

CHAPITRE 3

GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation constituent le deuxième 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. Elles permettent de différencier les secteurs non desservis par rapport à ceux desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout ou encore, les secteurs destinés aux habitations multifamiliales par rapport à ceux réservés pour la résidence unifamiliale, de plus faible densité.

Le plan d'urbanisme identifie cinq grandes affectations sur le territoire municipal :

- agricole;
- résidentielle;
- mixte, commerciale et résidentielle;
- industrielle;
- publique et institutionnelle.

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 les feuillets 1 et 2 de la cartographie en annexe.

3.1

AFFECTATION AGRICOLE

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

Cette affectation vise à reconnaître la prépondérance et le dynamisme de la fonction agricole sur le territoire municipal.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à l'exploitation et la mise en valeur de la ressource agricole, à la conservation et à la récréation de plein air extensive.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont :

- les résidences;
- les commerces directement reliés à l'agriculture;
- les établissements reliés à l'agro-tourisme;
- les usages complémentaires;
- les activités d'extraction;
- les usages d'utilités publiques.

En territoire d'affectation agricole, la densité d'occupation sera très faible.

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

(modification, règlement 268-2-10, entré en vigueur le 19 novembre 2010)

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Agriculture	Permettre l'ensemble des activités reliées à l'exploitation et à la mise en valeur de la ressource agricole	Lorsque requis, respecter les paramètres prévus au règlement de zonage pour la gestion des odeurs en milieu agricole
Conservation et récréation	Autoriser les activités associées à la conservation des éléments du milieu naturel ainsi que les activités récréatives «légères» (ex. sentiers de randonnée)	Les activités autorisées ne doivent pas nécessiter de transformations importantes du milieu. Les équipements et infrastructures doivent être limités le plus possible

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</i> (LPTAA)	<ul style="list-style-type: none"> – habitation érigée sur un lot où il existe un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA – habitation érigée sur un lot bénéficiant d'un privilège en vertu des articles 31 et 31.1 de la LPTAA – habitation érigée sur une terre en culture en vertu de l'article 40 de la LPTAA
	Permettre les résidences dans les secteurs déjà déstructurés pour l'agriculture et ce, uniquement dans une perspective de consolidation	Restreint aux secteurs déstructurés existants et en conformité avec les dispositions du SAR
	Permettre les projets d'insertion résidentielle lorsque ceux-ci n'entraînent pas de contraintes additionnelles au milieu agricole.	<ul style="list-style-type: none"> – Restreint au territoire d'affectation agricole correspondant à l'aire d'Affectation Agricole A1 – Dynamique délimitée au SAR de la MRC des Maskoutains. – Selon la démarche et les dispositions particulières qui encadrent l'étude et l'approbation des projets d'insertion résidentielle.

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement (suite)

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale	Permettre les commerces directement reliés aux produits agricoles	Restreint aux activités commerciales directement reliées à un produit agricole mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la LPTAA
	Permettre les activités commerciales liées à l'agrotourisme	Restreint à un usage complémentaire par résidence ou par ferme
	Permettre les activités exercées comme usages complémentaires à une habitation	Restreint à un usage complémentaire par emplacement
	Reconnaître les activités commerciales existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ; – limité à la superficie du lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis reconnu
Fonction industrielle	Permettre les activités d'entreposage, de conditionnement et de première transformation de produits agricoles sur une ferme	
	Reconnaître les activités industrielles existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ; – limité à la superficie du lot pour lequel l'autorisation a été délivrée ou le droit acquis reconnu

	Permettre, à titre d'usage complémentaire, les entreprises artisanales	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> - l'usage doit être exercé par l'occupant de la résidence; - l'usage doit être exercé à l'intérieur d'un bâtiment fermé et ne doit être source d'aucun inconvénient (bruit, poussière, odeur, etc.); - il ne doit y avoir aucun entreposage ou étalage extérieur; - l'affichage doit être discret; - l'usage doit être exercé sur un terrain qui bénéficie d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ pour une utilisation autre qu'agricole
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics	
Extraction	Permettre l'exploitation des ressources minérales	Restreint aux zones où cet usage est autorisé

3.2

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

L'affectation résidentielle est accordée aux rues locales du périmètre d'urbanisation : rues Ste-Élizabeth (côté ouest), St-Jacques, St-François, Beaudry, Palardy, Lafontaine, St-Germain (côté nord). Elle vise également le secteur d'expansion urbaine situé au nord-ouest du périmètre urbain.

Les activités compatibles sont les habitations de toutes densités.

Les activités partiellement compatibles encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables sont les bureaux et services exercés à titre d'usages complémentaires dans une résidence, certaines activités commerciales compatibles avec l'habitation ainsi que les usages à caractère communautaires : parcs et espaces verts, garderies, 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 d'un niveau faible dans les secteurs occupés par les habitations unifamiliales à moyen pour les secteurs où les habitations multifamiliales seront autorisées.

L'affectation résidentielle représente 42,0 % de la superficie du périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 3-2 : Affectation résidentielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre toute forme de résidences	Dans les secteurs voués au développement résidentiel, les critères suivants devront être respectés : <ul style="list-style-type: none"> - le lotissement devra être planifié selon les normes prévues pour les terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout; - le tracé des rues devra être planifié de manière à communiquer avec les rues existantes.

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre les bureaux et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> - l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant - l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage - l'affichage doit être discret
	Reconnaître les usages commerciaux existants protégés par droits acquis	Les usages autorisés ne doivent pas constituer une intensification des activités en place pour le voisinage.
	Permettre certains usages commerciaux compatibles avec la fonction résidentielle	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage.
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

3.3

AFFECTATION MIXTE COMMERCIALE ET RÉSIDEN TIELLE

L'affectation mixte commerciale et résidentielle est attribuée aux grandes voies de circulation qui traversent le périmètre d'urbanisation : la rue Notre-Dame et le Chemin de la Yamaska. Compte tenu de la présence de plusieurs établissements commerciaux, le côté est de la rue Ste-Élizabeth a aussi été identifié d'affectation mixte commerciale et résidentielle.

Les activités compatibles sont les commerces dont la cohabitation avec la fonction résidentielle est acceptable ainsi que les habitations de tous types.

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

Les secteurs visés par cette affectation sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. La densité d'occupation variera de faible à moyenne.

L'affectation mixte commerciale et résidentielle représente 19,3 % de la superficie du périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 3-3 : Affectation mixte commerciale et résidentielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre tout type d'usages commerciaux qui peuvent cohabiter avec la fonction résidentielle	Des mesures particulières doivent être prévues afin de réduire les inconvénients potentiels pour le voisinage résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> - distances séparatrices; - aire d'entreposage doit être clôturée; - écran visuel; La superficie au sol des bâtiments ne doit pas excéder 1 000 m ²
	Permettre les bureaux et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> - l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant - l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage - l'affichage doit être discret
Fonction résidentielle	Permettre toute forme de résidences	

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels à l'exclusion des équipements d'envergure régionale	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

3.4

AFFECTATION INDUSTRIELLE

L'affectation industrielle est attribuée aux terrains situés au sud du Chemin de la Yamaska, à l'entrée ouest du périmètre urbain.

Les activités compatibles sont les établissements industriels ainsi que les commerces à caractère semi-industriel.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les commerces qui nécessitent de vastes espaces extérieurs ou qui sont reliés au transport et au marché de la construction (ex. commerce de gros, établissement d'entreposage, entreprise d'excavation, camionnage, entrepreneur en construction, etc.).

Dans l'affectation industrielle, les terrains devront être desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. La densité d'occupation est de niveau moyen, avec un taux d'occupation au sol qui ne devrait pas excéder 50 % pour les nouveaux emplacements.

L'affectation industrielle représente 2,9 % de la superficie du périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 3-4 : Affectation industrielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction industrielle	Permettre l'implantation d'industries manufacturières sur le territoire municipal	Restreint aux établissements industriels compatibles avec la capacité d'approvisionnement en eau de la municipalité Restreint aux établissements industriels qui n'utilisent, ni n'entreposent ni ne produisent ou rejettent des matières dangereuses
Fonction commerciale	Permettre les commerces à caractère semi-industriel	Restreint aux établissements qui n'utilisent, ni n'entreposent ni ne produisent ou rejettent des matières dangereuses

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale	Permettre les commerces qui nécessitent de vastes espaces extérieurs ou qui sont reliés au transport ou au marché de la construction	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures et d'équipements d'utilités publiques	

3.5

AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

L'affectation publique et institutionnelle est attribuée aux équipements et institutions publics majeurs du territoire municipal : ensemble paroissial, école, terrain des loisirs, salle communautaire, bibliothèque.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à la vie communautaire : administration publique, sécurité publique, santé, éducation, lieu de culte, culture, loisir, etc.

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

La densité d'occupation est de niveau faible.

L'affectation publique et institutionnelle représente 35,8 % de la superficie du périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 3-5 : 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 à l'exclusion des équipements d'envergure régionale	

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 services	Permettre la transformation d'un bâtiment existant pour l'occuper à des fins commerciales	Restreint aux usages bureaux, services et garderies
	Reconnaître les usages commerciaux existants	
	Permettre les commerces accessoires aux usages principaux	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures et d'équipements d'utilités publiques	