

**AIRES D’AFFECTATION DU SOL
ET DENSITÉ D’OCCUPATION**

CHAPITRE 7. AIRES D'AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION

Les aires d'affectation du sol visent à définir de façon générale, la vocation dominante des différentes parties du territoire de la Ville de façon à répondre aux orientations et objectifs d'aménagement. Elles constituent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement. Elles respectent les grandes affectations prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Maskoutains en vigueur qui précisent les fonctions dominantes pour chacun des secteurs du territoire régional. Les grandes affectations énoncent ainsi les fonctions dominantes, mais également les fonctions complémentaires à respecter. **(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)**

Le principe de conformité spatiale à respecter concernant la dominance et la complémentarité des fonctions est la suivante :

Fonction dominante :

Il s'agit d'une ou de plusieurs fonctions qui domine ou est vouée à dominer en termes de superficie brute de terrain dans une grande affectation du territoire.

Dans tous les cas, la superficie brute de terrain vouée à la fonction dominante ne doit égaler ou être inférieure à la fonction complémentaire. Ce principe est valable à moins d'une spécification contraire ne soit mentionnée pour une aire d'affectation du territoire particulière.

Fonction complémentaire :

Il s'agit d'une ou de plusieurs fonctions autorisées dans une aire d'affectation du territoire qui accompagne de façon secondaire en termes de superficie brute de terrain la ou des fonction(s) dominante(s).

Dans tous les cas, la superficie brute de terrain vouée à la fonction complémentaire ne doit égaler ou être supérieure à la fonction dominante. Ce principe est valable à moins d'une spécification contraire ne soit mentionnée pour une aire d'affectation du territoire particulière.

(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

7.1 NOMENCLATURE DES AIRES D'AFFECTATION

7.1.1 Identification des aires

Chacune des aires d'affectation délimitée au **plan 6 – Affectations du sol** est identifiée par des lettres indiquant la ou les fonctions dominantes (par exemple RFA). Le tableau suivant présente leur identification selon deux aires territoriales distinctes. La synthèse de leur nomenclature ainsi que des fonctions compatibles est inscrite au tableau 14.

Tableau 12 – Identification des aires d'affectation

IDENTIFICATION DES AIRES D'AFFECTATION	
1 - Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	
RFA	Résidentielle faible densité
RMO	Résidentielle moyenne densité
RFO	Résidentielle forte densité
CL	Commerciale locale
CR	Commerciale régionale
IS	Industrielle sans incidence environnementale
IA	Industrielle avec incidence environnementale
IB	Industrielle biotechnologie
CV	Centre-ville
CVR	Centre-ville riveraine (349-6 : AM: 2018-11-19; EV: 2019-01-25)
PA	Patrimoniale
PI	Publique et institutionnelle
PE	Parcs et espaces verts
RE	Récréation
REG	Récréation et terrain de golf (350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)
REPU	Récréation et parc urbain (350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)
2 - Territoire régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles	
AG	Agricole
AA	Agricole – Aéroportuaire
AC	Agricole – Commerciale
AE	Agricole – Enfouissement (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)
ARS	Agricole – Recherche scientifique
ARE	Agricole – Récréation
AR	Agricole – Résidentielle
ARC	Agricole – Résidentielle et commerciale

7.1.2 Compatibilité des usages

Pour chacune des aires d'affectation attribuée au territoire, les usages autorisés sont précisés selon deux catégories : usages compatibles et usages assujettis à certaines balises.

7.2 SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ BRUTE MOYENNE ET INTENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Les densités brutes moyennes d'occupation résidentielle du sol sont prescrites par un nombre de logements à l'hectare. Par ailleurs, l'intensité d'occupation des autres usages est déterminée uniquement par un coefficient d'occupation du sol (c.o.s.).

Les seuils minimaux de densité brute moyenne d'occupation du sol s'appliquent uniquement aux terrains vacants et à requalifier, identifiés au plan 5.1, pour des usages résidentiels ou mixtes (résidentiel et commercial). Le tableau 12.1 suivant identifie les seuils minimaux de densité brute moyenne d'occupation du sol par secteur et par période quinquennale.

Tableau 12.1 – Seuils minimaux de densité brute moyenne d'occupation du sol par secteur et par période quinquennale

Secteur	Période quinquennale		
	2015-2020	2021-2026	2027-2031 (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)
R-1	27 log./ha	29 log./ha	31 log./ha
R-2 à R-7	27 log./ha	29 log./ha	31 log./ha
CV-1	34 log./ha	36 log./ha	38 log./ha
C-1	27 log./ha	29 log./ha	31 log./ha

Source : Règlement 16-449 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des

Les seuils minimaux de densité d'occupation du sol représentent une moyenne pour un secteur donné dont la densité sera variable tout en ayant une moyenne équivalente au seuil minimal indiqué au tableau 12.1. Ces seuils peuvent varier d'un secteur à l'autre puisqu'ils constituent des cibles à atteindre, ce qui permet une modulation selon les caractéristiques du périmètre d'urbanisation.

La sommation de la densité ne doit, en aucun cas, être inférieure à la densité brute moyenne minimale en fonction des périodes quinquennales définies.

De manière théorique, selon la quantité de ménages additionnels prévu d'ici 2031 et les seuils minimaux de densité prescrits, la Ville doit prévoir une superficie de 100,3 hectares afin d'accueillir ces nouveaux ménages, alors que la superficie des terrains vacants s'élève à 177,13 hectares. Ainsi, une superficie de terrains vacants théorique excédentaire de 77,10 hectares doit être présente à Saint-Hyacinthe.

L'intensité d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol) se définit comme le rapport minimal et/ou maximal permis entre la superficie au sol des bâtiments principaux et accessoires et la superficie du terrain sur lequel ils sont érigés. Dans tous les cas, les intensités d'occupation du sol doivent respecter les normes présentes aux tableaux 12.2, 12.3 et 12.4.

La Ville doit annuellement fournir un rapport à la MRC indiquant le nombre total de logements construits lors d'un projet de développement ou de requalification divisé par l'ensemble de la superficie du site occupé, incluant la superficie des rues et celle des espaces publics ou de tout autre document additionnel qui permettra à la MRC de faire un suivi adéquat.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

Plan 5.1 – Terrains vacants et à requalifier (349-12 : AM : 2022-11-07,
EV : 2022-12-21)



Légende

-  Cadastre
-  Hydrographie
-  Périmètre d'urbanisation
-  Terrain vacant
-  Terrain à requalifier

Plan d'urbanisme

Révisé par L'Atelier Urbain
Source des données : MRC des Maskoutains
Mise à jour : Décembre 2022

7.3 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de la Ville de Saint-Hyacinthe correspond à la limite de la zone agricole permanente. Ainsi, le territoire municipal qui n'est pas inclus dans le périmètre d'urbanisation est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Précisons que les exclusions accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en date du 7 janvier 2009 ont été intégrées au Plan d'urbanisme.

7.3.1 Les espaces vacants théoriques à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

La notion d'espace vacant est définie comme étant un lot ou une partie de lot sans construction. La quantité totale de superficie disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, incluant toutes les affectations présentes dans le périmètre, représente 6,88 % de la superficie du périmètre d'urbanisation, soit 208,69 hectares. Cette valeur ne tient pas compte des contraintes naturelles ou des contraintes anthropiques, ce qui signifie qu'il s'agit d'une valeur brute.

La compilation des espaces vacants dans les secteurs résidentiels et mixtes a été fondée sur des calculs théoriques afin de connaître le potentiel constructible à 100 %. Ainsi, la Ville de Saint-Hyacinthe possède 115,53 hectares d'espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Le tableau 12.2 suivant illustre la répartition des espaces vacants par affectations :

Tableau 12.2 – Identification des espaces vacants théoriques selon les affectations

Affectation résidentielle	Affectation mixte (résidentielle et commerciale)	Total
114,28 ha	1,25 ha	115,53 ha

Source : Règlement 16-449 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

7.3.2 Les espaces à requalifier et à redévelopper théoriques à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

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

À cet effet, un site à requalifier ou à redévelopper comprend un lot, une partie de lot ou un ensemble de lots correspondant aux critères suivants :

- Un terrain d'une ancienne station-service;
- Un espace de stationnement sous-utilisé;
- Une partie de terrain industriel sous-utilisée;
- Un bâtiment dont la valeur au rôle d'évaluation est moindre que la valeur du terrain;
- Un bâtiment abandonné;
- Une unité d'évaluation comprenant plus d'un lot distinct dont l'un des lots n'est ni occupé par un bâtiment principal, ni par un bâtiment accessoire;
- Un bâtiment industriel sous-utilisé.

Les espaces à requalifier et à redévelopper ont été compilés pour les affectations résidentielles, commerciales, industrielles, publiques et institutionnelles. Cette valeur ne tient pas compte des contraintes naturelles ou des contraintes anthropiques, ce qui signifie qu'il s'agit d'une valeur brute.

La compilation des espaces à requalifier et à redévelopper a été fondée sur des calculs théoriques afin de connaître le potentiel constructible à 100 %. Ainsi, la Ville de Saint-Hyacinthe possède 107,55 hectares d'espaces à requalifier et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soit 3,54 % de ce périmètre. Le tableau 12.3 suivant illustre la répartition des espaces à requalifier et à redévelopper par affectations :

Tableau 12.3 – Identification des espaces à requalifier et à redévelopper théoriques selon les affectations

Affectation résidentielle	Affectation commerciale	Affectation industrielle	Total
61,6 ha	9,6 ha	36,35 ha	107,55 ha

Source : Règlement 16-449 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

7.3.3 Généralités concernant la fonction industrielle et la fonction commerciale (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

À l'égard des parcs industriels présents sur le territoire, un inventaire théorique a été produit et il résulte qu'une superficie totale de 85,33 hectares est disponible pour le développement de ces secteurs. Le tableau 12.4 suivant identifie les superficies disponibles par lots vacants, par sites à requalifier et par bâtiments et locaux vacants.

7.3.3.1 Compilation des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle, incluant les bâtiments et les locaux, et la fonction commerciale (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

Tableau 12.4 – Identification des lots vacants, des sites à requalifier et des bâtiments et locaux vacants pour la fonction industrielle

Lots vacants	Sites à requalifier	Bâtiments et locaux vacants	Total
45,77 ha	36,35 ha	3,21 ha	85,33 ha

Source : Règlement 16-449 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

Tableau 12.5 – Contraintes à la construction et la réutilisation de l'espace dans les zones et les parcs

Localisation	Contraintes
Parc industriel Olivier-Chalifoux	<ul style="list-style-type: none"> • Lots de formes irrégulières, de faible superficie ou enclavés. • Rue sans issue. • Seules les limites de l'affectation restent vacantes dans un espace exigu. • Ne peut accueillir des projets dont le bâtiment possède plus de 9 300 m².
Parc industriel Théo-Phénix	<ul style="list-style-type: none"> • Lots isolés de petites dimensions peu propices à la vocation du parc industriel (moyen et forte incidence). • Type d'industries qui requièrent de grandes superficies.
Parc industriel Camille-Mercure	Complet
Cité de la biotechnologie	<ul style="list-style-type: none"> • Ne peut accueillir que 10 % d'entreprises de type autre que biotechnologie et agroalimentaire. • Seules les entreprises de faible incidence sont autorisées.

Source : Règlement 16-449 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

7.3.3.2 Fonction commerciale

La présente section présente la projection des besoins en espace commercial. **(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)**

7.3.3.2.1 Offre pour la fonction commerciale

Les espaces disponibles au développement commercial sur l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe ont été mis à jour dans le cadre de l'*Étude sur la caractérisation des pôles et artères de développement commercial* de 2016 (Demarcom).

Les sites pouvant faire l'objet d'une requalification ou d'un redéveloppement ont été évalués dans le périmètre urbain en 2014. En 2016, une analyse approfondie de ces sites a permis de déterminer ceux qui représentaient un potentiel pour une requalification pour une fonction commerciale ou mixte. Le Tableau 12.6 présente les terrains vacants et les sites à requalifier dans la Ville de Saint-Hyacinthe. **(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)**

Tableau 12.6 – Superficie des terrains vacants et des sites à requalifier pour la fonction commerciale

Terrains vacants (ha)	Site à requalifier (ha)	Espaces disponibles totaux pour la fonction commerciale (ha)
38,872	6,685	45,557

(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

7.3.3.2 Demande en espace pour la fonction commerciale

Pour la Ville de Saint-Hyacinthe, les besoins en espaces commerciaux d'ici 2031 se chiffrent à 5,9 hectares pour le commerce de détail et à 12,41 hectares pour les autres types de commerces, notamment les salons funéraires, les centres de location d'outils, les commerces d'entreposage et autres. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

7.3.3.3 Adéquation entre l'offre et la demande des espaces pour la fonction commerciale

Le Tableau 12.7 illustre les besoins commerciaux et leur adéquation en fonction de la superficie disponible pour l'horizon 2031. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

Tableau 12.7 – Adéquation entre les besoins et les superficies disponibles en espaces commerciaux

Espaces disponibles (ha)	Besoins en commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation des besoins selon la superficie commerciale disponible (ha)
45,55	5,9	12,41	27,24

(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

7.3.3.2.4 Commerce régional

La Ville de Saint-Hyacinthe possède deux pôles commerciaux régionaux. Le premier est concentré au centre-ville et est identifié par les aires d'affectations Centre-Ville et Centre-Ville riverain. Il demeure le foyer d'origine des activités commerciales, administratives et de services pour l'ensemble du territoire de la MRC des Maskoutains. Le second pôle commercial régional est localisé de part et d'autre de l'Autoroute Jean-Lesage, à la sortie 130, et est identifié par l'aire d'affectation Commerciale régionale. Celle-ci est vouée aux commerces et services structurants tels que commerces de grande surface, centres d'achat, centre de congrès et hôtellerie. Enfin, les commerces de nature régionale et supra régionale doivent être orientés dans l'aire d'affectation Commerciale régionale et, plus précisément, au sud de l'Autoroute Jean-Lesage.

La demande en superficie de terrain pour le commerce régional est estimée à 4,1 hectares, d'ici 2031, pour l'ensemble du territoire de la MRC des Maskoutains. Pour ce qui est de la Ville de Saint-Hyacinthe, l'offre en espace pour le commerce régional est estimée à 0,18 hectare pour les affectations Centre-Ville et Centre-Ville riverain et à 19,29 hectares pour l'affectation Commerciale régionale, représentant un total de 19,3 hectares. Considérant ces données, les espaces disponibles pour le commerce régional dans la Ville de Saint-Hyacinthe seront suffisants d'ici 2031.

(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

7.3.3.3 Mesures de contrôle du développement commercial de nature régionale et supra régionale

La Ville doit fournir un plan de suivi de l'évolution du développement de la fonction commerciale de l'ensemble de son territoire urbanisé, telle l'élaboration d'une banque de données (ex. : superficies de nouveaux terrains consommés, taux de vacances des espaces commerciaux) et estimations des besoins en nouvelles superficies de terrains, dans un horizon de cinq ans), afin qu'elle et la MRC puissent assurer le suivi de la planification et de l'évolution de la situation à moyen et long terme. Un tel plan devra être soumis à la MRC lors de toute demande d'expansion ou de reconfiguration de l'aire d'affectation « Commerciale régionale (CR) » à l'intérieur des limites du périmètre urbain ou à l'extérieur de ce dernier. **(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)**

7.3.4 Gestion des empiètements futurs en zone agricole permanente

Dans certaines situations particulières, il peut s'avérer nécessaire d'agrandir un périmètre d'urbanisation et, conséquemment, qu'un empiètement en zone agricole soit inévitable. Dans tous les cas, l'extension du périmètre d'urbanisation doit être la solution de dernier recours et celle-ci doit être accompagnée d'une justification et d'une démonstration, à la lumière des orientations relatives à la gestion de l'urbanisation visant notamment la consolidation et la densification du tissu urbain ainsi que la rentabilisation des équipements, infrastructures et services collectifs existants.

Avec l'appui de la MRC, la Ville peut procéder à une demande d'exclusion de la zone agricole auprès de la CPTAQ. Tout nouveau secteur exclu de la zone agricole permanente doit être intégré, par une modification du schéma d'aménagement, au périmètre d'urbanisation de la Ville. **(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)**

L'agrandissement doit être justifié à l'aide d'un plan à une échelle pertinente identifiant les éléments suivants :

- L'utilisation du sol du périmètre d'urbanisation pour chacune des fonctions, le pourcentage d'occupation et la densité de chacune d'elles;
- L'identification des espaces vacants résiduels pour chacune des fonctions ainsi que leur pourcentage;
- L'évaluation historique (10 ans) de la progression du nombre de permis pour de nouvelles constructions ainsi que leur localisation sur le plan;
- La partie du territoire visée par la demande d'agrandissement ainsi que les usages visés par la demande en vertu d'un horizon de planification de 5 et 10 ans;
- L'identification des contraintes naturelles et anthropiques au développement pour les territoires adjacents au périmètre d'urbanisation et le respect des dispositions normatives applicables aux activités minières du Chapitre 4 – Document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains;
- L'identification des milieux humides à l'intérieur de la superficie visée par un agrandissement d'un périmètre d'urbanisation;
- Les agrandissements doivent aussi être justifiés par une évaluation des impacts financiers municipaux et notamment indiquer :
 - Le nombre d'unités de logement, les valeurs, les superficies, les échéances et le partage des coûts d'implantation;
 - L'évaluation des dépenses annuelles directes et indirectes reliées au projet sur dix ans;
 - L'évaluation des recettes annuelles générales et spéciales reliées au projet sur dix ans;
 - Les impacts du projet sur l'équilibre budgétaire de la collectivité, sur la dette, sur la charge fiscale municipale et sur celle du secteur;
 - La prise en compte des effets nets du projet sur la situation financière actuelle de la collectivité par rapport aux objectifs financiers établis, aux autres projets étudiés et aux autres scénarios possibles de développement du même secteur.

De plus, le respect des conditions suivantes doit être assuré :

- Le territoire à développer à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doit être utilisé (bâti) à 85 % avant qu'un agrandissement d'un périmètre urbain (exclusion de la zone agricole) puisse être envisagé. Cependant,

les superficies disponibles se calculent en considérant les fonctions visées par l'expansion urbaine. De plus, lorsque démontrée, une phase de développement peut être entreprise pour compléter le développement du territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (collecteur d'utilités publiques, échangeur, équipement communautaire, voie collectrice de circulation, etc.);

- La partie du territoire doit être adjacente au périmètre d'urbanisation de la Ville;
- Le développement des terrains ne doit pas avoir pour effet de créer une discontinuité dans le tissu urbain en laissant de vastes secteurs non développés;
- Un dossier argumentaire doit être présenté contenant notamment les éléments suivants :
 - La présentation de la demande d'exclusion ainsi que ses principales caractéristiques (densité, usages, lotissement, trame urbaine, etc.);
 - Le contexte de planification dans lequel la demande s'inscrit;
 - Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
 - Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
 - Les conséquences engendrées par une exclusion sur les activités agricoles existantes, sur le développement des activités agricoles, ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4 du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
 - Les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement, et plus particulièrement pour les établissements de production animale;
 - La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture;
 - L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole;
 - L'effet sur la préservation, pour l'agriculture, des ressources eau et sol sur le territoire de la Ville et dans la région;
 - La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;
 - La démonstration et la justification de l'adéquation des besoins réels et des besoins appréhendés en regard des fonctions urbaines prévues.

- La superficie visée par un agrandissement d'un périmètre d'urbanisation doit prévoir l'implantation d'un réseau d'aqueduc et d'un réseau d'égout sanitaire, à moins de contraintes particulières sur le plan des caractéristiques du sol et du sous-sol qui doivent être démontrées par un professionnel en la matière.

Dans tous les cas, le jumelage d'une occupation des espaces disponibles (terrains vacants et sites à requalifier et à redévelopper) à une densification de leur future trame urbaine doit être privilégié avant toute expansion d'un périmètre d'urbanisation.

Toute demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation sera évaluée dans le contexte des espaces disponibles.

À court terme, la MRC entend accorder préséance aux municipalités identifiées en manque d'espace selon la nature de leurs besoins, soit pour des fins industrielles ou résidentielles.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

7.3.5 Conditions applicables à l'agrandissement d'une entreprise existante en empiétant dans la zone agricole

Dans certaines situations particulières, il peut s'avérer nécessaire de permettre l'agrandissement d'une entreprise existante et, conséquemment, un empiètement en zone agricole permanente. La démonstration du besoin d'agrandissement doit être adaptée à chacune des situations. Le cas d'une demande d'autorisation visant l'agrandissement d'un usage non agricole existant et situé dans ou adjacent à la zone non agricole doit nécessiter une démonstration du besoin étroitement liée au projet d'agrandissement. Dans tous les cas, l'agrandissement doit être la solution de dernier recours et être accompagné d'une justification démontrant, à la lumière des orientations relatives à la gestion de l'urbanisation, la consolidation et la densification du tissu urbain.

Ces agrandissements doivent être justifiés à l'aide des éléments suivants :

- Description de la nature du projet;
- Présentation de l'entreprise : la Ville doit fournir tout élément pouvant illustrer la dynamique et les caractéristiques de l'entreprise visée par l'agrandissement dans la communauté;
- Emplacement visé : identification de chacun des lots et des parties de lots visés par la demande et identification de leur superficie respective sur un plan (échelle appropriée);
- Évaluation de la zone non agricole : la Ville doit produire un inventaire complet des espaces vacants présents dans la zone non agricole et fournir, pour chaque secteur, l'information suivante :

- La superficie et son affectation selon les règlements municipaux;
- Un plan de localisation de ces espaces (échelle appropriée);
- Lorsque pertinent, l'identification des infrastructures municipales en place ainsi que leur capacité de desserte;
- Utilisation actuelle de l'emplacement ou des emplacements visés par la demande :
- Décrire l'utilisation de l'emplacement;
- Indiquer la présence de construction ou de bâtiment sur les lieux ainsi que leur utilisation;
- Description du milieu environnant :
 - Décrire l'utilisation des lots voisins;
 - Indiquer la distance des bâtiments d'élevage les plus rapprochés (en mètre) et leur utilisation;
 - Décrire le milieu environnant au regard des critères prévus à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Dans tous les cas, chaque demande d'autorisation doit faire l'objet d'un appui de la part du conseil de la MRC et, par le fait même, d'une recommandation de son comité consultatif agricole. Malgré ce qui précède, l'agrandissement d'entreprises existantes est soumis au respect des dispositions relatives aux conditions applicables à l'agrandissement d'une entreprise existante qui empiètent dans la zone agricole, telles qu'énoncées au Chapitre 4 – Document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

7.3.6 Les zones prioritaires et de réserves d'aménagement

Les zones prioritaires d'aménagement correspondent à des secteurs en cours de développement ou pour un développement prévu à court terme et localisé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation. Elles sont vouées principalement à la fonction résidentielle.

Les zones de réserve d'aménagement correspondent à des secteurs localisés dans un périmètre d'urbanisation identifié en surplus d'espaces disponibles (lots vacants et/ou sites à requalifier). Les fonctions autorisées sont restreintes, soit pendant ou après la période quinquennale 2027-2031, afin de prévenir les effets sur le milieu naturel et le développement futur.

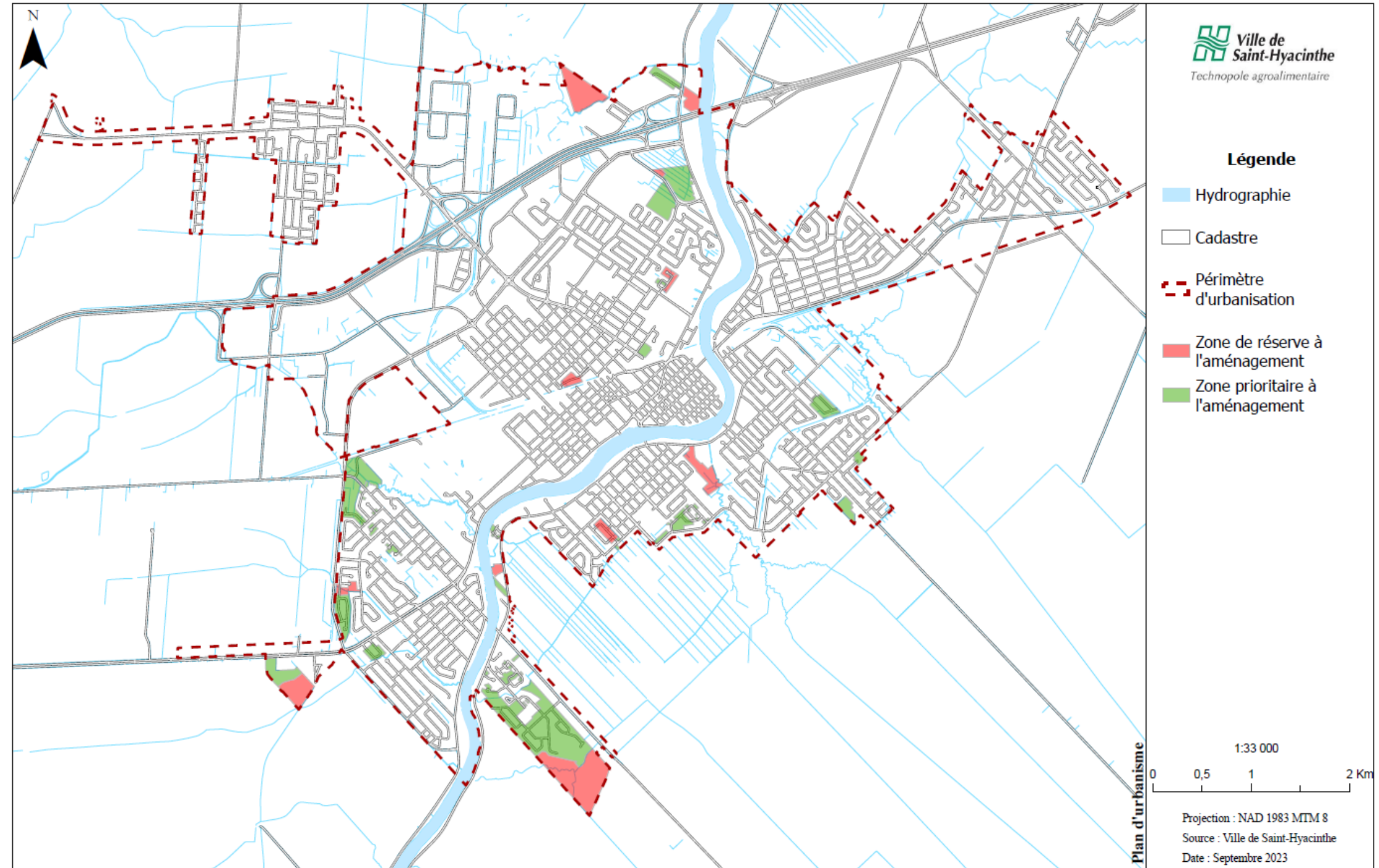
Un mécanisme de transfert est prévu au Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains pour permettre de modifier une zone de réserve en zone prioritaire. Les conditions s'appliquant au processus de permutation ou de levée d'une zone de réserve devront respecter les normes du Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains. Les zones prioritaires et de réserves sont identifiées au plan 5.2 du présent règlement.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)
(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

Plan 5.2 – Zones prioritaires et de réserves d'aménagement

(349-10 : AM: 2022-07-04; EV: 2022-08-18)

(349-14 : AM: 2023-06-19; EV: 2023-08-17)



Plan 5.3 – Réseaux d'aqueduc et égout



- AQUEDUC ET ÉGOUT
- AQUEDUC SEULEMENT
- AUCUN SERVICE

7.4 AFFECTATION DES AIRES, LEUR DENSITÉ ET/OU LEUR INTENSITÉ D'OCCUPATION ET LA DOMINANCE DES USAGES

Les tableaux suivants présentent les usages compatibles, les usages compatibles selon certaines balises ainsi que la densité et l'intensité d'occupation pour chacune des aires d'affectation du sol.

De plus, sur le plan **6b – Affectations du sol urbaines**, de grands secteurs ont été identifiés et pour lesquels leur dominance sera donnée ci-après :

1. Dans le secteur R-1, les usages de nature résidentielle sont dominants;
2. Dans les secteurs R-2 à R-7, les usages de nature résidentielle sont dominants;
3. Dans le secteur I-1, les usages de nature industrielle et para-industrielle ayant une incidence faible sur le milieu sont dominants;
4. Dans les secteurs I-2 et I-3, les usages de nature industrielle et para-industrielle ayant une incidence variant de faible à forte sur le milieu sont dominants;
5. Dans le secteur CV-1, les usages de nature résidentielle de toutes densités, les commerces non structurants, les bureaux structurants et non structurants ainsi que les institutions desservant le quartier, la ville ou la région sont dominants;
6. Dans le secteur C-1, les usages commerces de vente au détail structurants ainsi que les institutions desservant la région sont dominants;
7. Dans le secteur C-2, les usages commerces non structurants et les commerces de destination sont dominants;
8. Dans le secteur REG-1, les usages liés aux terrains de golf sont dominants;
9. Dans le secteur REPU-1, les usages liés aux activités de sports et de loisirs sont dominants.

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

7.4.1 Territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Tableau 13 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation Résidentielle faible densité « RFA »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de quartier ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville ou la région ▪ Activité récréative extensive (loisirs et sports) ▪ Activités récréatives intensive (grands espaces) ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant la région lorsque situé à l'intérieur du noyau urbain central (349-5 : AM :2017-06-05; EV : 2017-07-17) ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare de 20 et moins	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 35%	

Tableau 14 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation Résidentielle moyenne densité « RMO »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de quartier ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville ou la région ▪ Activité récréative extensive (loisirs et sports) ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare variant entre 21 et 35	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 40%	

**Tableau 15 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation
Résidentielle forte densité « RFO »**

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de quartier ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville ou la région ▪ Activité récréative extensive (loisirs et sports) ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureau structurant <u>et</u> non structurant. Uniquement dans un édifice à bureaux existant à la date d'entrée en vigueur du règlement #350. ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare de plus de 35	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 50%	

Tableau 16 – Usages et intensité de l'aire d'affectation
Commerciale locale « CL »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de vente au détail non structurant (349-4 : AM: 2013-02-04; EV: 2013-03-28) ▪ Commerce de vente de gros non structurant ▪ Commerce de quartier ▪ Bureau non structurant ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier ou la Ville ▪ Activité récréative extensive ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur commercial de Sante-Rosalie, identifié au Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains et circonscrit par le boulevard Laurier Est au nord et par le chemin du Raccourci au sud, seules les habitations existantes en date du 1^{er} février 2021 sont autorisées. Moyenne et forte densité. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Abrogé (349-4 : AM: 2013-02-04; EV: 2013-03-28) (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Abrogé (349-4 : AM: 2013-02-04; EV: 2013-03-28) (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Bureau structurant. Lorsque situé dans le noyau urbain central ainsi que dans le secteur situé à l'ouest de l'affectation centre-ville et comprenant entre autres les rues Choquette et Sicotte. ▪ Industrie agroalimentaire à faible incidence. Uniquement lorsque complémentaire à un commerce de vente au détail non structurant de type restaurant et lorsque le terrain est adjacent au parc industriel et en bordure de l'autoroute Jean-Lesage. ▪ Industrie à faible incidence et industrie agroalimentaire à faible incidence – existantes le 18 septembre 2003. (349-2 : AM: 2011-05-16; EV: 2011-06-23) ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant la région lorsque situé à l'intérieur du noyau urbain central. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17) ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 75%	

Tableau 17 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Commerciale régionale « CR »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de vente au détail structurant et non structurant ▪ Bureau structurant et non structurant ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville ou la région ▪ Activité récréative extensive ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation autorisée uniquement en tant que fonction mixte résidentielle et commerciale. Moyenne et forte densité (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Commerce de vente de gros non structurant. Sans limite de superficie. ▪ Commerce de vente au détail non structurant. Limite de superficie brute de plancher majorée à 3 000 mètres carrés. (349-4 : AM: 2013-02-04; EV: 2013-03-28) ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17) ▪ Industrie agroalimentaire à faible incidence existante le 18 septembre 2003 (349-7 :AM :2020-01-20; EV : 2022-02-28)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 75%	

Tableau 18 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Industrielle sans incidence environnementale « IS »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce et service non structurant ▪ Commerce de vente de gros non structurant ▪ Industrie à faible incidence ▪ Industrie agroalimentaire à faible incidence ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureau non structurant. Uniquement dans un édifice à bureaux existant à la date d'entrée en vigueur du règlement #350. ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 90%	

Tableau 19 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Industrielle avec incidence environnementale « IA »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie à faible incidence ▪ Industrie à forte incidence ▪ Industrie agroalimentaire à forte incidence ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 90%	

Tableau 20 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Industrielle biotechnologie « IB »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie agroalimentaire à faible incidence (Abrogée par 349-17 : AM : 2024-10-07; EV : 2024-11-15) ▪ Industrie de haute technologie ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures ▪ Établissement d'enseignement supérieur (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureau structurant <u>et</u> non structurant. Uniquement lorsque compatible avec les activités de la Cité de la Biotechnologie. ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17) ▪ Les commerces et services de soutien aux industries de haute technologie et aux établissements d'enseignement supérieur sont autorisés à titre d'usages complémentaires, à la condition qu'ils soient limités à 50 % de la superficie du rez-de-chaussée d'un immeuble occupé par un usage compatible à l'aire d'affectation Industrielle biotechnologique. (349-17 : AM : 2024-10-07; EV : 2024-11-15) ▪ Les industries agroalimentaires à faible incidence sont permises uniquement au nord de la voie ferrée. (349-17 : AM : 2024-10-07; EV : 2024-11-15) ▪ Les résidences et logements étudiants sont permis au sud de la voie ferrée, conditionnement à ce qu'ils soient situés aux étages d'un bâtiment principal dont l'usage est autorisé dans l'aire d'affectation Industrielle biotechnologique. (349-17 : AM : 2024-10-07; EV : 2024-11-15)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 50%	

Tableau 21 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation Centre-ville « CV »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de quartier ▪ Bureau structurant et non structurant ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville ou la région ▪ Activité récréative extensive (loisirs et sports) ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce de vente au détail non structurant. Normes particulières pour les pharmacies existantes le 18 septembre 2003. Par ailleurs, pour les commerces de vente au détail existants le 9 novembre 2012 et dont la superficie brute de plancher dépasse 2 000 mètres carrés à cette date, l'extension ou le changement d'usage est possible conformément au règlement PPCMOI concernant le sujet. (349-4 : AM: 2013-02-04; EV: 2013-03-28) ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 90%	

**Tableau 21-1 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation
Centre-ville riveraine « CVR »**

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation forte densité ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de quartier ▪ Activité récréative extensive (loisirs et sports) ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces complémentaires à la place des spectacles et à la promenade Gérard-Côté ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 90%	

(349-6 : AM: 2018-11-19; EV: 2019-01-25)

Tableau 22 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation Patrimoniale « PA »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce de quartier ▪ Commerce de vente au détail non structurant ▪ Bureau non structurant ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville ou la région ▪ Activité récréative extensive (loisirs et sports) ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation. Faible, moyenne et forte densité. (349-1 : AM: 2011-04-18; EV: 2011-05-26) ▪ Bureau structurant. Uniquement les services financiers et d'assurances existants et les nouveaux bureaux structurants, lorsqu'ils sont situés à proximité de l'aire d'affectation centre-ville «CV». ▪ Abrogé (349-4 : AM: 2013-02-04; EV: 2013-03-28) (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare variant entre 1 et 35	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 40%	

Tableau 23 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Publique et institutionnelle « PI »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Équipement public, institutionnel et communautaire desservant le quartier, la Ville, la région, les clientèles spéciales ou de services publics ▪ Activité récréative extensive ▪ Activité récréative intensive ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal de 40%	

Tableau 24 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Parcs et espaces verts « PE »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activité récréative extensive et intensive ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s) maximal : N/A	

**Tableau 25 – Usages et intensité de l'aire d'affectation
Récréation « RE »**

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activité récréative extensive ▪ Activité récréative intensive ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilisation du règlement sur les PPCMOI ou sur les usages conditionnels selon les catégories possibles à l'intérieur du périmètre urbain. (349-5 : AM: 2017-06-05; EV: 2017-07-17)
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal : N/A	

**Tableau 25.1 – Usages et intensité de l'aire d'affectation
Récréation et terrain de golf « REG »**

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrain de golf ▪ Chalet de golf ▪ Terrain d'exercice de golf ▪ Commerce de détail pour la vente d'accessoires de golf ▪ Salle de réception et salle de réunion ▪ Formation reliée à la pratique du golf ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	Aucun
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal : N/A	

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

**Tableau 25.2 – Usages et intensité de l'aire d'affectation
Récréation et parc urbain « REPU »**

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités et loisirs et de sports ▪ Location d'équipements récréatifs ▪ Activité récréative extensive en lien avec la vocation du parc ▪ Activité récréative intensive en lien avec la vocation du parc ▪ Salle de réception et salle de réunion ▪ Commerce de détail de restauration en lien avec la vocation du parc ▪ Aire de stationnement ▪ Utilité publique et infrastructures 	Tout terrain de golf est prohibé
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal : N/A	

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

Tableau 25.3 – Usages et intensité dans la Zone prioritaire d'aménagement « ZP »

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> Usages prévus à l'affectation où se situe la zone prioritaire 	Aucun
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal : N/A	

Tableau 25.4 – Usages et intensité dans la Zone de réserve d'aménagement « ZR »

(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> Parcs et espaces verts Piste cyclable Commerce et industrie complémentaire à l'agriculture. Uniquement la substitution d'un usage commercial ou industriel permis en vertu du règlement sur les PPCMOI. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) Jardin communautaire Terrain de jeux Golf 	<ul style="list-style-type: none"> Aucun bâtiment principal n'y est autorisé. Aucun développement, résidentiel ou commercial, n'est autorisé avant la période quinquennale de 2027-2031. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) Lignes de transport d'énergie Bouclage d'un réseau d'aqueduc sans possibilité de branchement de service Bouclage d'un réseau d'égout pluvial Bouclage d'un réseau d'égout sanitaire sans possibilité de branchement de service
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal : N/A	

7.4.2 Territoire régi par la LPTAA

Tableau 26 – Usages, densité et intensité de l'aire d'affectation Agricole « AG »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> Culture et activités agricoles Commerce associable à la résidence Activité récréative extensive Parcs et espaces verts Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> Habitation. Droits d'usage résidentiel et droits acquis ou autorisation prévus en vertu de la LPTAAQ seulement. Habitation. Uniquement une habitation unifamiliale isolée dans le cadre d'une insertion résidentielle permise en vertu d'un règlement sur les PPCMOI. Activité agro-touristique. Les activités liées à l'agrotourisme tel que l'autocueillette, les cabanes à sucre, les vignobles, les cidreries, la vente de produits de la ferme sont autorisées. Toute entreprise agrotouristique doit toutefois être directement liée aux productions de l'entreprise agricole où elle se trouve. Usages non mentionnés au présent Tableau ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 18 septembre 2003 ou bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, (RLRQ, c. P-41.1) sur le lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis est reconnu. (349-12 : AM :2022-11-07, EV : 2022-12-21) Utilisation du règlement sur les usages conditionnels pour l'usage « Industrie de l'abattage et du conditionnement de la viande » sur une superficie de 10 hectares correspondant à une partie du lot 4 188 091 du Cadastre du Québec (futur lot 6 572 831), conformément à la décision numéro 427247 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. (349-13 : AM :2023-04-03, EV : 2023-05-25)
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare de 20 et moins	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 55%	

Tableau 27 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Agricole - Aéroportuaire « AA »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce connexe à la fonction aéroportuaire. Uniquement les activités commerciales connexes à la fonction aéroportuaire. ▪ Usages non mentionnés au présent Tableau ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 18 septembre 2003 ou bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>, (RLRQ, c. P-41.1) sur le lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis est reconnu. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21).
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 50%	

Tableau 28 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Agricole - Commerciale « AC »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce agricole ▪ Commerce agroalimentaire ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce et industrie complémentaire à l'agriculture. Uniquement la substitution d'un usage commercial ou industriel permis en vertu du règlement sur les PPCMOI. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Usages non mentionnés au présent Tableau ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 18 septembre 2003 ou bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>, (RLRQ, c. P-41.1) sur le lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis est reconnu. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ Usages ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 18 septembre 2003.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 55%	

Tableau 29 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Enfouissement « AE » (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles ▪ Récupération et enfouissement de matériaux secs ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	Aucun
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 50%	

Tableau 30 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Agricole – Recherche scientifique « ARS »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles. Uniquement la culture.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 50%	

Tableau 31 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Agricole - Récréation « ARE »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activité récréative extensive ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles. Uniquement la culture. ▪ Activité agro-touristique. Les activités liées à l'agrotourisme tel que l'autocueillette, les cabanes à sucre, les vignobles, les cidreries, la vente de produits de la ferme sont autorisées. Toute entreprise agrotouristique doit toutefois être directement liée aux productions de l'entreprise agricole où elle se trouve.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 50%	

Tableau 32 – Usages et intensité de l'aire d'affectation Agricole – Résidentielle « AR »

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation. Un maximum de 3 logements est permis. ▪ Activité agro-touristique. Les activités liées à l'agrotourisme tel que l'autocueillette, les cabanes à sucre, les vignobles, les cidreries, la vente de produits de la ferme sont autorisées. Toute entreprise agrotouristique doit toutefois être directement liée aux productions de l'entreprise agricole où elle se trouve. ▪ Usages non mentionnés au présent Tableau ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 18 septembre 2003 ou bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>, (RLRQ, c. P-41.1) sur le lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis est reconnu. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare de 20 et moins	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 55%	

**Tableau 33 – Usages et intensité de l'aire d'affectation
Agricole – Résidentielle et commerciale « ARC »**

USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culture et activités agricoles ▪ Commerce associable à la résidence ▪ Commerce autoroutier ▪ Commerce agricole ▪ Commerce agroalimentaire ▪ Parcs et espaces verts ▪ Utilité publique et infrastructures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation. Un maximum de 3 logements est permis. ▪ Activité agro-touristique. Les activités liées à l'agrotourisme tel que l'autocueillette, les cabanes à sucre, les vignobles, les cidreries, la vente de produits de la ferme sont autorisées. Toute entreprise agrotouristique doit toutefois être directement liée aux productions de l'entreprise agricole où elle se trouve. ▪ Usages non mentionnés au présent Tableau ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 18 septembre 2003 ou bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>, (RLRQ, c. P-41.1) sur le lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis est reconnu. (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21) ▪ L'usage ébénisterie (2819) est autorisé sur le lot 1 839 692, situé le long de l'autoroute Jean-Lesage.
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre de logements à l'hectare de 20 et moins	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) maximal de 55%	

Tableau 34 – Synthèse de la compatibilité des usages des aires d'affectation du sol

Fonctions	Aires d'affectation																										
	Habitation	Commerce associable à la résidence	Commerce et service structurant	Commerce et service non structurant	Commerce de vente de gros non structurant	Commerce autoroutier	Commerce connexe à la fonction aéroportuaire	Commerce de quartier	Bureau structurant	Bureau non structurant	Équipement public, institutionnel et communautaire de quartier	Équipement public, institutionnel et communautaire desservant la Ville	Équipement public, institutionnel et communautaire régional	Industrie à forte incidence	Industrie à faible incidence	Industrie agroalimentaire à forte incidence	Industrie agroalimentaire à faible incidence	Industrie de haute technologie	Activité récréative extensive	Activité récréative intensive	Parcs et espaces verts	Récupération et enfouissement de matériaux secs	Culture et activités agricoles	Commerce agricole	Commerce agroalimentaire	Activité agro-touristique	Utilité publique et infrastructures
Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation																											
Résidentielle faible densité	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●
Résidentielle moyenne densité	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Résidentielle forte densité	●	●	-	-	-	-	-	●	● ¹	● ¹	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Commerciale locale	● ²	●	-	● ³	●	-	-	●	● ⁴	●	●	●	-	-	-	-	● ⁵	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Commerciale régionale	-	-	●	●	● ⁶	-	-	-	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Industrielle sans incidence environnementale	-	-	-	●	●	-	-	-	-	● ¹	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	●
Industrielle avec incidence environnementale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	●
Industrielle biotechnologie	-	-	-	-	-	-	-	-	● ⁷	● ⁷	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	●	-	-	-	-	-	●
Centre-ville	●	●	-	● ⁸	-	-	-	●	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Centre-ville riveraine (349-6)	● ¹⁸	●	-	● ¹⁹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Patrimoniales	● ⁹	●	-	●	-	-	-	●	● ¹⁰	●	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●
Publique et institutionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●
Parcs et espaces verts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●
Récréation	● ¹¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●
Récréation et terrain de golf (350-105)	-	-	-	● ²⁰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	● ²¹	●	-	-	-	-	-	●
Récréation et parc urbain (350-105)	-	-	-	● ²³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	● ²³	● ²³	●	-	-	-	-	-	●
Territoire régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles																											
Agricole	● ^{12,13}	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	● ²⁴	-	-	-	●	-	●	-	●	-	-	● ¹⁴	●
Agricole - Aéroportuaire	-	-	-	-	-	-	● ¹⁵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	●
Agricole – Commerciale	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	●	●	● ¹⁴	●
Agricole – Enfouissement (349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	●
Agricole – Recherche scientifique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	● ¹⁶	-	-	-	●
Agricole – Récréation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	● ¹⁶	-	-	● ¹⁴	●
Agricole - Résidentielle	● ¹⁷	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	● ¹⁴	●
Agricole – résidentielle commerciale	● ¹⁷	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	●	●	● ¹⁴	●

Légende suivante : ● Compatible - Incompatible

Les notes figurent à la page suivante

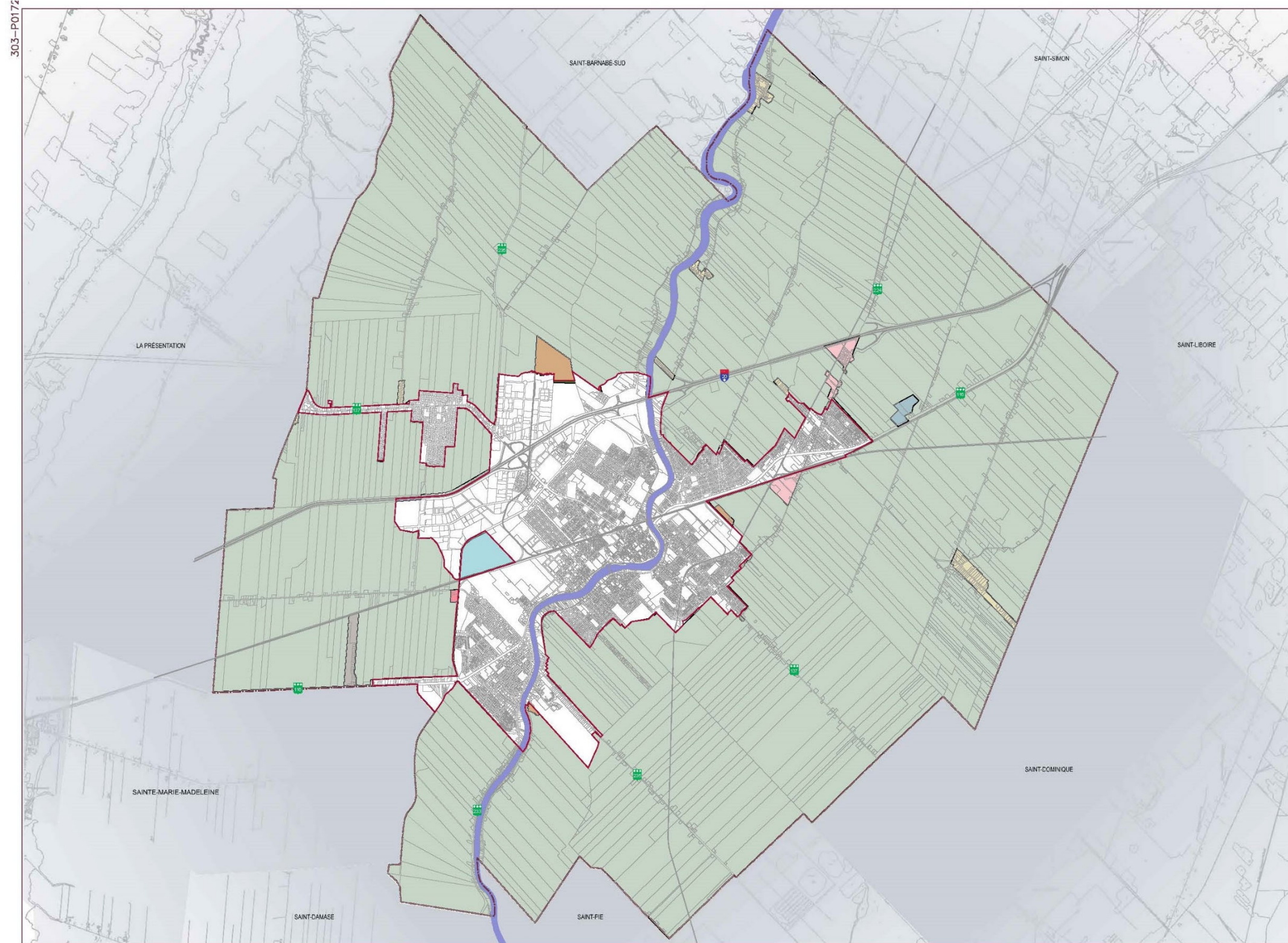
Les notes du Tableau 34 – Synthèse de la compatibilité des usages des aires d'affectation du sol réfèrent aux éléments suivants :

1. Uniquement dans un édifice à bureaux existant à la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 350;
2. Dans le secteur commercial de Sante-Rosalie, identifié au Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains et circonscrit par le boulevard Laurier Est au nord et par le chemin du Raccourci au sud, seules les habitations existantes en date du 1^{er} février 2021 sont autorisées. Moyenne et forte densité. **(349-12 : AM: 2022-11-07; EV: 2022-12-21)**
3. Normes particulières pour certains commerces de vente de véhicules automobiles, les épicerie et les pharmacies existants le 18 septembre 2003;
4. Lorsque situé dans le noyau urbain central ainsi que dans le secteur situé à l'ouest de l'affectation centre-ville et comprenant entre autres les rues Choquette et Sicotte;
5. Uniquement lorsque complémentaire à un commerce de vente au détail non structurant de type restaurant et lorsque le terrain est adjacent au parc industriel et en bordure de l'autoroute Jean-Lesage;
6. Sans limite de superficie;
7. Uniquement lorsque compatible avec les activités de la Cité de la biotechnologie;
8. Normes particulières pour les pharmacies existantes le 18 septembre 2003;
9. Faible et moyenne densité;
10. Uniquement les services financiers et d'assurances existants et les nouveaux bureaux structurants, lorsqu'ils sont situés à proximité de l'aire d'affectation Centre-ville « CV »;
11. Uniquement lorsque situé sur un terrain de golf;
12. Droits d'usage résidentiel et droits acquis ou autorisation prévus en vertu de la LPTAAQ seulement;
13. Uniquement une habitation unifamiliale isolée dans le cadre d'une insertion résidentielle permise en vertu d'un règlement sur les PPCMOI;
14. Les activités liées à l'agrotourisme tel que l'autocueillette, les cabanes à sucre, les vignobles, les cidreries, la vente de produits de la ferme sont autorisées. Toute entreprise agrotouristique doit toutefois être directement liée aux productions de l'entreprise agricole où elle se trouve;
15. Uniquement les activités commerciales connexes à la fonction aéroportuaire;
16. Uniquement la culture;
17. Un maximum de 3 logements est permis;
18. Forte densité seulement;
19. Les commerces et services en lien avec la place des spectacles ainsi que ceux pouvant améliorer l'expérience des usagers de la promenade Gérard-Côté.
(349-6 : AM: 2018-11-19; EV: 2019-01-25)
20. Les commerces de détail pour la vente d'accessoires de golf ainsi que les salles de réception et de réunion seulement; **(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)**

21. Les terrains de golf (incluant chalets de golf) et les terrains d'exercice de golf seulement; **(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)**
22. Les commerces de détail de restauration en lien avec la vocation du parc, les salles de réception et de réunion ainsi que les services de location d'équipements récréatifs seulement; **(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)**
23. En lien avec la vocation du parc seulement. **(350-105 : AM: 2019-12-16; EV: 2020-01-31)**
24. Utilisation du règlement sur les usages conditionnels pour l'usage « Industrie de l'abattage et du conditionnement de la viande » sur une superficie de 10 hectares correspondant à une partie du lot 4 188 091 du Cadastre du Québec (futur lot 6 572 831), conformément à la décision numéro 427247 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. **(349-13 : AM: 2023-04-03; EV: 2023-05-25)**

Note : Ce tableau est présenté à titre indicatif. Le lecteur doit se référer au texte du Règlement du Plan d'urbanisme et aux **Plans 6a et 6b – Affectations du sol rurales et urbaines**.

Plan 6A – Affectations du sol rurales et urbaines



AIRES D'AFFECTATION DU TERRITOIRE ASSUJETTES À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- AGRICOLE (AG)
- AGRICOLE - AÉROPORTUAIRE (AA)
- AGRICOLE - COMMERCIALE (AC)
- AGRICOLE - EXTRACTION (AE)
- AGRICOLE - RECHERCHE SCIENTIFIQUE (ARS)
- AGRICOLE - RÉCRÉATION (ARE)
- AGRICOLE - RÉSIDENNELLE (AR)
- AGRICOLE - RÉSIDENNELLE COMMERCIALE (ARC)
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

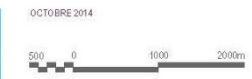
DOMINANCE

- R-1** RÉSIDENNELLE 75%
- R-2 à R-7** RÉSIDENNELLE 80%
- I-1** INDUSTRIELLE FAIBLE INCIDENCE 90%
- I-2 à I-3** INDUSTRIELLE 90%
- I-4** INDUSTRIELLE HAUTE TECHNOLOGIE
- CV-1** RÉSIDENNELLE, COMMERCE NON STRUCTURANT, BUREAUX ET INSTITUTION 80%
- C-1** COMMERCE, BUREAUX, INSTITUTION RÉGIONALE 80%
- C-2** COMMERCE NON STRUCTURANT ET DE DESTINATION 80%

PLAN D'URBANISME



6a



Plan 6B – Aires d'affectation du périmètre d'urbanisation

