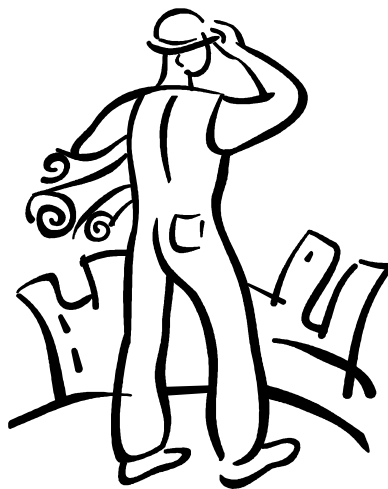


## PLAN D'URBANISME RÉVISÉ



**CODIFICATION ADMINISTRATIVE**

---

Municipalité de McMasterville  
Le 21 avril 2020

## AVERTISSEMENT :

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

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Projet adopté le</b>	<b>Avis de motion donné le</b>	<b>Règlement adopté le</b>	<b>Règlement entré en vigueur le</b>
388-00-2008	15 décembre 2008	1 <sup>er</sup> 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	1 <sup>er</sup> : 6 février 2012 2 <sup>e</sup> : 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	1 <sup>er</sup> 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

---

**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

---

<b>SECTION 2</b>	<b>POLITIQUE À L'ÉGARD DE LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICE</b>
ARTICLE 3.4	BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.5	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.6	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<b>SECTION 3</b>	<b><i>ABROGÉE</i></b>
ARTICLE 3.7	<i>ABROGÉ</i>
ARTICLE 3.8	<i>ABROGÉ</i>
ARTICLE 3.9	<i>ABROGÉ</i>
<b>SECTION 4</b>	<b>POLITIQUE À L'ÉGARD DES RESSOURCES AGRICOLES</b>
ARTICLE 3.10	BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.11	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
ARTICLE 3.12	<i>ABROGÉ</i>
<b>SECTION 5</b>	<b>POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES ET DE LA MOBILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS</b>
ARTICLE 3.13	BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.14	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
ARTICLE 3.15	<i>ABROGÉ</i>
<b>SECTION 6</b>	<b>POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ESTHÉTIQUE</b>
ARTICLE 3.16	BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.17	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.18	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<b>SECTION 7</b>	<b>POLITIQUE À L'ÉGARD DES ZONES DE CONTRAINTE</b>
ARTICLE 3.19	BILAN DE LA SITUATION
ARTICLE 3.20	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
ARTICLE 3.21	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<b>CHAPITRE 4</b>	<b><i>CONCEPT D'AMÉNAGEMENT</i></b>
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	<i>ABROGÉ</i>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b><i>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION</i></b>
ARTICLE 5.1	AFFECTATION AGRICOLE
ARTICLE 5.2	AFFECTATION COMMERCIALE RÉGIONALE

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 2011-2031
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 CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 7	AFFECTATION COMMERCIALE RÉGIONALE — USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 8	AFFECTATION CONSERVATION – USAGES COMPATIBLES ET CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 9	AFFECTATION MIXTE — USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 10	AFFECTATION MIXTE OPTIMALE - USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 11	AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE — USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 12	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE - USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITERES D'AMENAGEMENT
TABLEAU 13	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE OPTIMALE – USAGES COMPATIBLES, INTENTIONS ET CRITERES D'AMENAGEMENT

**ANNEXES (CARTOGRAPHIE)**

ANNEXE A	L'AIRE TOD OPTIMALE ET LES ESPACES 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	PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DE LA GARE MCMASTERVILLE



---

## **AVANT-PROPOS**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

*Modifié par le règlement 388-07-2017*

Le présent plan d'urbanisme est le produit d'une réflexion en deux temps du développement de la municipalité 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 municipalité de McMasterville a entrepris l'exercice de révision et de refonte des instruments d'urbanisme afin d'atteindre trois objectifs principaux :

- Doter la municipalité 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 municipalité 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.

Le présent document constitue donc le principal guide de la municipalité 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 municipalité 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. Le contenu obligatoire comporte trois éléments :

- les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la municipalité;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre l'identification des zones à rénover, à restaurer ou à protéger; la nature et la localisation des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire; les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan; la nature et l'emplacement des principaux réseaux d'utilités publiques et les aires du territoire pouvant faire l'objet de mesures d'encadrement particulières tels les plans d'aménagement d'ensemble ou les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

### ***Structure du présent document***

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité 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 : Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la gare McMasterville



---

**CHAPITRE 1           DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**SECTION 1           LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1.1       TITRE

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

ARTICLE 1.2       TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 1.3       ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1)

ARTICLE 1.4       MODE D'AMENDEMENT

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* (L.R.Q., c. A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1)

ARTICLE 1.5       LES DOCUMENTS ANNEXES

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

*Modifié par le règlement 388-07-2017*

Les annexes A à H 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*

Ce chapitre dresse un portrait général des principales caractéristiques physiques et socio-démographiques de la municipalité 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*

Reconnue comme une municipalité paisible, la municipalité 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 municipalité 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*

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 municipalité dans un axe nord-sud. Deux autres cours d'eau traversent également la municipalité 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 municipalité est également traversée par deux 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 et la route 223 qui longe la rivière Richelieu et à partir de laquelle s'est initialement développée la municipalité, 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

Selon les données de Statistiques Canada, tirées du recensement de 2011, la population de la municipalité 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 (%)
<b>McMasterville</b>	3984	5234	31,4	5615	7,3
<b>MRC de La Vallée-du-Richelieu</b>	96 150	106 762	11,04	116 773	9,4

Source : Statistiques Canada

### ARTICLE 2.4 MÉNAGES

Modifié par le règlement 388-06-2015

À l'image de sa population et comme en témoigne le tableau 2, la municipalité 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 (%)
<b>McMasterville</b>	1480	2065	39,5	2210	7
<b>MRC de La Vallée-du-Richelieu</b>	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*

Après une période 2001-2006 très positive et à la lumière des informations contenues dans la présente section, force est d'admettre que la municipalité 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 municipalité 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*

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

Les constructions récentes sont localisées principalement à l'ouest de la route 116. Ce secteur est d'ailleurs maintenant saturé. La municipalité devra donc se tourner vers le développement du secteur de l'ancienne école de La Farandole, mais également d'une partie des anciens terrains industriels localisés sur le bord de la rivière Richelieu afin de combler les besoins en espace de la municipalité à l'égard du développement résidentiel.

---

**ARTICLE 2.7 FONCTION COMMERCIALE**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

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 et du chemin Yvon-L'Heureux destinés, quant à eux, à une clientèle plus locale.

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

**ARTICLE 2.8 FONCTION INDUSTRIELLE**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

*Modifié par le règlement 388-07-2017*

Le site de l'ancienne compagnie ICI est maintenant en affectation régionale multifonctionnelle au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRCVR, due à la présence de l'aire TOD dont le point central est la gare de train de banlieue. La fonction industrielle est donc remplacée par une fonction résidentielle de haute densité ainsi qu'une fonction publique pour la portion cédée à la municipalité et composée des lots 5 573 732, 5 573 733 et 5 573 734.

Ce site est d'ailleurs assujéti au Programme particulier d'urbanisme de la gare McMasterville.

**ARTICLE 2.9 FONCTION INSTITUTIONNELLE**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

La municipalité 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 la nouvelle 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 d'une importance capitale pour le développement résidentiel et commercial de la municipalité.

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*

La municipalité 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.



---

L'avènement du réseau cyclable métropolitain Oka — Mont-Saint-Hilaire permettra à la municipalité de pouvoir capitaliser sur cette nouvelle infrastructure présente sur son territoire afin de développer un réseau local qui bénéficiera à l'ensemble des citoyens.

**ARTICLE 2.11**            **INFRASTRUCTURES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT**

*Ajouté par le règlement 388-06-2015*

Le périmètre d'urbanisation est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout à l'exception du terrain de la compagnie Akzo Nobel Coatings Ltd qui le sera toutefois lorsque le site sera développé. Le réseau d'égout est connecté à la station d'assainissement des eaux de la Vallée du Richelieu et le réseau d'aqueduc, quant à lui, est alimenté par la Régie Intermunicipale de l'Eau de la Vallée du Richelieu.

**ARTICLE 2.12**            **TERRITOIRE AGRICOLE**

*Ajouté par le règlement 388-06-2015*

Les espaces situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation représentent environ 9,5 % du territoire municipal. Ces espaces sont constitués des anciens lots originaires 1 et 2.

Ces espaces sont maintenus en affectation agricole en attente d'un éventuel agrandissement du périmètre d'urbanisation.

**ARTICLE 2.13**            **RÉSEAUX DE TRANSPORT**

*Ajouté par le règlement 388-06-2015*

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 municipalité de McMasterville. Il en sera d'ailleurs question dans le chapitre 3 du présent document.

**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*

Les politiques d'urbanisme constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les préoccupations de la municipalité 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
- 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*

#### **ARTICLE 3.1      BILAN DE LA SITUATION**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

*Modifié par le règlement 388-07-2017*

Au cours des dix dernières années, on a pu observer un certain dynamisme dans la construction de nouvelles unités de logement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ce tableau est toutefois fortement compromis par le manque flagrant d'espaces à développer comme nous pourrions le constater un peu plus loin dans le présent bilan de situation.

À l'instar des autres municipalités des pôles de développement de la MRCVR, la proportion d'habitations unifamiliales diminue d'année en année au profit des habitations multifamiliales, et ce, de manière frappante dans la municipalité de McMasterville. En effet, bien que les nouvelles constructions 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 cinq 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.

En effet et 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 MRCVR et aux municipalités locales de poser des gestes concrets afin de réduire leur

---

consommation d'espace 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 desservis, qui disposent déjà d'infrastructures.

En ce qui concerne la municipalité de McMasterville, celle-ci 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 municipalité, 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 MRCVR et de la CMM n'en sera que bénéfique pour la municipalité 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 municipalité est considéré comme une aire TOD optimale par la MRCVR. Cette identification est accompagnée d'une obligation de procéder à une planification détaillée de cette aire.

La Municipalité s'est donc dotée d'un Programme particulier d'urbanisme de la gare McMasterville dans l'objectif de planifier de manière détaillée l'aire TOD optimale. L'aire affectée à ce programme particulier d'urbanisme (PPU) est identifiée à l'annexe A du présent règlement.

Mis à part les objectifs se retrouvant à l'intérieur du programme 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 réglementaires, encourager et encadrer les projets de construction utilisant des techniques de construction durable;
- Par l'entremise d'actions réglementaires, 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 et publics et institutionnels.

### **Secteurs à développer**

Tel que mentionné plus tôt dans le présent document, la municipalité de McMasterville se trouvait jusqu'à tout récemment en pénurie d'espaces à développer. Toutefois, l'incendie de l'ancienne école La Farandole, survenu en 2014, combiné au fait que les anciens espaces industriels de la propriété d'Akzo Nobel Coatings Ltd bénéficient maintenant d'une affectation régionale multifonctionnelle, libèrent maintenant environ 29 hectares de terrain qui serviront, à court terme, d'espaces à développer à des fins résidentielles.

À noter qu'une partie des terrains d'Akzo Nobel Coatings Ltd, soit environ 18,52 hectares, pourra seulement être développée à long terme à des fins résidentielles étant donné que ces espaces nécessiteront encore un suivi environnemental au cours des prochaines années. Elle sera donc exclue du calcul des espaces disponibles en attendant les résultats de ce suivi. Le résiduel de ces terrains, soit les lots 5 573 732, 5 573 733 et 5 573 734 totalisant 2,87 hectares, seront cédés à la municipalité et bénéficiera d'une affectation publique.

Essentiellement, dans ces espaces à développer, plusieurs types d'habitation pourront s'y retrouver : des immeubles multifamiliaux, en copropriété et en location, de petites conciergeries, des quadruplex, des triplex, des duplex ainsi que des maisons de ville. Cette diversité permet de répondre en un seul et même lieu aux besoins de différents modes de vie et d'offrir une qualité de vie exceptionnelle à plus d'une classe de résidents.

De plus, malgré que les bâtiments soient plus compacts (leur emprise au sol est réduite au profit de la hauteur), les espaces intérieurs qu'ils recèlent ne sont pas moins spacieux et confortables (grâce à la superposition de l'espace sur plus d'un étage). L'étroitesse des parcelles et la mitoyenneté des bâtiments sont encouragées tout en évitant de sacrifier l'existence et l'intimité des espaces privés extérieurs dont profiteront les résidents.

Bref, le développement de ces secteurs vise la densification des espaces disponibles par la mixité d'habitations ainsi que la création d'un milieu de vie enviable et sain, tout en respectant l'environnement dans lequel il est situé et en favorisant l'aménagement d'espaces verts.

### **Secteurs à redévelopper**

La municipalité prévoit également reconnaître certains secteurs appelés à être redéveloppés. De manière générale, il s'agit de secteurs localisés à même la trame urbaine existante et qui offrent un certain potentiel pour le redéveloppement tels que des friches industrielles ou commerciales abandonnées avec bâtiments ou encore des quartiers anciens.

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 municipalité 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) Proximité d'espaces à développer (vacants) où sera appliqué le seuil minimal de densité de 40 logements à l'hectare (Akzo Nobel Coatings Ltd et ancienne école La Farandole);
  - d) Proximité des établissements institutionnels;
  - e) Présence d'infrastructures encourageant la diversification des modes de transport (trottoirs et pistes cyclables par exemple);
  - f) Secteurs contenant déjà des exemples de redéveloppement visant à hausser la densité.

À la lumière des critères établis plus tôt, il appert que, actuellement, les seules possibilités de redéveloppement de McMasterville reposent sur la revitalisation, à moyen et long termes, de quartiers anciens principalement localisés dans le secteur du village.

Toutefois, afin d'assurer l'acceptabilité sociale de ce type de projet, la municipalité 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 6,4 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité de McMasterville subira une augmentation du plus de 27 % entre 2011 et 2031 passant de 2209 ménages en 2011 à plus de 2806 en 2031.

**TABLEAU 3 : Projection du nombre de ménages 2011-2031**

2011	2016	2021	2026	2031	Variation 2011-2031 (%)
2209	2422	2589	2709	2806	27

C'est donc potentiellement 597 ménages qui viendront s'installer dans la municipalité au cours de cette période échelonnée sur vingt (20) ans. Il faudra toutefois tenir compte seulement du nombre de ménages prévu entre 2016 et 2031, soit 384 nouveaux ménages d'ici 15 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\***

Type d'espaces disponibles	Superficie en hectares
Aire TOD optimale – Espaces à développer à court terme	28,87
Aire TOD optimale – Espaces à redévelopper	6,36
Note : * 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.	

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 quelque 384 logements prévus d'ici 2031. Cette capacité d'accueil devra tenir compte du gain net de nouveaux logements dans les espaces à développer et à redévelopper.

**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	28,87	40	1155	0	1155
Aire TOD optimale – Espaces à redévelopper	6,36	40	254	161	93
<b>Total</b>					<b>1248</b>

Malgré la capacité d'accueil inscrite au tableau 5, la municipalité estime que ce portrait est trop fragile en raison du fait que l'espace à développer situé sur la partie du site d'Akzo Nobel Coatings Ltd n'offre encore aucune garantie de développement sans contrainte. De plus, une partie de la zone agricole étant située à l'intérieur du rayon d'un kilomètre de la gare de train de banlieue, elle est avantageusement située pour consolider le développement de l'aire TOD.

Ainsi et advenant que des problèmes surgissent lors d'une éventuelle mise en chantier du site d'Akzo Nobel Coatings Ltd et compromettent (ou retardent) le développement de ce site, ou advenant des besoins spécifiques au niveau du développement urbain, il pourrait s'avérer judicieux de se tourner vers la zone agricole pour assurer le développement de la municipalité.

Le cas échéant, la municipalité entamera des discussions avec la CMM afin de se prévaloir de la clause permettant de reconnaître certains cas particuliers qui tiennent compte de nouvelles situations qui pourraient venir influencer la disponibilité en espace et qui se lit comme suit :

*« Une planification à long terme sur une période de 20 ans demeure un exercice prospectif qui ne peut prévoir toutes les situations qui se présenteront. Ainsi, même si, globalement, l'offre de terrains est suffisante pour accueillir la croissance démographique et économique prévue d'ici 2031, certaines parties du territoire métropolitain pourraient connaître des situations particulières justifiant une modification du périmètre métropolitain. Ainsi, les MRC et les agglomérations pourront soumettre à la Communauté des demandes de modification du périmètre métropolitain afin de reconnaître les besoins exceptionnels exprimés par certaines municipalités, pour les besoins résidentiels, institutionnels et économiques. »<sup>1</sup>*

Ces demandes de modification au périmètre d'urbanisation seront toutefois soumises aux conditions définies au PMAD ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRCVR.

<sup>1</sup> Plan métropolitain d'aménagement et de développement, Un grand Montréal attractif, compétitif et durable, avril 2012, objectif 1.6, page 121.



ARTICLE 3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Modifié par le règlement 388-06-2015

Modifié par le règlement 388-07-2017

<b>ORIENTATION 1</b>
<b>Gérer adéquatement le développement résidentiel dans un contexte métropolitain</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Optimiser le développement urbain dans les espaces à développer et à redévelopper</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter le seuil de densité minimal prévu de 40 logements à l'hectare à l'intérieur des espaces à développer et à redévelopper, soit la densité prévue dans une aire TOD optimale pour une desserte par le train de banlieue, conformément aux dispositions du schéma d'aménagement révisé de la MRCVR;</li> <li>• Identifier les espaces à développer et à redévelopper;</li> <li>• 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;</li> <li>• Contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain de concentrer 40 % de la croissance des ménages à l'intérieur des aires TOD;</li> <li>• Soumettre certains espaces à développer et à redévelopper se retrouvant dans l'aire TOD régionale au Programme particulier d'urbanisme de la gare McMasterville;</li> <li>• Doter la municipalité d'outils permettant le monitoring et le suivi du développement résidentiel sur son territoire.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Délimiter et consolider le territoire d'urbanisation de la ville selon un aménagement durable</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délimiter le périmètre d'urbanisation;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>ORIENTATION 2</b>
<b>S'assurer de la qualité des développements résidentiels et en assurer leur pérennité</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Gérer les espaces voués à l'urbanisation optimale tout en permettant une diversification des types d'habitation</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'intérieur du règlement sur les PAE, prévoir, pour le principal espace à développer constitué d'une partie du site de la compagnie Akzo Nobel Coatings Ltd, le dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble illustrant le lotissement projeté, le tracé des rues, les phases de développement, les types d'habitations et s'assurer que le plan de développement proposé minimise les pertes d'espace, que le tracé des rues projetées communique avec les rues existantes et que la proposition s'inscrive dans la planification envisagée par la municipalité en regard de ses objectifs de développement. Ce règlement s'appliquera autant sur l'espace à développer à court terme que celui à développer à long terme afin d'assurer un arrimage</li> </ul>

<p>optimal dans le développement du site;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les quartiers existants, analyser la possibilité de revoir certaines dispositions inscrites au règlement de zonage 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.</li> </ul>
<p><b>OBJECTIF 2</b></p>
<p><b>Favoriser le développement d'ensembles résidentiels et multifonctionnels de qualité</b></p>
<p><b>Moyens de mise en œuvre</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechercher une certaine homogénéité à l'intérieur des différents secteurs de développement résidentiel en termes de type d'habitation, d'architecture et de volumétrie;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• Revitaliser les vieux quartiers.</li> </ul>
<p><b>OBJECTIF 3</b></p>
<p><b>Protéger la fonction résidentielle à l'égard des activités incompatibles</b></p>
<p><b>Moyens de mise en œuvre</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter une attention particulière aux usages permis dans les différentes zones afin de diminuer les risques d'incompatibilité;</li> <li>• 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).</li> </ul>

**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**

- La route 116 constitue la principale artère commerciale de la municipalité. Son potentiel de développement est toutefois limité par la présence de voies ferrées du côté sud-est ;
- La route 116 constitue l'artère commerciale majeure du territoire municipal, le conseil veut préserver l'implantation de commerces de voisinage en bordure du chemin du Richelieu, d'une section de la rue Saint-François et du boulevard Yvon-l'Heureux, de la rue Bernard-Pilon ainsi que dans les nouveaux développements domiciliaires afin de mieux desservir les résidents qui sont plus éloignés des services existants ;
- La route 116 constitue «la vitrine» de la municipalité. À cet effet, il serait important de voir à préserver et 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 à l'est 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

##### 1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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) Favoriser la localisation des commerces de voisinage en bordure des voies collectrices dans les nouveaux développements domiciliaires;
- 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 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*

- ◆ 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 municipalité 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 du boulevard Bernard-Pilon et du boulevard Yvon-L'Heureux.
- ◆ 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 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  
Modifié par le règlement 388-06-2015*

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

Comme il s'agit de sols à très bon potentiel agricole, la municipalité est favorable, à court terme, d'assurer le maintien et la mise en valeur de son territoire agricole. Toutefois, les contraintes affectant le site de la compagnie Akzo Nobel Coatings Ltd rendent incertaine la capacité de le développer à court ou moyen terme. De plus, environ le tiers de la zone agricole se situe à l'intérieur du rayon d'un kilomètre de la gare de train de banlieue, ce qui lui confère un fort potentiel de développement apte à consolider l'aire TOD.

Ainsi, afin de ne pas nuire à l'expansion urbaine future, 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 1<sup>er</sup> avril 2014, du *Règlement sur la marijuana 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 municipalité 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  
Modifié par le règlement 388-06-2015*

<b>ORIENTATION 1</b>
<b>Protéger et mettre en valeur le territoire et les activités agricoles</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole permanente</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Affecter « agricole » la zone agricole permanente;</li><li>• 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 marijuana à des fins médicales;</li><li>• Inscrire au règlement de zonage des normes d'encadrement pour les installations de production de marijuana à des fins médicales et régir leur implantation architecturale par des dispositions spécifiques au règlement sur les PIIA.</li></ul>

<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles dans une perspective de conservation de la ressource et de développement durable.</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Reconnaître un droit acquis aux usages autres qu'agricoles déjà établis;</li><li>• Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus à la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>.</li></ul>
<b>OBJECTIF 3</b>
<b>Contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter de 6 % la superficie des terres cultivables en zone agricole</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Assurer une vigie sur les pratiques agricoles sur la dernière terre agricole de la municipalité de manière à éviter qu'elle tombe en friche et ainsi maintenir les objectifs métropolitains.</li></ul>

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*

### ***Les services institutionnels***

Au cœur de la municipalité, nous retrouvons un pôle institutionnel d'importance pour la municipalité 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 équipements récréatifs municipaux, 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, on peut noter la présence des terrains de la Commission scolaire des Patriotes où est présentement implantée l'École d'éducation internationale et où sera également construite, dès l'automne 2016, la nouvelle école primaire suite à l'incendie qui a complètement ravagé l'ancienne école La Farandole située dans le secteur du village.

Au niveau régional, l'on dénote également la présence du siège social de la MRCVR, du CLD, du Conseil intermunicipal de Transport de la Vallée du Richelieu et de la Régie intermunicipale de transport adapté de la Vallée du Richelieu le long du boulevard Laurier.

### ***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 ruisseau Bernard est également un espace de qualité pour les

---

citoyens. Le parc des Aînés, quant à lui, offre des équipements dédiés plus précisément à cette clientèle et se situe dans le secteur du Village. Il y a également une présence suffisante de parcs et espaces verts dans les différents quartiers de la municipalité.

### ***Réseau d'égout et d'aqueduc***

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de McMasterville est entièrement desservi par un réseau d'égout et d'aqueduc, assurant ainsi la consolidation et le développement de son territoire de manière optimale et respectant du même coup les orientations et les objectifs métropolitains et régionaux à l'égard de la gestion de l'urbanisation.

La municipalité 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité veillera à introduire 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

La municipalité constitue un carrefour intéressant d'infrastructures cyclables autant régionales que métropolitaines. En effet, plusieurs pistes cyclables convergent de manière naturelle vers le territoire de McMasterville.

Au niveau régional, la MRCVR projette la mise en place de réseaux de priorité 1 et 2 sur le territoire de la municipalité, 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 chemin Yvon-L'Heureux.

Quant au réseau cyclable métropolitain, il est prévu la mise en place du trajet Oka-Mont-Saint-Hilaire qui se matérialisera à travers les prochaines années et dont un tronçon est déjà réalisé à McMasterville à proximité du chemin de fer.

Au niveau local, la municipalité 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

Bien que son réseau routier soit déjà bien développé, il est important pour la municipalité de prévoir les voies de circulation projetées afin s'assurer une fluidité maximale au niveau des déplacements. Ainsi, le développement prochain d'une partie du terrain de la compagnie Akzo Nobel Coatings Ltd, à une densité de 40 logements à l'hectare, nous permet de croire qu'un nouveau lien entre le chemin Richelieu et la route 116 est une condition *sine qua non* à la réussite d'un tel projet.

En effet, les déplacements générés par la gare et son stationnement incitatif ont probablement atteint leur limite et ont déjà des conséquences, notamment aux heures de pointe, sur le flot de circulation dans cette partie du territoire. Une nouvelle voie de circulation, reliant la route 116, à la hauteur de la rue W.-McMaster, au nouveau secteur à développer est donc à inscrire au plan d'urbanisme.

**Le transport en commun**

a) Train de banlieue

La municipalité 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 du village. L'impact de la présence de cet équipement est tel, qu'il a influencé le développement de la municipalité 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 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 municipalité, 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 municipalité 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 municipalité 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 municipalité 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*

<b>ORIENTATION 1</b>
<b>Maintenir et améliorer la qualité des services aux citoyens</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>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</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• Assurer la substitution progressive des égouts unitaires par des conduites séparatives.</li></ul>

<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Assurer la disponibilité d'équipements sportifs et de parcs adéquats pour la population et maintenir la vocation publique des parcs existants</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Évaluer les besoins de la population en équipements sportifs;</li><li>• Compléter le réseau de pistes cyclables locales et régionales;</li><li>• Prévoir, comme critère d'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble qui devra être préparé pour les espaces à développer, l'obligation de conserver un espace pour l'aménagement d'un parc de voisinage;</li><li>• Maintenir, au règlement de zonage, un usage « parc et espace vert » aux terrains appartenant à la municipalité et situés à proximité du ruisseau, aux parcs Denis-Beauregard, des Aînés, des Érables et des Élus ainsi qu'une affectation, au plan d'urbanisme, « publique et institutionnelle » au parc Ensoleillé;</li><li>• Maintenir le rôle du parc Ensoleillé comme pôle communautaire municipal.</li></ul>
<b>ORIENTATION 2</b>
<b>Assurer une desserte adéquate du transport collectif et actif</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Optimiser le réseau de transport en commun qui permet de structurer l'urbanisation pour le territoire métropolitain et contribuer à l'objectif métropolitain de hausser à 30 % la part modale des déplacements effectués en transport en commun à la période de pointe du matin d'ici 2021</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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);</li><li>• Identifier l'axe de rabattement de la CITVR longeant la route 116 et reconnaître sa contribution métropolitaine;</li><li>• 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;</li><li>• Travailler de concert avec le CITVR afin de promouvoir le transport en commun et faciliter la mise en place de nouvelles initiatives en transport en commun.</li></ul>
<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Favoriser la mobilité active et l'aménagement de liens entre la piste cyclable métropolitaine et les points d'intérêt de la municipalité (ex. noyau urbain, parcs, commerces) ;</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Identifier le Réseau vélo métropolitain et régional;</li><li>• Assurer une desserte cyclable en direction des services municipaux et de la gare de train de banlieue;</li><li>• 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;</li><li>• Poursuivre l'implantation de mesures d'apaisement de la circulation motorisée dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité</li></ul>

<p>des piétons et des cyclistes, en fonction de problématiques identifiées;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li><li>• Assurer un environnement agréable et confortable aux piétons et aux cyclistes;</li><li>• Élaborer et mettre en œuvre une stratégie incitative ou réglementaire favorisant l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos, lorsque nécessaire;</li><li>• 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.</li></ul>
<b>OBJECTIF 3</b>
<b>Assurer la fluidité des déplacements sur le territoire en prévision de la mise en chantier des espaces à développer</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Identifier le tracé projeté d'une nouvelle voie de circulation reliant le chemin Richelieu à la route 116, à la hauteur de la rue W.-McMaster;</li><li>• Entamer les discussions régionales et avec le MTQ et le CN pour la réalisation de cette nouvelle voie projetée;</li><li>• Incrire, au règlement sur les PAE, l'obligation pour le promoteur de prévoir cette nouvelle voie de circulation.</li></ul>

**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*  
*Modifié par le règlement 388-06-2015*

- Présence de l'église et de la résidence pour personnes âgées qui ont été identifiées comme un secteur d'intérêt patrimonial;
- 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 Richelieu est également reconnu pour la présence de bâtiments patrimoniaux significatifs;
- 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 chemin Yvon-L'heureux de par la présence de bâtiments patrimoniaux formant un ensemble rural;
- Présence du massif boisé longeant le Ruisseau Bernard et du bois localisé sur le site du stationnement de l'Agence métropolitaine de

---

transport, 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 municipalité. Toutefois, advenant la présence d'un milieu humide de plus de 0,3 hectare sur son territoire, la municipalité en fera l'identification et procédera 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 municipalité 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  
Modifié par le règlement 388-06-2015*

### **1<sup>o</sup> PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES D'INTÉRÊT DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX**

- a) Protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments institutionnels de l'église et de la résidence pour personnes âgées ;
- b) Protéger la végétation mature lorsque celle-ci constitue une composante qui contribue à l'intérêt de cet ensemble patrimonial.

### **2<sup>o</sup> RECONNAITRE ET PRÉSERVER LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES ET PANORAMIQUES DU TERRITOIRE**

- a) Conserver les vues vers la rivière et le Mont-Saint-Hilaire;
- b) Porter une attention particulière à la qualité du milieu visuel le long du chemin du Richelieu et du chemin Yvon-L'Heureux.

### **3<sup>o</sup> PROTÉGER LES BERGES DE LA RIVIÈRE 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<sup>o</sup> FAVORISER LES AMÉNAGEMENTS RECREATIFS A L'INTERIEUR DU CORRIDOR DE LA RIVIÈRE RICHELIEU A CONDITION QU'ILS RESPECTENT LES CARACTÉRISTIQUES ET LA CAPACITÉ 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<sup>0</sup> ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
- 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 de l'Agence métropolitaine de transport;
  - 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 municipalité.
- 6<sup>0</sup> ATTÉNUER LES EFFETS LIÉS AUX ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES EXTRÊMES
- a) Prévoir des mesures permettant de limiter les effets liés aux événements climatiques extrêmes.

#### ARTICLE 3.18 MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

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

- ◆ 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 ;
- ◆ Maintenir la vocation actuelle du quai municipal ;
- ◆ Étudier la possibilité d'améliorer le stationnement pour les utilisateurs du quai ;

- ◆ Identifier dans la réglementation 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 de l'Agence Métropolitaine de Transport et de 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**

*Modifié par le règlement 388-01-2010*

### **ARTICLE 3.19                BILAN DE LA SITUATION**

*Modifié par le règlement 388-01-2010  
Modifié par le règlement 388-06-2015*

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

- Les anciens sites de la compagnie ICI Canada inc. sont toujours en train de suivre une cure de décontamination. Cette décontamination est nécessaire à la réalisation de futurs projets de développement;
- 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 municipalité 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 municipalité, 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  
Modifié par le règlement 388-06-2015*

- 1<sup>0</sup> **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<sup>0</sup> **FINALISER LES TRAVAUX DE DÉCONTAMINATION DU SITE**
- 3<sup>0</sup> **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<sup>0</sup> **ASSURER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES GÉNÉRANT DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES**
  - a) Reconnaître 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  
Modifié par le règlement 388-06-2015*

- ◆ Conserver les dispositions réglementaires 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 réglementation sera appliquée sur la base de la cartographie des zones inondables préparée par le ministère de l'Environnement du Québec et Environnement Canada;
- ◆ 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*

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;
- 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  
Modifié par le règlement 388-07-2017*

Le développement du secteur résidentiel présent sur les lots originaires 3, 4 et 5 est maintenant complété.

Pour les années à venir, le développement résidentiel se tournera donc vers les espaces à développer libérés récemment par la requalification d'une partie du site appartenant à Akzo Nobel Coatings Ltd, ancien site de la compagnie ICI, et de celui de l'ancienne école primaire. Deux secteurs à redévelopper localisés dans le secteur du village ont également été identifiés.

La municipalité 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.

À cet effet, un programme particulier d'urbanisme (PPU) a été élaboré. L'aire affectée au Programme particulier d'urbanisme de la gare McMasterville est identifiée à l'annexe A du présent règlement. ». La planification détaillée du PPU se retrouve à l'annexe H du présent règlement qui s'intitule « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la gare McMasterville » et lorsqu'une contradiction existe, elle a préséance sur l'ensemble des autres éléments de planification qui se retrouvent dans le présent règlement.

### **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*

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

- a) Les équipements publics du cœur de la municipalité, regroupant l'Hôtel de Ville, le centre communautaire, le centre de la petite enfance, les espaces verts et publics ainsi que les principaux équipements récréatifs, sont localisés sur le boulevard Constable;
- b) L'ensemble institutionnel de l'église;
- c) L'emplacement comprenant l'École d'éducation internationale, la nouvelle école primaire et la MRCVR;

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

Le principal axe routier est la route 116 par laquelle transitent plusieurs travailleurs vers les pôles d'emploi 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 de la CITVR.

La municipalité 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*

Le secteur en zone agricole permanente sera voué à de l'agriculture sans établissement d'élevage animal dans le but de ne pas nuire, à long terme, à un agrandissement éventuel du périmètre d'urbanisation, une fois les espaces à développer et à redévelopper comblés.

ARTICLE 4.5            TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER ET ZONES DE  
CONTRAINTES

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

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

- a) L'ensemble patrimonial correspondant à l'emplacement actuel de l'église et de la résidence Belle-Rive ainsi que l'ensemble rural longeant le chemin Yvon-L'Heureux;
- 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 chemin Yvon-L'Heureux constitue un milieu naturel de qualité pour la population.
- d) La partie du terrain de la compagnie Akzo Nobel Coatings Ltd qui nécessitera un suivi environnemental au cours des prochaines années.

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*

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 treize (13) grandes affectations sur le territoire municipal, lesquelles sont basées sur les composantes du concept d'aménagement :

- agricole;
- commerciale régionale;
- conservation;
- mixte;
- mixte optimale;
- publique et institutionnelle;
- résidentielle;
- résidentielle optimale;
- résidentielle forte densité;
- résidentielle moyenne densité;
- résidentielle densité différée;
- parc et espace de conservation – TOD;
- commerciale mixte – TOD.

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*

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 marijuana 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.

Cette affectation pourrait éventuellement faire l'objet d'une demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

**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 marijuana à des fins médicales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans établissement d'élevage animal étant donné sa proximité du périmètre d'urbanisation</li> <li>• Prévoir des normes d'encadrement pour les installations de production de marijuana à des fins médicales</li> </ul>
Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre les résidences érigées conformément à la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation érigée sur un lot où il existe un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA</li> <li>• Habitation érigée sur une terre en culture en vertu de l'article 40 de la LPTAA</li> </ul>
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques et de transport d'hydrocarbures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seulement le transport d'hydrocarbures dans le cadre de l'implantation du pipeline Gazoduc Gaz Métropolitain</li> </ul>

**ARTICLE 5.2 AFFECTATION COMMERCIALE RÉGIONALE**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

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 municipalité 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**

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès bien identifiés</li> <li>• Entreposage restreint aux cours latérales et arrière;</li> <li>• Aire d'entreposage doit être clôturée;</li> <li>• Aménagement paysager en façade;</li> <li>• Pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage;</li> <li>• Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé</li> </ul>
<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces et services à caractère local	Des mesures particulières doivent être prévues au niveau des aménagements extérieurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès bien identifiés</li> <li>• Entreposage restreint aux cours latérales et arrière;</li> <li>• Aire d'entreposage doit être clôturée;</li> <li>• Aménagement paysager en façade;</li> <li>• Pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage;</li> <li>• Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé</li> </ul>

	Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter les mêmes critères auxquels sont assujettis les usages commerciaux.</li> <li>• Favoriser la localisation des édifices administratifs publics.</li> <li>• 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.</li> </ul>
	Fonction industrielle	Permettre les industries légères répondant aux critères d'aménagement de la colonne suivante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
	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*

L'affectation conservation couvre l'espace occupé par deux milieux boisés présents sur le territoire de la municipalité soient le bois du ruisseau Bernard et le bois adjacent au stationnement de l'Agence Métropolitaine de Transport en bordure de la gare du train de banlieue.

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	<b>Bois Ruisseau-Bernard</b>	
	NON	
	<b>Bois Stationnement AMT</b>	
	NON	
Fonction récréative	<b>Bois Ruisseau-Bernard</b>	De nature légère et extensive liée à la récréation de détente, d'interprétation compatible avec la conservation du milieu ambiant
	OUI	
	<b>Bois Stationnement AMT</b>	
	OUI	
La coupe d'arbres	<b>Bois Ruisseau-Bernard</b>	Conformément aux dispositions de l'article 12.12 et 12.12.1 du règlement de zonage
	OUI	
	<b>Bois Stationnement AMT</b>	
	OUI	
Équipement majeur de la société Hydro-Québec	<b>Bois Ruisseau-Bernard</b>	Conformément aux dispositions de l'article 12.15 du règlement de zonage
	OUI	
	<b>Bois Stationnement AMT</b>	
	OUI	
Équipement d'utilité publique	<b>Bois Ruisseau-Bernard</b>	
	OUI	
	<b>Bois Stationnement AMT</b>	
	NON	

**ARTICLE 5.4 AFFECTATION MIXTE**

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

L'affectation mixte est attribuée aux secteurs localisés le long de la rue Bernard-Pilon, du chemin Yvon-L'Heureux et longeant la rivière, 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 municipalité 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**

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
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*

*Modifié par le règlement 388-09-2019*

L'affectation mixte optimale est attribuée à un des deux secteurs à redévelopper déterminés par la municipalité. Ce secteur est situé le long du chemin du Richelieu et fait déjà l'objet d'une hausse graduelle de la densité depuis quelques années. Elle 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès bien identifiés;</li> <li>• Aucun entreposage extérieur;</li> <li>• Aménagement paysager en façade;</li> <li>• Pas de surenchère visuelle au niveau de l'affichage;</li> <li>• Aucun entreposage de matières dangereuses n'est autorisé.</li> </ul>
	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*

*Modifié par le règlement 388-03-2014*

*Modifié par le règlement 388-06-2015*

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. Les espaces résiduels cédés à la municipalité sur le site des propriétés d'Akzo Nobel Coatings seront également affectés à des fins publiques.

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

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*

L'affectation résidentielle optimale est attribuée aux espaces à développer et à redévelopper du territoire de la municipalité. Il s'agit ici d'une partie du site des propriétés d'Akzo Nobel Coatings Ltd, du site de l'ancienne école de La Farandole et d'un secteur à redévelopper près de la gare. À noter qu'environ 18,5 hectares du site d'Akzo Nobel Coatings Ltd seront identifiés comme espace à développer à long terme étant donné qu'un suivi environnemental devra être effectué au cours des prochaines années, rendant ainsi impossible son développement dans un avenir rapproché.

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



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

