



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
LA VALLÉE-DU-RICHELIEU

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 32-15-22

MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 32-06
RELATIF AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PRÉAMBULE

Ce projet de règlement a pour objet de reconnaître, le long de l'autoroute Jean-Lesage à Beloeil, un premier pôle multifonctionnel au sud-est de la sortie 109 et un pôle récréotouristique au nord de la sortie 112. Cette reconnaissance repose sur le concept de corridors de transport métropolitain, tel qu'identifié au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM.

ARTICLE 1

À la section « TERMINOLOGIE », introduire les définitions suivantes :

« 5.1 Bureau :

Établissement commercial fournissant un service spécifiquement relié à une activité professionnelle, administrative, immobilière, d'affaires, d'investissement, de finance, d'assurance, de recherche et de développement.

7.1 Commerce de service :

Établissement commercial fournissant un service à une clientèle.

7.2 Commerce de vente au détail d'envergure locale :

Établissement commercial fournissant un produit à une clientèle située dans une aire de marché de proximité et dont la superficie de plancher brute de l'espace réservé à la vente est de 5 000 mètres carrés et moins.

7.3 Commerce de vente au détail d'envergure régionale :

Établissement commercial fournissant un produit à une clientèle située dans une aire de marché régionale et dont la superficie de plancher brute de l'espace réservé à la vente est de plus de 5 000 mètres carrés.

7.4 Commerce para-industriel :

Établissement commercial présentant des caractéristiques industrielles, notamment la vente et la location de machinerie lourde, la vente en gros et en vrac de matériaux de construction et autres marchandises, les entreprises d'aménagement paysager, de transport par camion, comprenant ou non l'entreposage de marchandises, etc.

7.5 Commerce récréotouristique :

Établissement commercial fournissant un service récréatif spécifiquement dédié à une clientèle touristique, généralement en provenance de l'extérieur du territoire de la MRC.

54.2 Parc d'affaires :

Regroupement d'établissements de bureaux pouvant comprendre un volet industriel léger ou para-industriel. Se nomme également « campus d'affaires ». »

ARTICLE 2

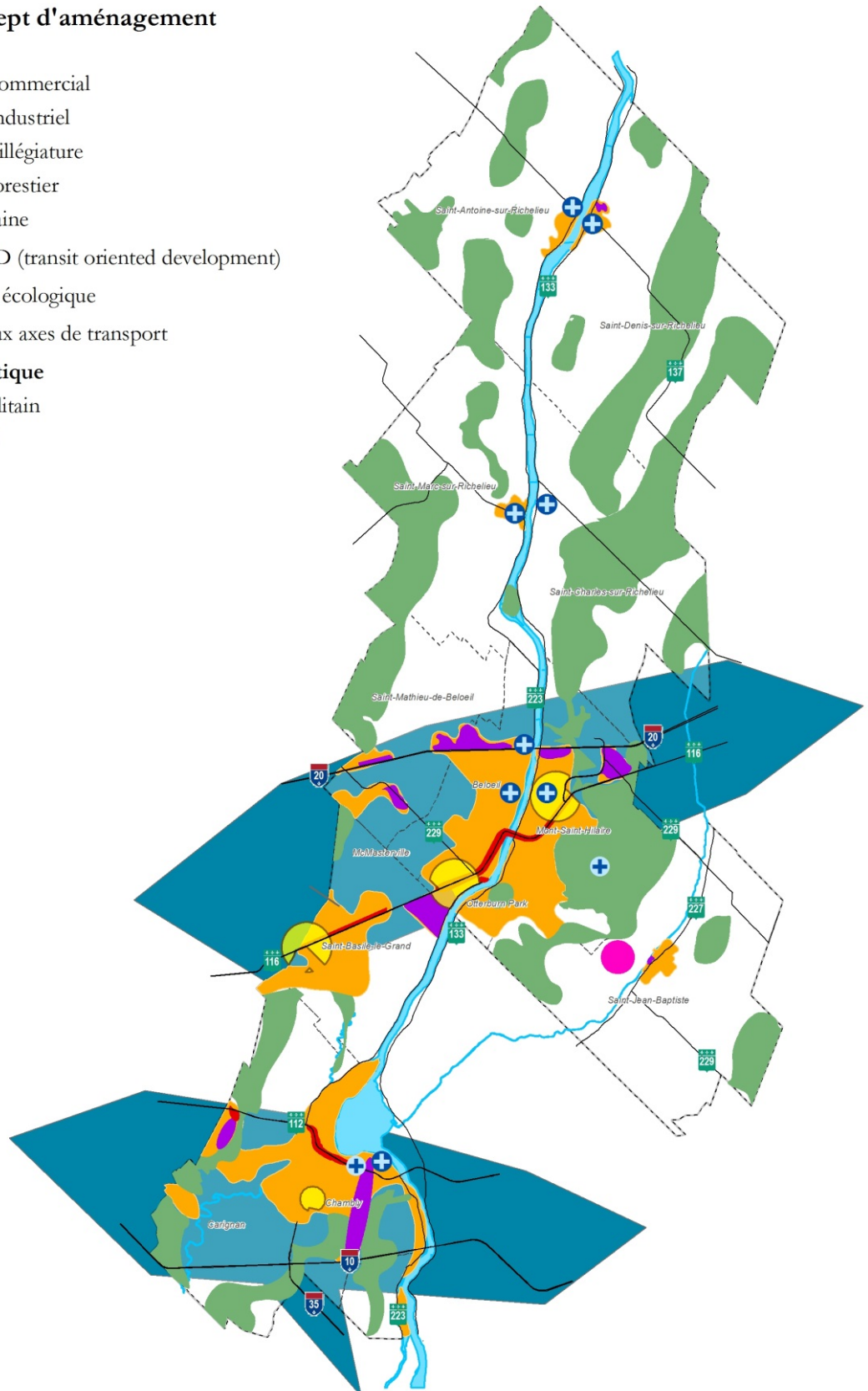
À la section « 1. Concept » remplacer le plan numéro 1, intitulé : « Concept d'aménagement », par le plan suivant :

Plan #1 : Concept d'aménagement

- Espace commercial
- Espace industriel
- Espace villégiature
- Massif forestier
- Aire urbaine
- Aire TOD (transit oriented development)
- Corridor écologique
- Principaux axes de transport

Pôle récréotouristique

- + Métropolitain
- + Régional



ARTICLE 3

Au parti d'aménagement 1, à l'objectif 3.1.3, intitulé : « Renforcer la vocation commerciale et de services de notre région, tout en consolidant les noyaux existants », au deuxième point, débutant par : « reconnaître, suivant les dispositions de l'article 4.11... », abroger de l'énumération le point suivant : « - Beloeil, aux abords de l'autoroute 20 (Jean-Lesage) à proximité de la sortie 109 et de la sortie 112. ».

ARTICLE 6.

Au parti d'aménagement 2, à l'article 4.8, intitulé : « Affectation récréation », apporter les modifications suivantes :

6.1 Au premier alinéa, ajouter à l'énumération le point suivant :

« Les terrains adjacents à la rue de l'Industrie à Beloeil, aux environs de la sortie 112 ouest, de l'autoroute Jean-Lesage et de la rivière Richelieu. ».

6.2 L'article 4.8.1, intitulé : « Fonction et usages compatibles », est remplacé par le tableau suivant :

« 4.8.1 Fonctions et usages compatibles

Les fonctions et usages compatibles à la fonction récréation sont ceux identifiés au tableau 3.1.

TABLEAU 3.1 FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES À L'AFFECTATION RÉCRÉATION

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES
Résidentiel	- Multifamilial	- Permis uniquement dans une aire d'affectation située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation; - chaque bâtiment intégrant cet usage doit comporter au moins trois (3) unités de logements et plus; - la superficie nette de terrains dédiés à cet usage ne peut représenter une proportion supérieure à 30 % de la superficie de l'aire d'affectation.
Commerce	- Récréotouristique	- Permis uniquement dans une aire d'affectation située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.
	- Service - Bureau	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation REC-11 et aux abords de la route 116.
	- Autoroutier	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation REC-11.
	- Vente au détail d'envergure locale - Vente au détail d'envergure régionale	- D'envergure locale : permis uniquement dans l'aire d'affectation REC-11 ¹ et aux abords de la route 116; - d'envergure régionale : permis uniquement aux abords de la route 116.
Institutionnel		- Permis uniquement dans une aire d'affectation située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.
Utilité publique		- Permis partout.
Équipement municipal		- Permis partout.
Interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain		- Permis conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire.
Agriculture	- Autres que la production animale	- Permis uniquement sur les parcelles agricoles qui ne sont pas encore utilisées.

1) Seuls les commerces de vente au détail permis dans cette aire d'affectation sont ceux indiqués au tableau de l'article 1.7.19.1 du document complémentaire.».

ARTICLE 7.

Au parti d'aménagement 2, à l'article 4.12, intitulé : « Affectation multifonctionnelle », apporter les modifications suivantes :

7.1 Au premier alinéa, ajouter, après le terme « ...aux aires TOD optimales... », le terme « ...et à certains autres secteurs liés aux corridors de transport métropolitain... ».

7.2 Au cinquième alinéa, ajouter le cinquième point suivant :

« • À Beloeil, le territoire compris à l'intérieur des limites suivantes : périmètre d'urbanisation au sud-ouest de la rue Saint-Jean-Baptiste, le boulevard Yvon-L'Heureux et la limite sud de l'emprise de l'autoroute Jean-Lesage. »

7.3 Au tableau 4.1, intitulé : « Fonction ou usage compatible à l'affectation multifonctionnelle », la ligne « Commerces et services d'envergure régionale » est remplacée par la suivante :

«

FONCTIONS OU USAGES COMPATIBLES		SECTEURS D'IMPLANTATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES
Commerce	- Service - Bureau - Parc d'affaires	- Service et bureau : permis partout, sauf dans les massifs boisés. Prendre en considération la cohabitation avec les usages environnants; - parc d'affaires : permis uniquement dans l'aire d'affectation MTF-5.
	- Autoroutier	- Permis uniquement dans l'aire d'affectation MTF-5, à proximité des bretelles d'accès à l'autoroute Jean-Lesage, en prenant en considération la cohabitation avec les usages environnants.
	- Vente au détail d'envergure locale - Vente au détail d'envergure régionale	- D'envergure locale ¹ : permis partout, sauf dans les massifs boisés. Prendre en considération la cohabitation avec les usages environnants; - d'envergure régionale : permis uniquement aux abords de la route 116.

1) Dans l'aire d'affectation MTF-5, seuls les commerces de vente au détail permis sont ceux indiqués au tableau de l'article 1.7.19.1 du document complémentaire.».

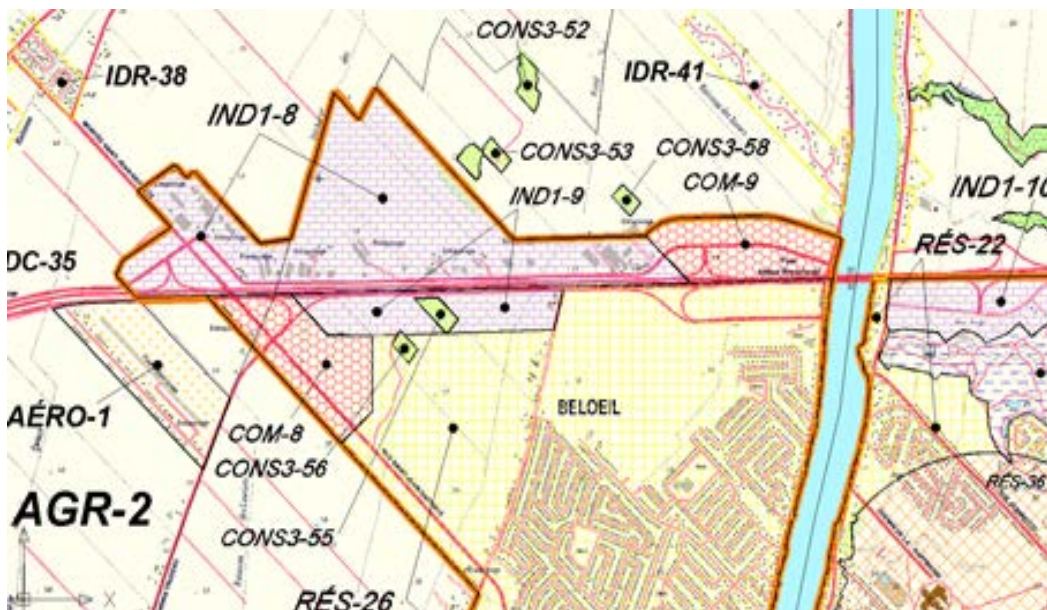
ARTICLE 8.

8.1 À l'annexe « F », intitulée : « Synthèse des grandes affectations du territoire », l'aire d'affectation « MTF-5 » est créée à même les aires d'affectation « RÉ-26 », « COM-8 », « CONS3-55 », « CONS3-56 » et « IND1-9 », le tout tel qu'illustré à l'article 8.3 du présent règlement.

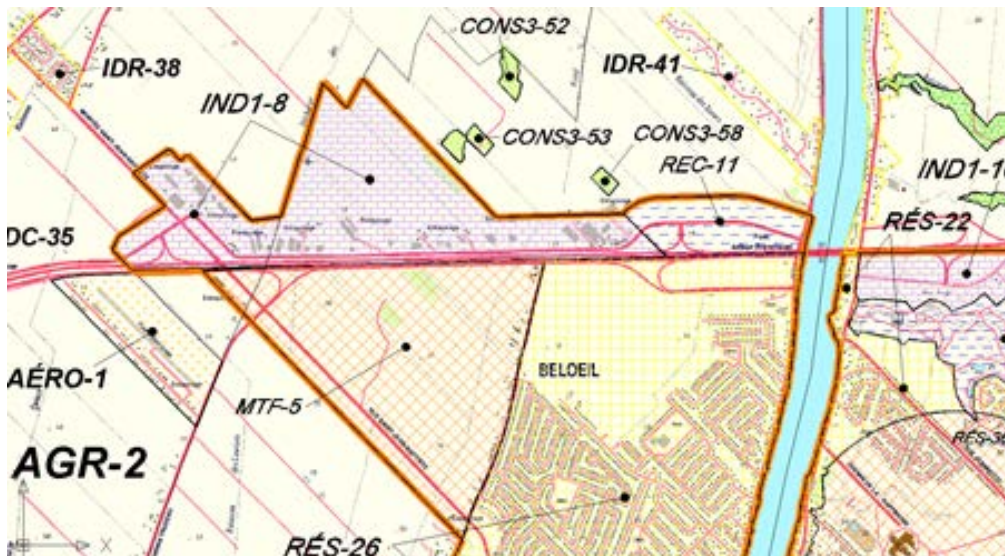
8.2 À l'annexe « F », intitulée : « Synthèse des grandes affectations du territoire », l'aire d'affectation « COM-9 » est abrogée et remplacée par l'aire d'affectation « REC-11 », le tout tel qu'illustré à l'article 8.3 du présent règlement.

8.3 MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN :

8.3.1 SITUATION ACTUELLE :



8.3.2 SITUATION MODIFIÉE :



Affectation après modification :	REC-11	MTF-5	Nature de la modification des affectations
Affectation avant modification :			
COM-8		✓	Abrogée, remplacée par MTF-5
COM-9	✓		Abrogée, remplacée par REC-11
IND1-9		✓	Abrogée, remplacée par MTF-5
RES-26		✓	Partie réduite et remplacée par MTF-5
CONS3-55		✓	Abrogée, remplacée par MTF-5
CONS3-56		✓	Abrogée, remplacée par MTF-5

ARTICLE 9.

Au document complémentaire, l'article 1.7, intitulé : « Normes particulières », introduire la section suivante :

« 1.7.19 Dispositions particulières applicables dans certains secteurs.

1.7.19.1 Aire d'affectation REC-11 :

Les dispositions inscrites au tableau suivant ont préséance s'il y a incompatibilité avec les autres dispositions du Schéma d'Aménagement.

Éléments	Dispositions particulières
Commerce de vente au détail	<p>Nonobstant les dispositions édictées à l'article 4.8 pour l'affectation récréation, seuls les commerces de vente au détail œuvrant dans les secteurs suivants sont permis dans l'aire d'affectation REC-11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • vente au détail de produits de construction et de quincaillerie; • vente au détail de marchandises en général; • vente au détail de produits d'alimentation; • vente au détail de vêtements et d'accessoires;

	<ul style="list-style-type: none"> • vente au détail de mobiliers de maison et d'équipements connexes; • vente au détail de médicaments, d'articles de soin personnel et d'appareils divers; • vente au détail de boissons alcoolisées et d'articles de fabrication; • vente au détail de livres, de papeterie, de tableaux et de cadres; • vente au détail d'articles de sport, d'accessoires de chasse et pêche, de bicyclettes et de jouets; • vente au détail de bijoux, de pièces de monnaie et de timbres (collection); • vente au détail (fleuriste); • vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie); • vente au détail de caméras et d'articles de photographie; • vente au détail de cadeaux, de souvenirs et de menus objets; • vente au détail d'appareils optiques; • vente au détail d'appareils orthopédiques et d'articles spécialisés de santé; • vente au détail de bagages et d'articles en cuir. <p>La somme maximale de la superficie de plancher brute de l'ensemble des établissements commerciaux dédiés à la vente au détail ne peut dépasser cinq mille mètres carrés (5 000m²).</p> <p>Les établissements ne doivent pas avoir pour effet, en raison de leur nature ou de leur envergure, de porter atteinte à la structure commerciale régionale existante de part et d'autre du boulevard Sir Wilfrid-Laurier (route 116), à Beloeil, à Mont-Saint-Hilaire et à McMasterville.</p>
Transport actif	Arrimer le réseau de transport actif avec les activités récréatives, la fonction résidentielle, le stationnement incitatif et les autres espaces publics.
Transport collectif	Un (1) point d'accès structuré est requis dans l'aire d'affectation, comprenant un stationnement incitatif d'un minimum de 30 places.
Transport routier motorisé	Prévoir des aménagements sur le réseau routier assurant un niveau élevé de sécurité et de fluidité pour le transport actif et motorisé.
Protection sonore	<p>Nonobstant les distances minimales édictées au tableau 11, à l'article 1.7.6 du document complémentaire, les dispositions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une étude acoustique évaluant avec précision le degré de perturbation sonore devra être réalisée pour chaque construction destinée à des fins résidentielles, récréatives ou institutionnelles; - le calcul de la distance pourra, dans ce cas-ci, être établi en fonction d'un seuil maximal de 55 dBA Leq 24 h, mesuré à 1,5 m du sol, à l'extérieur.
Planification d'ensemble	Réaliser une planification détaillée à l'aide d'un outil de planification d'ensemble.

1.7.19.2 Aire d'affectation MTF-5 :

Les dispositions inscrites au tableau suivant ont préséance s'il y a incompatibilité avec les autres dispositions du Schéma d'Aménagement.

Éléments	Disposition particulière
<p>Commerce de vente au détail</p>	<p>Nonobstant les dispositions édictées à l'article 4.12 pour l'affectation récréation, seuls les commerces de vente au détail œuvrant dans les secteurs suivants sont permis dans l'aire d'affectation MTF-5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • vente au détail de produits de construction et de quincaillerie; • vente au détail de marchandises en général; • vente au détail de produits d'alimentation; • vente au détail de vêtements et d'accessoires; • vente au détail de mobiliers de maison et d'équipements connexes; • vente au détail de médicaments, d'articles de soin personnel et d'appareils divers; • vente au détail de boissons alcoolisées et d'articles de fabrication; • vente au détail de livres, de papeterie, de tableaux et de cadres; • vente au détail d'articles de sport, d'accessoires de chasse et pêche, de bicyclettes et de jouets; • vente au détail de bijoux, de pièces de monnaie et de timbres (collection); • vente au détail (fleuriste); • vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie); • vente au détail de caméras et d'articles de photographie; • vente au détail de cadeaux, de souvenirs et de menus objets; • vente au détail d'appareils optiques; • vente au détail d'appareils orthopédiques et d'articles spécialisés de santé; • vente au détail de bagages et d'articles en cuir. <p>La somme maximale de la superficie de plancher brute de l'ensemble des établissements commerciaux dédiés à la vente au détail ne peut dépasser dix mille mètres carrés (10 000 m²). De plus, cette superficie doit être répartie à l'intérieur d'au moins deux (2) emplacements distincts.</p> <p>Les établissements ne doivent pas avoir pour effet, en raison de leur nature ou de leur envergure, de porter atteinte à la structure commerciale d'envergure régionale existante de part et d'autre du boulevard Sir Wilfrid-Laurier (route 116), à Beloeil, à Mont-Saint-Hilaire et à McMasterville.</p>
<p>Résidence</p>	<p>Nonobstant la densité minimale brute indiquée au tableau 11.3 de l'article 1.8 du document complémentaire, le seuil minimal de densité brute applicable à toute l'aire d'affectation est de trente (30) logements à l'hectare.</p>
<p>Conservation écologique</p>	<p>Prévoir des normes de protection des bois existants, similaires à celles applicables pour l'affectation CONS3.</p>
<p>Transport actif</p>	<p>Arrimer le réseau de transport actif avec les parcs et les espaces verts, le secteur résidentiel ainsi que les diverses fonctions commerciales et de services.</p>
<p>Transport collectif</p>	<p>Au moins un (1) point d'accès majeur et structuré requis dans l'aire d'affectation.</p>

<p>Transport routier motorisé</p>	<p>Prévoir la réalisation d'une étude de circulation, afin d'harmoniser l'arrimage avec le réseau routier existant.</p> <p>Éloigner la future intersection St-Jean-Baptiste/Serge-Pépin à une distance minimale de cinq cents mètres (500 m) à partir de l'intersection de la rue St-Jean-Baptiste et du chemin Trudeau. La distance peut être réduite si le ministère des Transports du Québec l'autorise.</p> <p>Prévoir des aménagements sur le réseau routier assurant un niveau élevé de sécurité et de fluidité pour le transport actif et motorisé.</p>
<p>Stationnement hors rue</p>	<p>Favoriser le partage des aires de stationnement commercial avec le réseau de transport collectif.</p>
<p>Planification d'ensemble</p>	<p>Réaliser une planification détaillée à l'aide d'un outil de planification d'ensemble.</p>

»

ARTICLE 10.

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ LE 17 SEPTEMBRE 2015