

Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

Plan d'urbanisme nº 22.09

Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

Plan d'urbanisme
Règlement nº 22.09

Projet nº :
SMBM-253614

Préparé par :
Les Services EXP incl.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Téléc. : 819 478-2994
www.**exp**.com

_____
Alexandre Déragon, urbaniste

_____
Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Équipe de réalisation
Alexandre Déragon, urbaniste
Caroline Adam, urbaniste
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet
Martin Lefebvre Auger, professionnel en géomatique

Date :
3 octobre 2022

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

Plan d'urbanisme

Règlement nº 22.09

Avis de motion : **7 novembre 2022**

Adoption : **6 février 2023**

Entrée en vigueur : **24 mars 2023**

Modification au règlement du plan d'urbanisme			
Numéro de règlement	**Date d'entrée en vigueur**	**Numéro de règlement**	**Date d'entrée en vigueur**
22.09.01.23	20 octobre 2023		
22.09.02.24	21 octobre 2024		

PROVINCE DE QUÉBEC
LA VALLÉE-DU-RICHELIEU
MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, tenue à l'hôtel de ville, le _____, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) _____, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Normand Teasdale, maire, et de madame Joanne Bouchard, directrice générale.

PLAN D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a adopté son dernier plan et sa réglementation d'urbanisme en 2009;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil désire remplacer son plan d'urbanisme afin de l'actualiser quant à ses préoccupations, ses besoins et sa vision d'aménagement de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil doit assurer la conformité de son plan d'urbanisme au dit schéma d'aménagement et de développement révisé de MRC de La Vallée-du-Richelieu;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit, par les présentes, ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

Table des matières

Page

1. Rappel de la démarche 1

2. Contenu du plan d'urbanisme 2

3. Grandes orientations d'aménagement, objectifs et moyens de mise en œuvre 4

3.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC La Vallée-du-Richelieu 4

3.1.1 Concentrer le développement urbain dans les pôles majeurs 4
3.1.2 Raffermir et mettre en valeur la vocation agricole 4
3.1.3 Conserver le milieu naturel et mettre en valeur ses potentiels 5
3.1.4 Mettre en valeur le potentiel récréotouristique et culturel 5
3.1.5 Planifier l'organisation du transport 5
3.1.6 Améliorer la qualité du paysage 5
3.1.7 Améliorer la qualité des services publics 5
3.1.8 Rationaliser le développement et favoriser le partage des équipements et des services communautaires 6

3.2 Principes d'aménagement de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil 6

3.3 Grandes orientations d'aménagement de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil 6

3.3.1 Population et habitation 7
3.3.1.1 Orientation 1 : Maintenir la population à un niveau permettant de conserver le caractère harmonieux de la Municipalité 12
3.3.1.2 Orientation 2 : Consolider le secteur résidentiel situé dans la portion sud-est du territoire 13
3.3.1.3 Orientation 3 : Optimiser le potentiel de développement à des fins résidentielles des abords du boisé de Verchères et du chemin du Crépuscule 14
3.3.1.4 Orientation 4 : Densifier le développement urbain dans les pôles majeurs 16
3.3.2 Commerces 17
3.3.2.1 Orientation 5 : Consolider les abords de la sortie 105 de l'autoroute Jean-Lesage 17
3.3.2.2 Orientation 6 : Favoriser l'implantation des activités complémentaires à l'agriculture sur le territoire municipal 18
3.3.3 Industrie 18
3.3.3.1 Orientation 7 : Développer le potentiel industriel du secteur localisé en bordure de la voie de service au nord de l'autoroute Jean-Lesage (chemin de l'Industrie) 19
3.3.3.2 Orientation 8 : Améliorer l'aménagement extérieur du secteur industriel de la rue Bernard-Pilon 21
3.3.4 Services publics 22
3.3.5 Parcs, espaces verts et patrimoine 22
3.3.5.1 Orientation 9 : Favoriser la conservation du cachet rural des ensembles ruraux 24
3.3.5.2 Orientations 10 : Améliorer la qualité du paysage 25

Table des matières (suite)

Page

3.3.6 Récréotourisme 26
3.3.6.1 Orientation 11 : Mettre en valeur le potentiel récréotouristique et culturel 26
3.3.7 Agriculture et foresterie 28
3.3.7.1 Orientation 12 : Protéger et favoriser la mise en valeur du milieu agricole 29
3.3.7.2 Orientation 13 : Favoriser l'implantation des activités complémentaires à l'agriculture sur le territoire municipal 30
3.3.8 Environnement 30
3.3.8.1 Orientation 14 : Protéger les rives des cours d'eau situés sur le territoire municipal 31
3.3.8.2 Orientation 15 : Protéger le boisé de Verchères 31
3.3.8.3 Orientation 16 : Conserver le milieu naturel et mettre en valeur ses potentiels 32
3.3.9 Réseaux de transports et zone aéroportuaire 32
3.3.9.1 Orientation 17 : Planifier l'organisation du transport 34
3.3.9.2 Orientation 18 : Favoriser le développement du site aéroportuaire 35

4. Éléments de contraintes dans la planification territoriale 36

4.1 Dispositions relatives aux contraintes naturelles 36
4.1.1 Zones comportant des risques d'inondation 36
4.2 Dispositions relatives aux cours d'eau 36
4.2.1 En cas de sinistre 36
4.3 Dispositions relatives aux contraintes anthropiques 37
4.3.1 Carrières et sablières 37
4.3.2 Mesures d'éloignement 37
4.4 Dispositions relatives aux contraintes occasionnées par l'usage de certains axes routiers 37
4.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER À VOCATION RÉSIDENTIELLE 37
4.5.1 Dans les périmètres d'urbanisation à l'extérieur du corridor de transport métropolitain. 37
4.5.2 Dans les corridors de transport métropolitain 37
4.6 DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE ET À UNE MODIFICATION DES LIMITES DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION OU DU PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN 37
4.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES EXTRÊMES 38

5. Grandes affectations du sol et densités d'occupation 39

5.1 Affectation résidentielle (R) 39
5.2 Affectation Industrielle (I) 40

Table des matières (suite)

Page

5.3 Affectation Agricole (A) 41
5.4 Affectation Récréation (Rec) 41
5.5 Affectation Conservation (CONS) 42
5.6 Affectation Aéroportuaire (AERO) 43
5.7 Affectation Îlot déstructuré (ID) 43
5.7.1 Affectation Îlot déstructuré résidentiel (IDR) 43
5.7.2 Affectation Îlot déstructuré commercial (IDC) 44
5.7.3 Affectation Îlot déstructuré commercial (IDI) 44
5.8 Affectation Multifonctionnelle (M) 45
5.9 Affectation Commerciale (C) 45

Liste des annexes

Annexe 1 Plan d'affectations du sol
Annexe 2 Plan de l'évolution de l'urbanisation

1. Rappel de la démarche

En 2009, la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil (pour la suite du texte, nous utiliserons également le terme « la Municipalité ») a adopté un plan d'urbanisme afin de planifier le développement de son territoire, répondant ainsi aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*. Un peu plus de 10 ans après cette adoption, les outils en matière d'aménagement du territoire ont grandement évolué, de même que les orientations d'aménagements de la Municipalité. Le temps est ainsi venu pour cette dernière de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une réglementation attenante qui soient à l'image de son évolution et de sa vision de l'avenir.

La Municipalité a donc adopté, en 2022, son plan d'urbanisme révisé. Les principaux objectifs de cette révision sont les suivants :

- vulgariser et simplifier les textes réglementaires;
- faciliter la compréhension par des règles claires et précises;
- énumérer de nouvelles dispositions ou modifier celles existantes pour tenir compte du courant jurisprudentiel, d'une application simplifiée, de l'intérêt commun (diminution des dérogations mineures) et des nouvelles réalités ou tendances en matière d'urbanisme et d'inspection municipale;
- inclure différentes préoccupations et les courants de pensée ainsi que les grandes orientations en matière d'aménagement en lien avec le développement durable, la protection des sources d'eau potable, la gestion des eaux pluviales, la protection et la mise en valeur des cours d'eau et des milieux humides, la densification de l'urbanisation, l'optimisation des infrastructures existantes, le logement social, la circulation et le stationnement, la famille, les aînés, les parcs, les espaces verts, les équipements de loisir de même que la protection et la mise en valeur du patrimoine;
- assurer une cohérence dans la planification qui tient compte des besoins actuels et à long terme pour la Municipalité.

L'élaboration de ce nouveau plan d'urbanisme constitue beaucoup plus qu'une formalité légale ou qu'un simple exercice de révision. Le plan d'urbanisme doit jouer pleinement son rôle et devenir un outil de référence utile pour assurer un développement orienté vers les principes du développement durable et un aménagement harmonieux et ordonné du territoire, respectant ainsi la vision et les grandes orientations de la Municipalité. Ainsi, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la municipalité en regard des situations à rechercher ou des principes à respecter. D'autre part, le plan d'urbanisme constitue un préambule à la conception des différents règlements d'urbanisme qui en découlent, d'où la nécessité de lui accorder une place prépondérante. De plus, sa conception doit s'effectuer en conformité avec les exigences prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

Ainsi, c'est dans l'esprit d'une amorce de réflexion que la Municipalité a identifié les défis à relever et les principaux enjeux stratégiques de l'aménagement de son territoire.

2. Contenu du plan d'urbanisme

Afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, la Municipalité se donne, entre autres, des politiques sociales, économiques et environnementales et effectue une planification de l'organisation de son territoire, dont le plan d'urbanisme est le premier pas. La LAU prévoit les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme (contenu obligatoire) et ceux qui **peuvent** être inclus (contenu facultatif).

Contenu obligatoire

Les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme sont les suivants :

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

Contenu facultatif

Le plan d'urbanisme **peut** également inclure :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures;
- les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
- la nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux et terminaux d'eau potable, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

D'autre part, la Municipalité pourrait adopter, en plus de sa réglementation d'urbanisme, des outils permettant de planifier le développement tels que le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), un programme particulier d'urbanisme (PPU) ou un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le PIIA est un règlement discrétionnaire permettant à une municipalité de faire une évaluation qualitative d'un projet ou d'un bâtiment au moment d'une demande de permis ou de certificat. Le règlement permet ainsi à la municipalité d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale, tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel.

Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante facultative du plan d'urbanisme. Ce dernier réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal, tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel ou industriel, ou encore du centre-ville.

Le règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le PAE est un règlement discrétionnaire qui permet identifier, sur le territoire de la municipalité, des zones qui devront faire l'objet d'une modification aux règlements d'urbanisme selon des critères d'évaluation spécifiques à la nature et aux caractéristiques souhaitées pour un développement ou un redéveloppement, et ce, avant qu'un projet s'y réalise.

3. Grandes orientations d'aménagement, objectifs et moyens de mise en œuvre

Le processus de planification de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil débute par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement de son territoire. Celles-ci sont en lien avec les grandes orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC La Vallée-du-Richelieu, mais spécifiques à son territoire. Des orientations d'aménagement retenues par le Conseil découlent des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui sont les outils que la Municipalité prévoit utiliser pour relever ses défis d'aménagement. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) prévoit que la réglementation d'urbanisme doive être conforme aux éléments du plan d'urbanisme qui, eux-mêmes, doivent être conformes aux orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

3.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC La Vallée-du-Richelieu

Les grandes orientations d'aménagement élaborées par la MRC de La Vallée-du-Richelieu constituent la base de départ à la conception des orientations de la Municipalité. Les grandes orientations apparaissent au schéma d'aménagement révisé de la MRC et sont reproduites ici. Huit grandes orientations ont été définies pour l'ensemble du territoire, à savoir :

3.1.1 Concentrer le développement urbain dans les pôles majeurs

- rationaliser la croissance du développement urbain;
- favoriser la concentration du développement résidentiel dans les pôles majeurs;
- renforcer la vocation commerciale et de services de notre région tout en consolidant les noyaux existants;
- rationaliser le développement industriel et l'articuler principalement en fonction de la présence des axes autoroutiers et d'une desserte en infrastructures adéquates.

3.1.2 Raffermir et mettre en valeur la vocation agricole

- restreindre les activités incompatibles avec le milieu agricole;
- favoriser le développement de l'activité agricole;
- développer la vocation agricole en accord avec son environnement.

3.1.3 Conserver le milieu naturel et mettre en valeur ses potentiels

- améliorer la qualité des eaux;
- assurer l'intégrité des bois;
- reconnaître les sites d'intérêt faunique;
- conserver le caractère naturel des cours d'eau et des lacs;
- conserver le caractère naturel des monts;
- réglementer les secteurs à contraintes.

3.1.4 Mettre en valeur le potentiel récréotouristique et culturel

- développer l'activité touristique;
- encadrer la navigation de plaisance;
- favoriser l'accessibilité aux rives;
- privilégier l'activité de plein-air;
- sauvegarder les éléments de nature patrimoniale;
- favoriser le développement des produits récréotouristiques et culturels.

3.1.5 Planifier l'organisation du transport

- maintenir la fluidité des déplacements;
- hiérarchiser le transport collectif;
- faire de l'aérodrome de St-Mathieu-de-Beloeil l'unique site aéroportuaire sur notre territoire;
- favoriser l'intégration des réseaux routiers locaux et intermunicipaux;
- définir le réseau cyclable régional;
- améliorer la sécurité des déplacements

3.1.6 Améliorer la qualité du paysage

- assurer la conservation de l'intégrité des composantes du paysage;
- assurer la mise en valeur des composantes du paysage;
- améliorer la qualité du paysage des routes 112 et 116 ainsi que des autoroutes 10, 20 et 30;

3.1.7 Améliorer la qualité des services publics

- améliorer les infrastructures de production et de distribution en eau potable;
- déterminer des méthodes de traitement et de valorisation des déchets selon un plan régional de gestion;

- favoriser les regroupements municipaux pour la mise en place d'usines d'épuration des eaux usées.

3.1.8 Rationaliser le développement et favoriser le partage des équipements et des services communautaires

Les objets suivants sont particulièrement visés :

- santé et services sociaux;
- équipements scolaires;
- sécurité publique;
- équipements culturels;
- équipements récréatifs;
- réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication.

3.2 Principes d'aménagement de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

Les principes d'aménagement correspondent aux visions de développement de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil. L'ensemble des orientations et des objectifs d'aménagement en découlent. De même, les décisions administratives et politiques devront répondre à ces principes généraux, mais primordiaux.

3.3 Grandes orientations d'aménagement de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

Les orientations d'aménagement reflètent les lignes directrices de l'organisation du territoire pour lesquelles la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil désire orienter ses choix et ses priorités pour les prochaines années. Celles-ci représentent la base de la planification sur laquelle s'appuient les objectifs, les moyens d'action et les affectations du sol. Le plan d'urbanisme retient neuf thèmes comprenant des orientations, complétées de divers objectifs et moyens d'action visant la mise en œuvre, et ce, dans une perspective de développement durable (social, environnement et économique) :

1. Population et habitation;
2. Commerces;
3. Industries;
4. Services publics;
5. Parcs, espaces verts, paysages et patrimoine;
6. Récréotourisme;
7. Agriculture et foresterie;
8. Environnement;
9. Réseaux de transports et zone aéroportuaire.

3.3.1 Population et habitation

Lors du recensement de 2021, la population totale de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil était de 2 952 habitants, soit 333 personnes de plus qu'en 2016. La Municipalité a connu une croissance démographique de 1996 à 2011 et avec une variation maximum de croissance 14,7 % entre 2006 et 2011. Cette croissance est grandement supérieure avec celle de la Province de Québec (4,7 %) pour cette même période. Toutefois, à la suite de cette forte croissance, il y a eu une légère diminution de la population de 0,2 % entre 2011 et 2016. Cette tendance à la baisse a été contrecarrée depuis, la population totale de la municipalité en 2021 s'élève à 2 952, soit une forte augmentation de 12,7 %. Le tableau suivant montre l'évolution de la population en comparaison avec la province de Québec.

Tableau 1 : Évolution de la population de 1996 à 2021

Années	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Population de la Municipalité	**2140**	**2236**	**2288**	**2 624**	**2 619**	**2 952**
Variation de la population (%)	-	4,3	2,3	**14,7**	**-0,2**	**12,7**
Population de la province du Québec	7 138 795	7 237 479	7 546 131	7 903 001	8 164 361	8 501 833
Variation de la population (%)	-	1,4	4,3	4,7	3,3	4,1

Source : (1) Statistique Canada, recensements : 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021

Les tableaux présentés aux pages suivantes proposent une description du profil de la population de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, ainsi que ceux de l'ensemble de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

La répartition du nombre de ménages privés en 2016 était sensiblement différente à celle de la MRC malgré un nombre moyen de personnes dans un ménage presque identique, soit de 2,7 pour la Municipalité et 2,5 pour la MRC. Les différences portent sur un nombre peu élevé de ménages comprenant 1 logement et un nombre plus élevé de ménages de deux personnes. Les autres ménages sont légèrement supérieurs à ceux de la MRC.

Tableau 2 : Nombre de ménages selon la taille du ménage

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil	140 (14,4 %)	**390 (40,2%)**	180 (18,5 %)	175 (18 %)	80 (8,2 %)
MRC de La Vallée-du-Richelieu	11 495 (23,5 %)	17 490 (35,9 %)	8 015 (16,4 %)	8 210 (16,8 %)	3 545 (7,3 %)

Source : Statistique Canada, recensements 2016

La répartition de la population est présentée au tableau suivant, selon cinq groupes d'âge. Selon les données fournies par Statistique Canada en 2016, l'âge moyen des citoyens de la Municipalité est de 41 ans et celui de la MRC de 40 ans.

Cette répartition de la population selon les groupes d'âge démontre notamment qu'il y a une similitude avec la répartition de la population de l'ensemble de la MRC de la Vallée-du-Richelieu. La proportion de la population âgée de 0-39 ans est importante sur le territoire de la Municipalité avec 46. Toujours selon les données, il peut être déduit que la population est représentée par des familles et de jeunes travailleurs. Par ailleurs, 61 % de la population est âgée entre 20 et 64 ans, soit la catégorie de population en âge de travailler. Ces constats auront des impacts importants dans le choix des équipements et des différents services à offrir à la population.

De plus, étant donnée la répartition des groupes d'âge, la cohorte (groupe des 40 à 64 ans) approche de l'âge de la retraite où les revenus sont généralement plus importants, normalement la santé est toujours bonne et la mobilité gens assez aisés.

Cela influencera également les besoins de la population en habitation et en services dispensés par la Municipalité et les autres organismes publics. Le cadre champêtre de la Municipalité sera susceptible d'attirer d'autres baby-boomers à l'aube de la retraite qui désire s'éloigner des milieux urbains et profiter de vastes espaces en périphérie.

Tableau 3 : Répartition des citoyens selon le groupe d'âge

	Population totale 2016	Population de 0-19 ans	Population de 20-39 ans	Population de 40-64 ans	Population de 65-84 ans	Population de 85 ans et plus
Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil	2 620 (100 %)	610 (23,3%)	600 (23 %)	1 015 **(38,7 %)**	400 (15,3 %)	15 (0,6 %)
MRC de La Vallée-du-Richelieu	124 420 (100 %)	31 475 (25,3 %)	29 485 (23,7 %)	44 370 (35,7 %)	19 095 (15,3 %)	620 (0,5 %)

Source : Statistique Canada, recensements 2016

La fonction résidentielle représente une composante importante du territoire de la municipalité. Cette fonction joue un rôle dans la consolidation de l'espace urbanisé. Toutefois, elle dépend de facteurs tels que le secteur de l'emploi, l'offre de terrains et l'évolution démographique. En analysant les caractéristiques présentes et futures de la fonction résidentielle, il est possible de prévoir le développement de la Municipalité. En effet, la connaissance de cette composante permet à la Municipalité de planifier et de coordonner l'organisation de ses infrastructures (sportives, culturelles, etc.), et l'entretien, l'agrandissement ou le prolongement des nombreux services municipaux et communautaires.

La Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil comptait, en 2016, 975 résidences, presque exclusivement de type unifamilial détaché. De ce nombre, environ 40 sont des maisons mobiles, principalement regroupées dans un secteur relativement homogène sur les rues Préfontaine, du Brasier, montée St-Jean-Baptiste, chemin du Ruisseau Nord et chemin du Ruisseau Sud. De fait, les logements détenus par des propriétaires-occupants représentent 90% du parc de logement de la Municipalité. Plus de 40% des résidences de la Municipalité ont été construites après 1980.

Espace vacant pour le développement

Les espaces vacants destinés à des fonctions résidentielles occupent une superficie d'environ 11,3 hectares (voir plan en annexe 2). Les espaces sont réparties dans cinq secteurs :

- Situé au sud de l'autoroute 20, le secteur au nord-ouest de la rue de la Seigneurie contient une superficie de terrain disponible au développement de 1,8 ha pour une planification de 38 logements (densité brute de 21 logements à l'hectare). Compte tenu de la densité du secteur adjacent, de la configuration du terrain et de la proximité des terres agricoles, nécessitant des mesures d'atténuation des impacts, ce secteur se prêterait à un développement de faible densité.
- Situé au sud de l'autoroute 20, le dernier secteur vacant situé dans le périmètre d'urbanisation au sud de l'autoroute 20 est localisé en arrière-lot de la rue Saint-Mathieu entre le chemin des Vingt et la ligne de transport d'Hydro-Québec. Deux secteurs de développement sont prévus. Un premier secteur d'une superficie de 2,8 ha comprenant 62 logements (densité brute de 21 logements à l'hectare) et un second d'une superficie de 0,6 ha comprenant 13 logements (densité brute de 22 logements à l'hectare).
- Les abords du boisé de Verchères bénéficient d'un cadre paysager revêtant un potentiel de développement intéressant pour des résidences de haut-de-gamme. Cependant, la présence de profondes coulées et l'escarpement du terrain limitent les possibilités de développement. La proximité d'un secteur industriel en développement sur le chemin de l'Industrie nécessitera également des mesures de mitigation. Le terrain à une superficie de 4,3 ha et comprend minimalement 129 logements (densité brute de 30 logements à l'hectare).
- Le quatrième secteur correspond à la consolidation du projet de Lumicité Condominiums localisé au nord de l'autoroute 20. Le terrain à une superficie de 0,5 ha et comprend minimalement 15 logements (densité brute de 30 logements à l'hectare).
- Enfin, un secteur vacant est localisé adjacent au terrain de camping Alouette pourra également faire l'objet d'un développement à des fins résidentielles. Ce site vacant est d'une superficie de 1,3 ha comprenant minimalement 39 logements (densité brute de 30 logements à l'hectare).

La Municipalité devra se doter d'un registre permettant de suivre l'évolution des émissions de permis pour les nouvelles constructions résidentielles dans les secteurs vacants. La tenue d'un tel registre permettra de colliger diverses informations nécessaires pour vérifier si les objectifs de densifications sont atteints dans chacune des zones identifiées comme constituées d'espaces vacants résidentiels. Ce registre devra être réalisé sous forme électronique, mis à jour annuellement et transmis à la MRC.

Évolution du développement résidentiel

Depuis 2012, la municipalité a comptabilisé le nombre de projets de développement à des fins résidentielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que leurs localisations. Quatre projets résidentiels ont été développés depuis 2012 (voir le plan en annexe 2) :

- Le secteur de la rue Bourgeois au sud de l'autoroute 20 a été entièrement complété avec 63 habitations unifamiliales isolées. Le secteur d'une superficie 8,5 ha (densité brute de 7,41 logements à l'hectare) a été réalisé entre de 2012 à 2021.
- Le volet résidentiel du projet Lumicité au nord de l'autoroute 20 a également été réalisé. Il y a un bâtiment résidentiel de 115 logements. La superficie du secteur est de 0,7 ha (densité brute de 164 logements à l'hectare). Un second bâtiment est en construction de 52 logements. La superficie du secteur est de 0,9 ha (densité brute de 58 logements à l'hectare).
- Le troisième secteur, Lumicité Condominiums, est également localisé au nord de l'autoroute 20. Le secteur de condominiums comprend 12 bâtiments avec un nombre total de 126 logements et a été entièrement construit entre les années 2015 à 2017. La superficie du secteur est de 2,9 ha (densité brute de 30 logements à l'hectare).
- Un site comprenant un ancien bâtiment agricole désaffecté situé sur le chemin des Vingt (adjacent à la ligne de transport d'Hydro-Québec) a fait l'objet d'un redéveloppement à des fins résidentielles. Trois habitations unifamiliales ont été construites pour une densité brute de 5 logements à l'hectare sur une superficie de 0,6 ha.

Résumé des projets en 2022

Secteurs	Nombre de logements construits	Superficie de terrain développé	Objectif de densité	Nombre de logements minimal	Seuil de densité actuel et nombre de logements réalisé	Surplus ou déficit de logements
Rue Bourgeois	63 log	8,5 ha	7,6 log/ha	63 log	63 log 7,6 log/ha	0
Lumicité (Cloria)	115 log	0,7 ha	30 log /ha	21 log	115 log 164,2 log/ha	+ 94
Lumicité (Ici coop)	52 log	0,9 ha	30 log/ha	18 log	57,7 log 86,6 log/ha	+ 34
Lumicité (Condo)	126 log	2,9 ha	30 log/ha	87 log	134 log 43,4 log/ha	+ 47
Chemin des Vingt	3 log	0,6 ha	n/a	n/a	3 log 5 log/ha	+ 2

Secteurs	Nombre de logements construits	Superficie de terrain développé	Objectif de densité	Nombre de logements minimal	Seuil de densité actuel et nombre de logements réalisé	Surplus ou déficit de logements
Total	359	13,6	-	-	26,3 log/ha	+ 177

Redéveloppement

La municipalité a identifié trois secteurs à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin de permettre le redéveloppement à des fins résidentielles (voir le plan en annexe 2) :

- Le site du terrain de camping Alouette pourrait faire l'objet d'un redéveloppement à des fins résidentielles. Ce site pourrait permettre une densité brute de 30 logements à l'hectare sur une superficie de 13,3 ha (minimum de 400 logements) et sur une superficie de 7,2 ha (minimum de 216 logements) comprenant des dispositions particulières pour la conservation du couvert forestier.
- Le site adjacent au terrain de camping Alouette pourrait faire l'objet d'un redéveloppement, seulement un bâtiment principal est construit sur le lot d'une superficie de 3,9 ha. Le site pourra comprendre minimalement 117 logements (densité brute de 30 logements à l'hectare) ainsi que des dispositions particulières pour la conservation du couvert forestier.
- Le site du Club de Golf de la Vallée du Richelieu pourrait également faire l'objet d'un redéveloppement à des fins résidentielles. La densité brute projetée sur le site est de 30 logements à l'hectare sur une superficie de 7,1 ha (minimum de 213 logements).

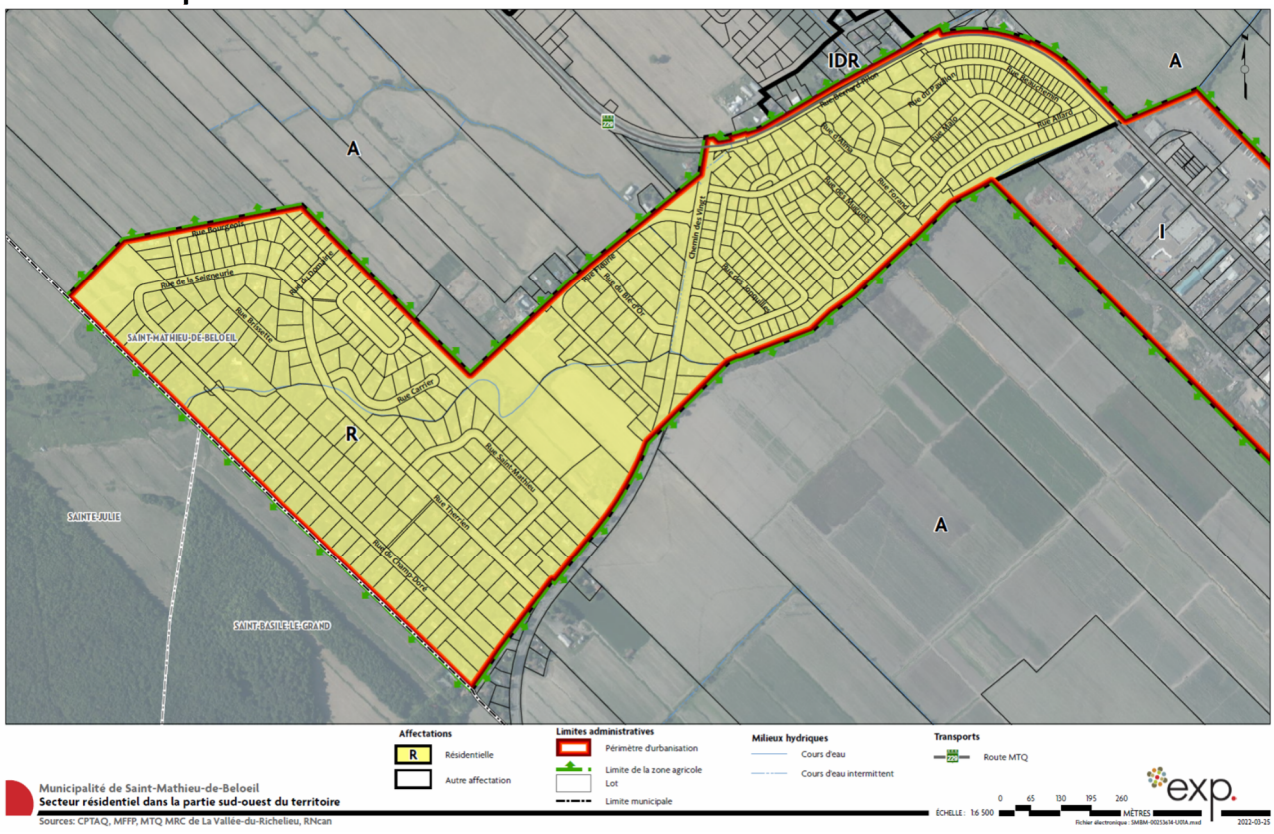
3.3.1.1 Orientation 1 : Maintenir la population à un niveau permettant de conserver le caractère harmonieux de la Municipalité

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Développer un sentiment d'appartenance, notamment auprès des nouveaux résidants.	• Utiliser le bulletin municipal Le Ruisseau et tous les moyens de communications de la municipalité afin de publiciser les activités offertes, rappeler les évènements municipaux importants et faire connaître la Municipalité et son histoire.
• Éviter tout projet de développement résidentiel dont la densité ferait perdre le caractère harmonieux de la Municipalité tout en se conformant aux normes prescrites au schéma d'aménagement et découlant du PMAD.	• Prévoir des normes d'occupation du sol maximales et des hauteurs de bâtiments maximums afin de permettre d'éviter des constructions trop imposantes par rapport aux bâtiments résidentiels déjà existants. • Prévoir des normes d'occupation du sol maximales permettant d'éviter des constructions trop imposantes par rapport aux dimensions de lots dans les aires de développement potentielles pour des projets résidentiels situés dans des secteurs éloignés des axes routiers majeurs tout en respectant les normes de densité.

3.3.1.2 Orientation 2 : Consolider le secteur résidentiel situé dans la portion sud-est du territoire

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Poursuivre le développement résidentiel seulement sur des lots entièrement desservis par les réseaux d'infrastructure d'utilité publique. • Rentabiliser les infrastructures municipales (réseau d'aqueduc, voies de circulation, etc.).	• Desserte des secteurs inclus aux périmètres d'urbanisation par les services d'égout sanitaire et d'aqueduc; • Prévoir que dans ce secteur, l'émission d'un permis pour une nouvelle construction sera conditionnel à la présence de l'aqueduc et de l'égout • Prévoir à la réglementation des normes de lotissement favorisant la construction d'habitation de moyenne densité à typologie variée; • Prévoir à la réglementation l'obligation de préparer un PAE et de soumettre le projet au règlement de PIIA.

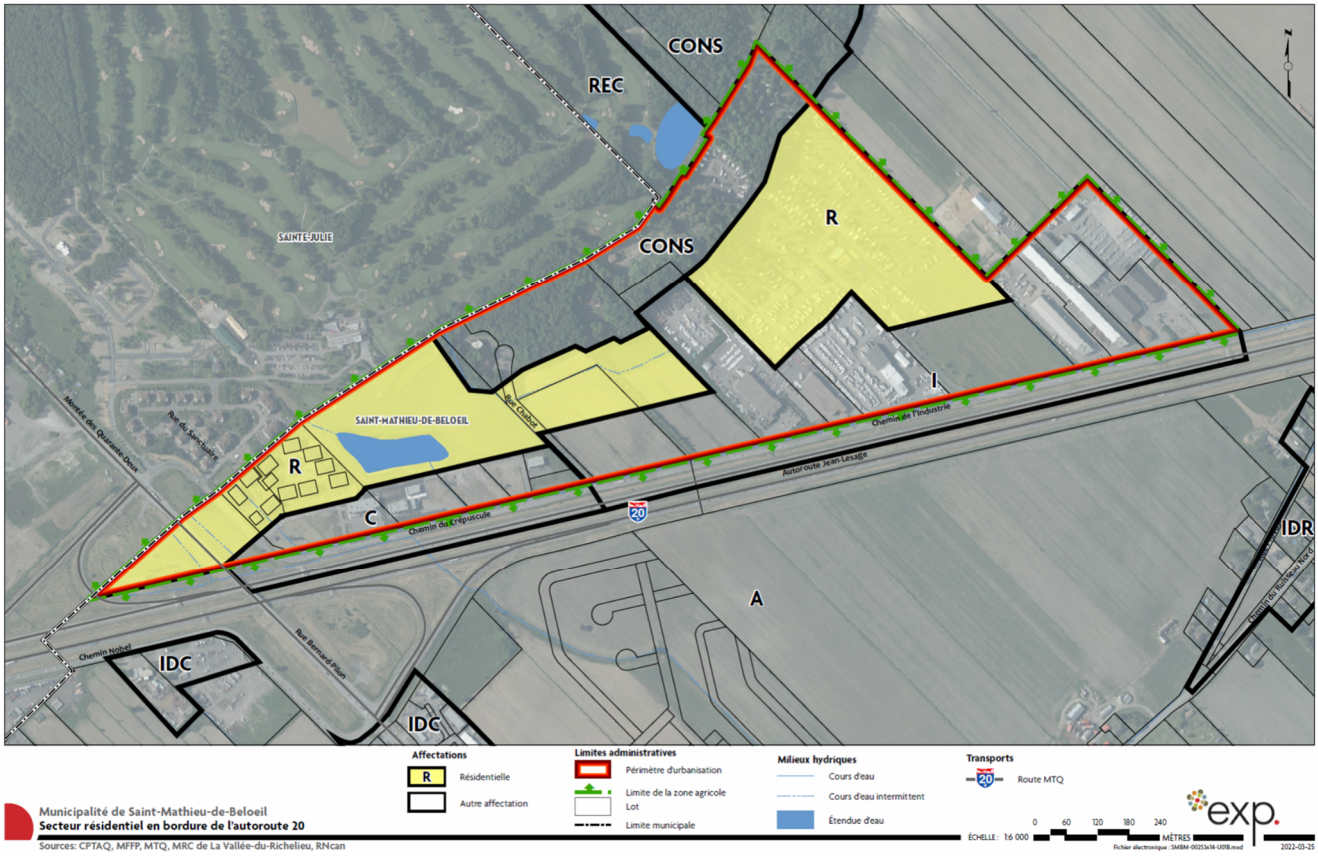
Secteur visé par l'orientation



3.3.1.3 Orientation 3 : Optimiser le potentiel de développement à des fins résidentielles des abords du boisé de Verchères et du chemin du Crépuscule

Objectifs	Moyen de mise en œuvre
• Créer un secteur résidentiel haut de gamme; • Optimiser la valeur foncière de ce site privilégié; • Préserver le caractère isolé de la maison Victor-Gadbois; • Assurer une transition harmonieuse entre les secteurs industriel et commercial et secteur résidentiel; • Prévoir le développement résidentiel sur des lots desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.	• Aménagement d'une zone tampon entre le secteur industriel et le projet résidentiel; • Prévoir à la réglementation des normes de lotissement favorisant la construction d'habitation de moyenne densité à typologie variée; • Prévoir à la réglementation l'obligation de préparer un PAE et de soumettre le projet au règlement de PIIA; • Limiter les activités du camping au site existant et planifier un développement résidentiel sur le site; • Desserte des secteurs inclus aux périmètres d'urbanisation par les services d'égout sanitaire et d'aqueduc.

Secteur visé par l'orientation



3.3.1.4 Orientation 4 : Densifier le développement urbain dans les pôles majeurs

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Rationaliser la croissance du développement urbain.	• Développer le périmètre d'urbanisation avec les services d'aqueduc et d'égout sanitaire. Certains cas d'exception pourront cependant être reconnus pour la fonction résidentielle, si la démonstration est faite que l'absence de ces infrastructures est essentielle pour des motifs techniques ou environnementaux. • Prévoir que les impacts de la croissance urbaine sur le réseau hydrographique soient étudiés, notamment en ce qui a trait à la capacité des ponceaux existants à permettre le passage du débit d'eau; • Optimiser les infrastructures et les équipements collectifs existants, en particulier ceux liés à l'alimentation en eau potable et au transport en commun.
• Favoriser la concentration du développement résidentiel dans les pôles majeurs.	• Développer le périmètre d'urbanisation selon une approche intégrée en tenant compte des éléments suivants : • Le maintien et la consolidation du stock immobilier existant; • La régénération des secteurs anciens; • Restreindre l'implantation résidentielle à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, sauf dans les îlots déstructurés à dominance résidentielle pour des fins de consolidation; • Favoriser le développement des espaces vacants et à redévelopper, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et plus particulièrement, dans les territoires contigus à la trame urbaine existante où sont regroupés les services, et ce, en tenant compte des dispositions concernant les périmètres d'urbanisation; • Limiter l'expansion future des périmètres d'urbanisation; • Favoriser le redéveloppement et la requalification des terrains ayant fait l'objet d'une utilisation à des fins urbaines; • Favoriser l'augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation au sol par le phénomène de compacité, en fonction des caractéristiques du milieu. La densification du tissu urbain et le redéveloppement s'opèrent autour des corridors de transport métropolitain et dans l'ensemble des périmètres d'urbanisation. • Identifier la municipalité en tant que pôle de développement.

3.3.2 Commerces

Les commerces et services présents à Saint-Mathieu-de-Beloeil sont établis le long des principales voies de circulation, en petits regroupements près d'intersections importantes ou éparpillées ici et là. Outre certaines stations-service et les commerces rattachés tels que la restauration rapide et la location de véhicule, qui sont regroupées près de la sorties 105 de l'autoroute Jean-Lesage, il existe peu d'établissements d'une chaîne commerciale majeure sur le territoire.

Une portion significative des commerces de produits et services à la population de type courant (tels que dépanneur, salon de coiffure, atelier de couture et salon d'esthétique) ainsi que des services professionnels (tels que chiropraticiens, avocats, comptables, courtiers automobiles et massothérapeutes) sont implantés dans des locaux intégrés ou adjacents à des résidences plutôt que dans des locaux commerciaux distincts. Ces commerces locaux, auxquels s'ajoutent quelques restaurants, sont peu nombreux, mais semblent suffire aux besoins des résidents compte tenu de la présence de pôles commerciaux importants à Beloeil, Boucherville et Saint-Bruno (à moins de 20 kilomètres de Saint-Mathieu-de-Beloeil). La mixité commerciale dans la municipalité comprend également un bon nombre d'établissements reliés à l'automobile (vente de véhicules usagés, vente de pièces, atelier de réparation, poste d'essence). Les locaux commerciaux sont principalement regroupés soit près des sorties 105 et 109, aux abords ou dans le secteur industriel de la rue Bernard-Pilon et des chemins de l'industrie et Trudeau.

Enfin, le projet commercial haut de gamme Lumicité comble la clientèle locale et les gens d'affaires. Situé à la sortie 105 de l'autoroute 20, ce projet parfaitement intégré à son environnement accueillera plusieurs commerces au rez-de-chaussée et plusieurs bureaux à l'étage. Voisin d'un secteur résidentiel en pleine croissance ainsi que du prestigieux Golf de la Vallée-du-Richelieu. Ce projet sera construit sur un terrain de plus de 45 000 m². Nous y retrouverons possiblement des commerces tels que des restaurants, une pharmacie, une épicerie, un centre d'entraînement et de mieux-être, des marchés spécialisés, des services financiers et des bureaux professionnels.

3.3.2.1 Orientation 5 : Consolider les abords de la sortie 105 de l'autoroute Jean-Lesage

Objectifs	Moyens de mise en ouvre
• Favoriser l'exploitation du potentiel commercial des abords de l'échangeur de la rue Bernard-Pilon (sortie 105) et optimiser les espaces disponible de ce secteur.	• Prévoir, au règlement de zonage, que les commerces axés sur les services aux automobilistes soient autorisés près de la sortie 105 dans la partie au sud de l'autoroute 20 et des commerces pour la clientèle locale au nord de l'autoroute 20; • Favoriser la consolidation des îlots déstructurés à dominance commerciale sans permettre leur agrandissement; • Préserver le caractère particulier des lieux par des normes restrictives d'aménagement (contrôle des implantations et des agrandissements); • Interdire l'établissement de commerces de grande surface.

3.3.2.2 Orientation 6 : Favoriser l'implantation des activités complémentaires à l'agriculture sur le territoire municipal

Objectifs	Moyens de mise en ouvre
• Favoriser le dynamisme du secteur agroalimentaire dans la région en permettant l'implantation d'entreprises agroalimentaires dans certains secteurs agricoles.	• Permettre l'implantation d'entreprise agroalimentaires en milieu agricole uniquement en complément et indissociable à une exploitation agricole existante.

3.3.3 Industrie

La fonction industrielle est exclusivement composée de petites et moyennes entreprises (PME), celles-ci œuvrant majoritairement dans les secteurs reliés au travail du métal et du bois, tels que la production de composantes et produits finis pour la construction et la rénovation résidentielle, pour l'industrie manufacturière et technologique. Malgré la forte vocation agricole du territoire municipal, on dénombre très peu d'entreprises industrielles reliées aux produits de l'agriculture et de l'élevage.

Les entreprises industrielles sont principalement regroupées dans la zone industrielle de la rue Bernard-Pilon, sur le chemin de l'Industrie (à proximité de l'autoroute) dans la continuité du secteur industriel de la ville de Beloeil.

La Municipalité souhaite accroître le nombre d'industries dans le secteur de la rue de l'Industrie, qui bénéficie d'une excellente visibilité depuis l'autoroute Jean-Lesage. Elle désire toutefois limiter ce développement à des industries à faibles contraintes visuelles (limiter l'entreposage par des zones tampons, favoriser un bâtiment principal ayant une qualité architecturale, etc.) afin d'attirer des entreprises susceptibles de rehausser la qualité du cadre bâti. Certaines mesures seront mises en place pour assurer la qualité des implantations, notamment par des critères sur le cadre bâti dans un règlement de PIIA. Ces mesures permettront d'atténuer les nuisances causées par les activités industrielles (entreposage extérieur, étalage, aires d'opérations extérieures, aires de manœuvre des véhicules lourds, bruit, émanation de poussière, etc.).

La Municipalité désire rehausser la qualité des aménagements extérieurs, de l'affichage et de l'apparence extérieure des bâtiments du secteur industriel de la rue Bernard-Pilon. Ce secteur étant majoritairement construit, la concertation des gens d'affaires est préconisée, de même qu'un encadrement réglementaire serré relativement aux éventuels travaux de rénovation, de reconstruction, d'agrandissement et de réaménagement des propriétés. Cela offrira un cadre bâti intéressant sur lequel les futures entreprises pourront se basées, une fois les rues du Parc et Carpentier prolongées.

Espace vacant pour le développement

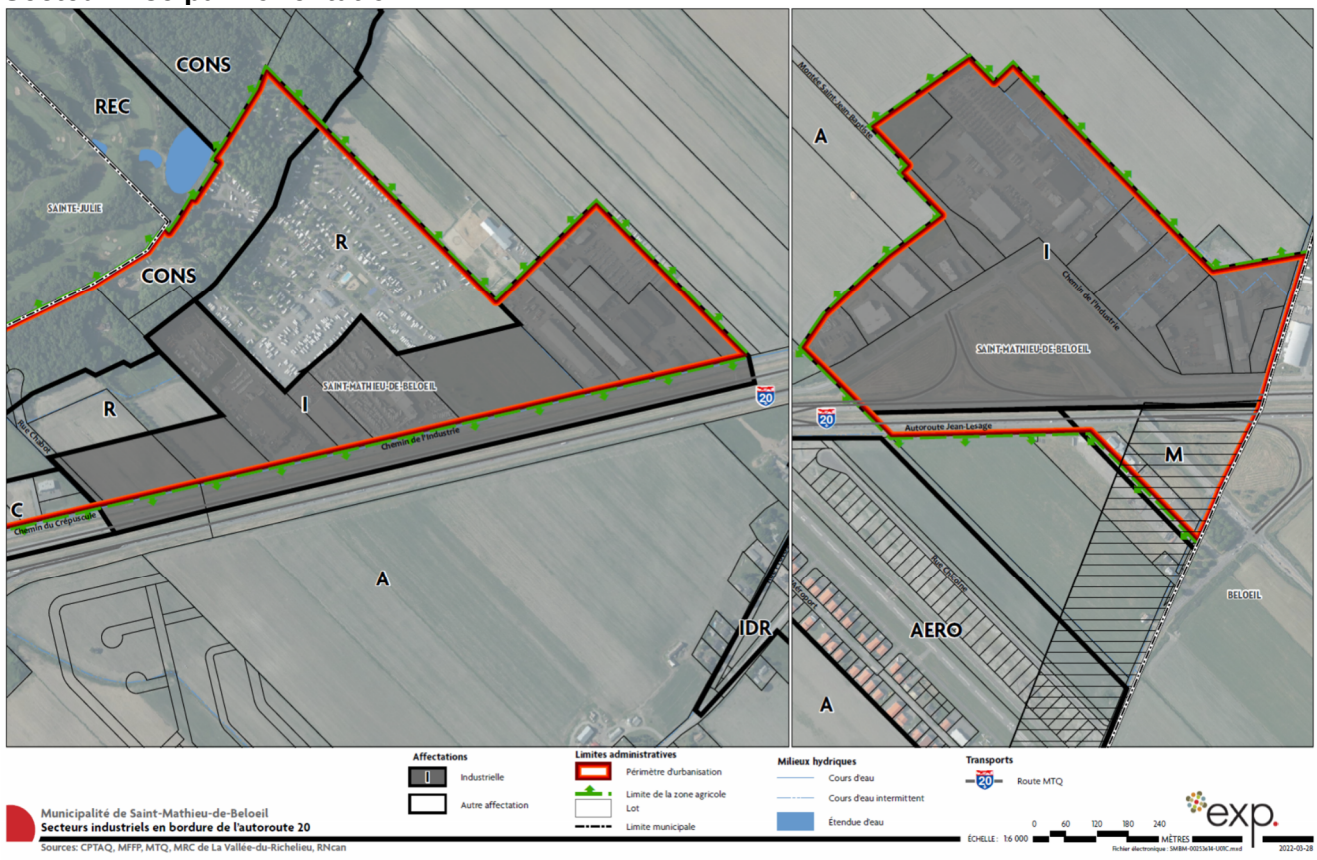
Les espaces vacants destinés à des fonctions industrielles occupent une superficie d'environ 17,2 hectares (voir plan en annexe 2). Les espaces sont répartis dans quatre secteurs :

- Situé au sud de l'autoroute 20, un secteur industriel est enclavé entre le secteur industriel de la rue Bernard-Pilon et la zone agricole permanente. Le site a une superficie de 8,9 ha.
- Trois secteurs vacants sont localisés au nord de l'autoroute 20 le long du chemin de l'industrie. Deux secteurs ont une superficie de 3,8 ha chacun et un autre secteur d'une superficie de 0,7 ha.

3.3.3.1 Orientation 7 : Développer le potentiel industriel du secteur localisé en bordure de la voie de service au nord de l'autoroute Jean-Lesage (chemin de l'Industrie)

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Rationaliser l'utilisation des espaces vacants situés en bordure de la rue de l'Industrie; • Mettre en valeur le caractère privilégié et unique de ces espaces.	• Préparer un plan d'aménagement couvrant l'ensemble de ce secteur; • Adopter des dispositions règlementaires visant à contrôler les usages dans ce secteur et un règlement de PIIA régissant les normes d'architecture et d'aménagement extérieur (stationnement, affichage, entreposage extérieur); • Publiciser les avantages concurrentiels de la municipalité pour ce secteur (taxation, prix des terrains, proximité des axes routiers); • À long terme, favoriser la création d'un lien avec le secteur industriel adjacent de la Ville de Beloeil; • Limiter le camping au site occupé.

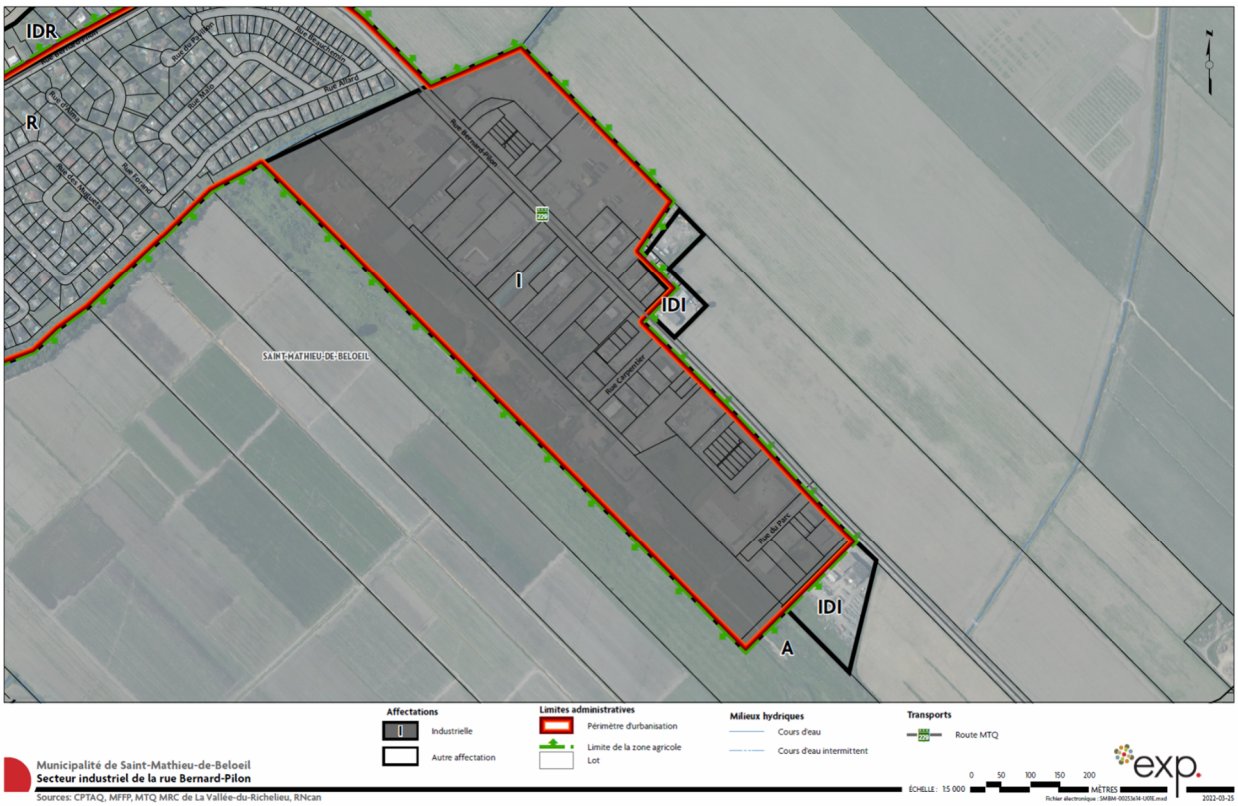
Secteur visé par l'orientation



3.3.3.2 Orientation 8 : Améliorer l'aménagement extérieur du secteur industriel de la rue Bernard-Pilon

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Améliorer l'aménagement des cours extérieures; • Améliorer la sécurité routière en prévoyant des accès bien identifiés; • Favoriser une harmonisation des enseignes. • Consolider les activités industrielles.	• Sensibiliser les propriétaires des établissements par des séances d'information et de concertation et par la rédaction de guides d'aménagement; • Adopter une réglementation particulière visant à contrôler l'affichage, les accès, l'aménagement des stationnements, l'entreposage extérieur, l'apparence extérieure des constructions, etc.

Secteur visé par l'orientation



3.3.4 Services publics

La population de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil est peu desservie par les institutions et les équipements communautaires. La population ne dispose d'aucune ressource en matière d'équipements de santé et de services sociaux localement, à l'exception de la Maison Victor-Gadbois assurant des soins palliatifs. Les citoyens sont desservis par les cliniques médicales de Sainte-Julie et Beloeil, le C.L.S.C./C.H.S.L.D. Vallée-des-Patriotes (Beloeil et Saint-Bruno) et les centres hospitaliers Honoré-Mercier et l'Hôtel-Dieu de Saint-Hyacinthe et Charles-Lemoyne et Pierre-Boucher de Longueuil.

La Municipalité dispose d'un pôle d'équipements collectifs regroupant ses installations civiques (Hôtel de ville, bureaux administratifs), culturelles (bibliothèque) et sportives (Parc des Loisirs) en plus d'un poste de la sûreté du Québec sur la rue des Loisirs.

Par ailleurs, la municipalité travaille à l'implantation d'un CPE afin d'offrir aux jeunes familles présentes sur son territoire un milieu correspondant à leurs attentes.

3.3.5 Parcs, espaces verts et patrimoine

Parcs et espaces verts

On compte seulement trois espaces verts ayant une vocation de parc municipal sur le territoire.

Le plus important en terme de taille et d'équipements est le parc des Loisirs, situé à proximité de l'Hôtel-de-Ville. On y retrouve un terrain de baseball, une installation pour une patinoire, un terrain de soccer et un terrain de basket-ball, en plus d'un parcours santé. Ce parc, bien que situé près du centre géographique du territoire, est cependant à bonne distance du principal noyau résidentiel de la Municipalité. L'achalandage des véhicules à l'intersection de la rue Bernard-Pilon et du chemin du Ruisseau Nord, la circulation de transit et de camionnage sur la rue Bernard-Pilon et l'étroitesse du chemin du Ruisseau Nord rendent l'accès à ces équipements difficile et peu sécuritaire pour les enfants (en vélo ou à pied) en provenance du principal noyau résidentiel.

Deux autres espaces verts sont situés dans ce principal noyau résidentiel de la Municipalité, soit les parcs P.-A. Bourgeois et des Muguets. Ces parcs sont de plus faibles dimensions et comprennent peu d'équipements sportifs et de jeux pour enfants. Il serait souhaitable, dans le cadre de nouveaux projets de développement, qu'une partie des contributions pour fins de parcs et espaces verts soient versées en argent au fond de Parc pour financer l'ajout d'équipements dans les parcs et espaces verts existants. Cependant, la Municipalité souhaite également, si la situation le permet, de faire l'acquisition d'espaces verts afin de faire d'autres genres d'aménagements (jardins communautaires, sentiers pédestres etc.).

Paysages

La Municipalité est caractérisée principalement par un paysage rural. Le Schéma d'aménagement révisé de la MRC insiste sur la préservation des ensembles ruraux dans le but d'assurer une meilleure protection et valorisation de son paysage qui est une « signature » pour la Municipalité. Les chemins du Ruisseau Nord et Trudeau et de la Monté du 2e Ruisseau sont considérés comme ensembles ruraux au Schéma d'aménagement. La Municipalité ne dispose cependant d'aucun secteur central patrimonial de type noyau villageois (le noyau villageois d'antan étant situé à Beloeil).

Le boisé de Verchères est également une importante composante paysagère de la région qui se doit d'être protégé adéquatement afin d'éviter toute intervention susceptible d'altérer son équilibre écologique.

L'ouverture sur l'autoroute Jean-Lesage dont bénéficie la Municipalité permet de mettre en valeur ce paysage, mais il comporte également le risque que le développement industriel planifié au nord de cette autoroute, au pied de la colline du boisé de Verchères, vienne en altérer la qualité. Une attention particulière devra être portée lors du développement de ce secteur.

Sur le territoire de la municipalité, l'affectation conservation a été créé afin de protéger les grands ensembles d'intérêt écologique qui sont majoritairement les boisés.

La MRC de la Vallée du Richelieu a procédé à l'identification et la caractérisation des secteurs d'intérêt écologiques que sont les milieux humides sur le territoire de la municipalité. La Municipalité procédera à l'élaborer un plan de conservation dans l'optique d'assurer l'intégrité écologique ainsi que la pérennité de ces milieux humides.

Le plan doit être réalisé en s'inspirant de la méthodologie décrite dans le document gouvernemental, intitulé « Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides ». Cet exercice doit tenir compte au minimum de :

- Sa localisation, ainsi que la délimitation de son périmètre.
- Sa description, en tenant compte des composantes suivantes :
  - La présence de peuplements herbacés, arbustifs et arboricoles, en y incluant s'il y a lieu, des écosystèmes forestiers exceptionnels;
  - La présence des espèces fauniques et floristiques à statut précaire;
  - La présence des habitats fauniques;
  - La dynamique hydrologique, en y incluant la morphologie du terrain, l'apport en eau, la connectivité avec les autres milieux naturels adjacents, etc.;
- Son utilisation du sol, ainsi que celle de sa périphérie, en y incluant les perturbations observées et potentielles.

Patrimoine

Aucun bâtiment n'a été classé en vertu de la Loi provinciale sur les biens culturels sur le territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil. Cependant, plusieurs bâtiments résidentiels et agricoles présentent un intérêt patrimonial au niveau municipal et il serait souhaitable de dresser un inventaire de ceux-ci afin de mettre en place des outils réglementaires visant leur préservation et leur mise en valeur. Ainsi, la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil pourrait évaluer la pertinence de procéder à la mise en place d'un règlement de citation de monuments historiques sur son territoire. Le Règlement de citation vise à éviter la démolition de bâtiments que la Municipalité aura, au préalable, identifiée comme présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales d'intérêt. Le règlement de P.I.I.A. a, pour sa part, fonction de permettre à la Municipalité d'exercer un contrôle sur certains aspects (ex. : fenestration, matériaux de revêtement extérieur, couleurs, etc.) des travaux devant affecter un immeuble d'intérêt patrimonial.

3.3.5.1 Orientation 9 : Favoriser la conservation du cachet rural des ensembles ruraux

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Protéger l'environnement des ensembles ruraux à l'égard des activités incompatibles avec le caractère agricole des lieux.	• Prévoir une réglementation favorisant les usages agricoles dans ces secteurs; • Mettre en place une réglementation assurant le respect de l'implantation traditionnelle lors de la mise en place des nouvelles constructions (marges avant plus importantes); • Assujettir les territoires identifiés comme ensembles ruraux à un PIIA; • Interdire les panneaux-réclame dans les ensembles ruraux; • Prévoir une réglementation favorisant des secteurs où les gîtes du passant ainsi que les tables champêtres sont autorisés, en conformité avec les normes provinciales applicables.

3.3.5.2 Orientations 10 : Améliorer la qualité du paysage

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Assurer la conservation de l'intégrité des composantes structurantes du paysage naturel, agricole, patrimonial et culturel sur le territoire.	• Réaliser un inventaire des bâtiments présentant un intérêt patrimonial au niveau municipal; • Établir des objectifs et critères d'aménagement régissant toutes nouvelles implantations à l'extérieur des périmètres d'urbanisation; • Contrôler la qualité architecturale des bâtiments et de l'affichage des fenêtres industrielles en établissant des objectifs et des critères; • Soumettre l'affichage à un P.I.I.A.; • Interdire les panneaux-réclame à l'exception des endroits spécifiquement prévus à cette fin; • Contribuer à atteindre l'objectif de la CMM visant à protéger, à des fins écologiques, 17% de la superficie de son territoire; • Procéder à l'identification et la caractérisation des secteurs d'intérêt écologiques que sont les milieux humides. Un plan de conservation doit être élaboré pour ainsi assurer l'intégrité écologique ainsi que la pérennité de ces milieux humides. • Protéger les composantes structurantes du paysage d'intérêt métropolitain, plus particulièrement les bois et les corridors forestiers métropolitains ainsi que la protection de paysages sensibles, tels les Routes panoramiques et le paysage de la Plaine de Beloeil.
• Assurer la mise en valeur du milieu bâti et des fenêtres industrielles le long de l'autoroute Jean-Lesage	• Minimiser les nuisances visuelles associées aux aires d'entreposage, de chargement/ déchargement et de stationnement en contrôlant l'implantation des bâtiments et l'aménagement paysager; • Contrôler la qualité architecturale des bâtiments et de l'affichage des fenêtres industrielles en établissant des objectifs et des critères; • Développer une image distinctive pour l'affichage.

3.3.6 Récréotourisme

Installations récréotouristiques

On dénombre quatre équipements récréotouristiques d'envergure sur le territoire de la Municipalité, à savoir un terrain de golf de 18 trous (Club de Golf des Arpents Verts) et une portion d'un autre terrain de golf (Club de Golf Vallée-du-Richelieu), un théâtre d'été (Théâtre des Hirondelles) et un camping (camping Alouette), tous quatre situés à proximité du boisé de Verchères.

Le terrain de golf et le théâtre d'été partagent le même site sur le chemin des grands-Coteaux. Le motel est situé sur la rue Bernard-Pilon, aux abords de la sortie 105 de l'autoroute Jean-Lesage, alors que le camping est isolé, près du secteur industriel de la rue de l'Industrie. Le camping occupe d'ailleurs un site que la Municipalité désire voir se redévelopper, à long terme, dans la poursuite du secteur industriel adjacent pour la portion au bas du talus et en un ensemble résidentiel pour la portion en haut du talus.

Un guide fait état de circuits permettant de découvrir les attraits de la région. Deux des circuits cyclables proposés transitent par la Municipalité, l'un proposant le pôle de l'Hôtel de Ville comme point de départ. Cependant, les voies proposées ne comptent pas ou peu d'infrastructures d'accueil pour les cyclistes, certaines voies s'avérant particulièrement dangereuses (notamment la rue Bernard-Pilon) en raison du volume de circulation et de camionnage qui l'empruntent.

Paysage et développement

La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale des ensembles ruraux et du caractère champêtre de la Municipalité constitue un enjeu de taille pour la Municipalité. Il s'agit d'une ressource importante à protéger et mettre en valeur.

3.3.6.1 Orientation 11 : Mettre en valeur le potentiel récréotouristique et culturel

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Maintenir les ententes intermunicipales pour desservir les besoins de loisir, de divertissement, de détente et d'enrichissement culturel de la population locale.	• S'associer avec les autres municipalités pour la publication d'outils promotionnels des activités et installations récréatives; • Identifier le golf et le théâtre d'été comme territoire récréatif.
• Privilégier l'activité de plein air.	• Protéger les milieux boisés, tout en permettant des activités récréatives légères compatibles avec le rôle écologique que jouent ces milieux (sentiers d'interprétation, de ski de fond, etc.).

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Sauvegarder et mettre en valeur les éléments et ensembles de nature patrimoniale :chemin du Ruisseau Nord, chemin du Ruisseau Sud ,montée du Deuxième-Ruisseau, chemin Trudeau.	• Identifier les ensembles ruraux du chemin du Ruisseau Nord, du chemin du Ruisseau Sud, ainsi que du chemin Trudeau comme des secteurs d'intérêt patrimonial; • Préserver le caractère particulier de ces milieux en établissant, dans le règlement de PIIA, des normes d'aménagement, touchant l'architecture, la trame urbaine, les caractéristiques particulières d'implantation en milieu rural, etc.
• Favoriser l'implantation et l'exploitation des équipements et services récréotouristiques et culturels.	• Identifier, en milieu agricole, des secteurs propices à l'implantation d'activités récréatives légères, extensives et intensives le long du ruisseau Beloeil.; • Permettre les gîtes touristiques et les tables champêtres; • Identifier les secteurs propices aux activités touristiques axées sur l'agriculture (agrotourisme); • Encourager la mise en place d'un réseau de gîtes touristiques et de séjours à la ferme; • S'associer avec les autres municipalités pour la publication d'outils promotionnels des activités et installations récréatives; • Collaborer avec les propriétaires du camping, du golf et du théâtre au niveau promotionnel.
• Arrimer le réseau cyclable local avec le réseau régional et intermunicipal.	• Prévoir un plan du réseau cyclable existant et projeté; • Établir des liens entre le réseau cyclable régional et le réseau local; • Exiger des liens piétons/cyclables entre les secteurs résidentiels en développement; • Faire la promotion des attraits de la Municipalité accessibles par le réseau cyclable à l'aide d'outils promotionnels; • Favoriser la mobilité active au sein du territoire de la municipalité et de la MRC, en améliorant et en sécurisant les liens et les accès vers les équipements de transport en commun et les pôles d'emploi.

3.3.7 Agriculture et foresterie

Agriculture

L'agriculture est une ressource traditionnelle et naturelle ayant beaucoup évolué au cours des dernières années en raison des nouvelles technologies. Elle est très importante économiquement. La superficie de la zone agricole permanente de la Municipalité représente plus de 90 % de l'ensemble du territoire. Située dans une vaste plaine recouverte d'argile, la qualité des sols de la Municipalité offre un très bon potentiel pour l'agriculture. Cependant, certaines contraintes résultant du développement urbain et de la configuration des éléments naturels limitent les possibilités d'utilisation agricole, notamment entre les chemins du Ruisseau Nord et du Ruisseau Sud.

Selon les données de la Municipalité, plusieurs fermes sont en exploitation (principalement de grande culture), mais de nombreuses autres terres sont louées à des fins d'exploitation par des producteurs agricoles qui résident hors de la municipalité.

Foresterie

La Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil possède d'importantes ressources naturelles forestières. En effet, la portion du boisé de Verchères situé sur le territoire municipal a une superficie d'environ 833 hectares, soit 21 % du territoire de la Municipalité, et constitue un potentiel intéressant notamment en termes récréotouristiques en considérant des activités compatibles avec la vocation de protection.

3.3.7.1 Orientation 12 : Protéger et favoriser la mise en valeur du milieu agricole

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Assurer la conservation et l'homogénéité du territoire agricole en limitant, en territoire agricole, les usages non agricoles en zone agricole; • Restreindre les activités incompatibles avec le milieu agricole; • Développer la vocation agricole en accord avec son environnement; • Mettre en valeur le développement des activités agricoles en zone agricole et ainsi contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain d'augmenter de 6 % la superficie des terres cultivées.	• Restructurer les terres isolées ou enclavées par des projets, tout en évitant le morcellement des lots où, du moins, les restructurer de façon à ce qu'elles soient cultivables; • Mettre en place un programme de suivi visant la préservation des bandes riveraines sur les terres en culture; • Intégrer à la réglementation d'urbanisme des normes permettant de limiter les opérations de remblai des sols afin de limiter le transport des sédiments; • Prévoir une réglementation qui restreint les activités non agricoles dans les territoires d'affectation agricole; • Intégrer à la réglementation d'urbanisme des normes d'éloignement à respecter pour l'implantation d'établissements de production animale par rapport à tout périmètre d'urbanisation de nature résidentielle ou commerciale, à des résidences et immeubles protégés et à des îlots déstructurés résidentiels; • Limiter l'implantation résidentielle le long des routes rurales, sauf dans les îlots déstructurés pour fins de consolidation; • Permettre des insertions autres qu'agricoles seulement lorsqu'elles présentent des caractéristiques architecturales et d'implantation propre à un milieu rural; • Concentrer les activités récréatives, selon des conditions particulières, dans les bois; • Faciliter l'accessibilité à des fins agricoles des terres isolées ou enclavées; • Prohiber le décapage des sols; • Préserver le caractère particulier des paysages des différents milieux agricoles, en limitant les impacts du développement urbain, et par l'établissement de critères et de normes rigoureuses d'aménagement qui tiennent compte des particularités du cadre bâti en milieu rural; • Orienter l'implantation d'usages autres qu'agricoles à l'intérieur des îlots déstructurés commercial et industriel; • Interdire les établissements d'élevage porcin.

3.3.7.2 Orientation 13 : Favoriser l'implantation des activités complémentaires à l'agriculture sur le territoire municipal

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Favoriser le dynamisme du secteur agroalimentaire dans la région.	• Prévoir des dispositions réglementaires favorables à l'implantation des industries agroalimentaires dans la zone industrielle; • Permettre l'implantation d'industries agroalimentaires en milieu agricole uniquement en complément et indissociable à une exploitation agricole existante.

3.3.8 Environnement

Le milieu forestier, les nombreux cours d'eau et les paysages agraires constituent les principaux atouts de la Municipalité. La Municipalité doit chercher à préserver et mettre en valeur l'ensemble des sites d'intérêts présents sur le territoire.

Réseau hydrographique

Plusieurs cours d'eau sont présents sur le territoire de la municipalité. Les plus importants étant le Ruisseau Beloeil et le Second Grand Ruisseau. La qualité de ces cours d'eau doit être assurée, notamment en veillant à l'application de la politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. Un entretien périodique de ces cours d'eau doit également être planifié.

Milieux sensibles sur le plan environnemental

Le boisé de Verchères constitue un milieu sensible sur le plan environnemental qui doit faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter toute intervention susceptible d'en altérer l'équilibre. L'espace boisé constitue également une aire de confinement du cerf de Virginie.

Milieux humides

Il importe de reconnaître les milieux humides comme des éléments d'intérêt écologique, mais aussi comme des éléments de contraintes à l'aménagement du territoire. Les possibilités d'intervention dans ceux-ci sont très limitées et conditionnelles à une autorisation du ministère de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques. Des mesures de protection particulières et des dispositions encadrant les ouvrages, constructions et travaux pouvant être réalisés dans ces milieux sont intégrés au Règlement de zonage.

Ravage du cerf de Virginie

La population de cerfs sur le territoire représente une ressource naturelle à promouvoir. Le maintien de conditions adéquates d'habitat est essentiel à la survie et au maintien de la population de cerfs de Virginie. C'est pourquoi il est important de prévoir diverses dispositions visant la protection de l'habitat.

Zones inondables

Une zone inondable est présente sur le territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, soit le long du ruisseau Beloeil et localisé à l'extrémité nord-est du territoire municipal, entre les chemins du Ruisseau Nord et Ruisseau Sud.

3.3.8.1 Orientation 14 : Protéger les rives des cours d'eau situés sur le territoire municipal

Objectifs	Moyen de mise en œuvre
• Limiter les interventions en bordure des cours d'eau; • Réduire les risques de pollution et d'érosion occasionnés par les activités humaines.	• Identifier à la réglementation d'urbanisme, une bande de protection en bordure de tout cours d'eau; • Contrôler les ouvrages et les interventions dans la bande de protection; • Favoriser la conservation de la végétation naturelle sur les rives des cours d'eau; • Prévoir des dispositions réglementaires portant sur des mesures de contrôle de l'érosion et de transport des sédiments.

3.3.8.2 Orientation 15 : Protéger le boisé de Verchères

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Protéger les ressources de la flore et de la faune (notamment le cerf de Virginie) du boisé de Verchères; • Limiter les interventions dans ce milieu fragile; • Permettre d'exploiter les potentiels du boisé pour la production de sirop d'érable et la pratique d'activités récréatives légères et extensives	• Accorder une affectation de conservation et protection au boisé de Verchères; • Prévoir l'émission d'un certificat d'autorisation pour procéder à l'abattage d'arbres dans ce secteur, seulement pour certains types d'interventions; • Limiter les constructions à celles qui sont nécessaires à l'exploitation des érablières et à la pratique des activités récréatives autorisées; • Limiter les activités récréatives à celles de nature légère et extensive, conformes à la vocation de protection du milieu naturel; • Identifier les aires de confinement du cerf de Virginie, lorsque celles-ci correspondent avec les territoires d'affectation protection.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
compatibles avec la vocation de protection du milieu.	

3.3.8.3 Orientation 16 : Conserver le milieu naturel et mettre en valeur ses potentiels

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Améliorer la qualité des eaux.	• Favoriser l'implantation d'équipements d'épuration des eaux usées aux endroits susceptibles de causer le moins de préjudices possible aux pratiques agricoles; • Prévoir un programme visant la conformité des éléments épurateurs pour les bâtiments non desservis par un réseau d'égout sanitaire et développer un système d'entretien continu des installations septiques.
• Conserver le caractère naturel des cours d'eau en maximisant l'intégrité des rives et du littoral.	• Favoriser la réalisation de projets de re naturalisation financée par les paliers de gouvernement supérieurs; • Assurer la protection du milieu riverain et porter une attention soutenue tant en zone agricole qu'en zone urbaine, par l'établissement de normes d'aménagement des rives et du littoral; • Favoriser la végétation naturelle et limiter les ouvrages d'artificialisation des rives et du littoral.

3.3.9 Réseaux de transports et zone aéroportuaire

Liens routiers

Les principaux axes routiers qui structurent le territoire municipal sont l'autoroute Jean-Lesage (autoroute 20) et sa voie de service nord (rue de l'Industrie), la rue Bernard-Pilon (route 229), les Chemins du Ruisseau Nord et du Ruisseau Sud (vers St-Marc-sur-Richelieu), le chemin des Vingt (vers St-Basile-le-Grand), le chemin Trudeau (vers St-Basile-le-Grand) et la montée Saint-Jean-Baptiste.

L'autoroute Jean-Lesage traverse le territoire dans un axe est-ouest. Les trois périmètres d'urbanisation de la Municipalité y sont soit adjacents, soit à proximité. Deux échangeurs et un viaduc permettent de relier les parties du territoire situées de part et d'autre de cet axe routier majeur. Les échangeurs donnent accès à la rue Bernard-Pilon et aux rues Nobel et de l'Industrie (sortie 105) et à la montée Saint-Jean-Baptiste, au chemin Trudeau et à la rue de l'Industrie (sortie 109). Le chemin de la Ruisseau Nord passe au-dessus de l'autoroute, à mi-chemin entre les deux échangeurs, permettant notamment

de relier le principal noyau résidentiel et le pôle de l'Hôtel de Ville.

La rue Bernard-Pilon est une route régionale par laquelle transitent quotidiennement un nombre élevé d'automobilistes et de camionneurs. La configuration de cet axe et le flot de circulation engendrent de nombreux conflits potentiels :

- Les nombreuses entrées charretières des propriétés situées de part et d'autre de la rue, notamment dans le secteur industriel, multiplient les risques de collision compte tenu de la vitesse des véhicules circulant sur la rue et du peu d'espace pour accélérer dont disposent les véhicules provenant des entreprises riveraines;
- La configuration en courbe de la rue Bernard-Pilon près des chemins des Vingt et de la Ruisseau-Nord et l'absence de feux de circulation permettant aux gens de s'engager sur la rue Bernard-Pilon et de voies permettant de virer à gauche depuis cette rue compliquent l'accès entre le principal noyau résidentiel de la Municipalité et le pôle de l'Hôtel de Ville;
- La fonctionnalité des routes d'accès aux autoroutes doit être préservée en limitant les accès privés sur la rue Bernard-Pilon.

Aérodrome

La Municipalité dispose d'un aérodrome municipal comportant une piste pouvant recevoir des appareils de type « léger ». De nombreux hangars localisés sur le site aéroportuaire sont actuellement utilisés par des usages non reliés à l'aviation. Afin de consolider la fonction aéroportuaire, seuls les usages y étant reliés devraient y être autorisés.

L'agrandissement de l'aérodrome a été réalisé avec l'ouverture de la rue Chicoine en 2019. Cet agrandissement a permis à création de trente-sept lots en bordure de la rue Chicoine, permettant d'accueillir des hangars.

3.3.9.1 Orientation 17 : Planifier l'organisation du transport

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Maintenir la fluidité des déplacements sur les réseaux routiers régionaux; • Améliorer le transport en commun; • Favoriser l'implantation de mesures visant à rendre plus sécuritaires les intersections de la rue Bernard-Pilon et Trudeau.	• Favoriser la mise en place d'outils pour gérer la circulation (feux de signalisation, lignage); • Favoriser l'aménagement de voies de virage à gauche sur la rue Bernard-Pilon; • Améliorer la mobilité des déplacements à l'intérieur de la MRC, ainsi qu'avec les territoires limitrophes; • Appuyer les efforts en vue de maintenir l'intégrité et la pérennité des infrastructures de transport; • Miser sur le transport collectif pour maintenir le lien avec la MRC Les Maskoutains et les agglomérations de Longueuil et de Montréal; • Harmoniser les circuits d'autobus locaux et régionaux; • Étudier de nouveaux corridors de transport en commun métropolitain structurants, dans la perspective d'accroître l'utilisation de ce mode de déplacement; • Identifier l'autoroute 20 comme un corridor routier d'accès à la grande région métropolitaine.

3.3.9.2 Orientation 18 : Favoriser le développement du site aéroportuaire

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
• Réserver le site de l'aérodrome aux usages directement aux activités aéroportuaires; • Contrôler les usages permis autour de l'aérodrome afin de s'assurer qu'ils ne viennent pas en conflit avec la sécurité des utilisateurs et que les impacts qu'ils génèrent sur l'environnement (bruit, circulation, etc.) soient minimisés.	• Préparer un plan d'aménagement du site aéroportuaire; • Confirmer et protéger la vocation commerciale spécialisée du site de l'aérodrome à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme; • Contrôler, par le biais de la réglementation, les usages autorisés sur le site et la hauteur des constructions autour de l'aérodrome.
• Consolider la fonction aéroportuaire.	• Développer des activités aéroportuaires sur le site de l'aérodrome; • S'assurer que l'aérodrome demeure destiné à un achalandage d'avions de type « léger »; • Retenir l'aérodrome comme un élément de promotion économique (industriel, touristique, commercial); • Affecter le site de l'aérodrome à des fins aéroportuaires et y permettre les fonctions et usages compatibles; • Conserver une part importante de l'affectation à des activités reliées directement l'aviation.

4. Éléments de contraintes dans la planification territoriale

Le Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu contient plusieurs dispositions particulières qui doivent être intégrées au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme. Ces dispositions sont relatives aux contraintes d'origine naturelle, aux contraintes d'origine anthropique, aux contraintes occasionnées par l'usage de certains axes routiers ou visent à protéger des secteurs d'intérêt ou des zones sensibles.

4.1 Dispositions relatives aux contraintes naturelles

4.1.1 Zones comportant des risques d'inondation

Le ruisseau Beloeil comporte des risques d'inondation. Depuis le 1er mars 2022, le Règlement concernant la mise en œuvre provisoire en matière de gestion des risques liés aux inondations met en place un régime uniforme, applicable à la gestion des rives, du littoral et des zones inondables dans toutes les municipalités du Québec. À terme, il sera remplacé par un cadre permanent, basé sur une nouvelle approche de gestion des risques et sur de nouvelles cartographies des territoires touchés. Dans l'attente de ce cadre règlementaire permanent, le règlement transitoire remplace la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, a préséance sur les règlements municipaux portant sur les zones inondables.

4.2 Dispositions relatives aux cours d'eau

Le territoire est riche en plans d'eau et la Municipalité doit faire l'objet d'une protection particulière. Depuis le 1er mars 2022, le Règlement concernant la mise en œuvre provisoire en matière de gestion des risques liés aux inondations met en place un régime uniforme, applicable à la gestion des rives, du littoral et des zones inondables dans toutes les municipalités du Québec. À terme, il sera remplacé par un cadre permanent, basé sur une nouvelle approche de gestion des risques et sur de nouvelles cartographies des territoires touchés. Dans l'attente de ce cadre règlementaire permanent, le règlement transitoire remplace la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, a préséance sur les règlements municipaux portant sur les rives et le littoral. Il modifie également certains règlements associés au secteur agricole pour encadrer différemment l'agriculture en littoral.

4.2.1 En cas de sinistre

Lors d'un sinistre, la santé et la sécurité des personnes doit être assurée. Les effets liés à la récurrence et l'intensité des sinistres sur les biens doivent être limités.

4.3 Dispositions relatives aux contraintes anthropiques

4.3.1 Carrières et sablières

Les règlements d'urbanisme prohiberont l'implantation, l'extension et la réouverture de carrières et sablières sur le territoire de la municipalité.

4.3.2 Mesures d'éloignement

Des mesures d'éloignement doivent être imposées par rapport à certains usages sensibles afin de prévenir des impacts générés par des sources potentielles de contraintes anthropiques.

Les sources potentielles de contraintes anthropiques actuellement présentent sur le territoire sont représentées notamment par les infrastructures énergétiques, la station d'épuration des eaux usées et les terrains contaminés.

4.4 Dispositions relatives aux contraintes occasionnées par l'usage de certains axes routiers

Des distances minimales à respecter sont applicables au développement de secteurs résidentiels, institutionnels ou récréotouristiques adjacents à certains axes routiers, incluant l'autoroute Jean-Lesage, et pour lesquels il n'existe aucun obstacle pouvant atténuer le niveau sonore. Les dispositions sont prévues à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité.

4.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER À VOCATION RÉSIDENTIELLE

4.5.1 Dans les périmètres d'urbanisation à l'extérieur du corridor de transport métropolitain.

La densité moyenne minimale brute devra être de 21 logements à l'hectare pour les espaces vacants résidentiels situés à l'extérieur du corridor de transport métropolitain (voir plan en annexe 2).

4.5.2 Dans les corridors de transport métropolitain

La densité moyenne minimale devra être de 30 logements à l'hectare pour les espaces vacants résidentiels situés à l'intérieur du corridor de transport métropolitain (voir plan en annexe 2).

4.6 DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE ET À UNE MODIFICATION DES LIMITES DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION OU DU PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN

Exceptionnellement, dans certaines situations particulières, il pourrait s'avérer nécessaire que l'exclusion d'un terrain en zone agricole soit inévitable. Dans tous les cas, cette solution devra être celle de dernier recours. Elle devra être accompagnée d'une justification et d'une démonstration appropriée

du besoin en espace, à la lumière des mesures relatives à l'utilisation optimale des terrains vacants et à redévelopper qui s'appuient, notamment sur la consolidation et la densification du tissu urbain.

Si la municipalité désire, de sa propre initiative demander une exclusion de la zone agricole d'une partie de son territoire, elle devra en faire la demande auprès de la MRC, conformément aux règles administratives prévues par cette dernière.

Dans l'optique où une ordonnance d'exclusion entraine un agrandissement du périmètre d'urbanisation (local et régional) et, par le fait même, du périmètre métropolitain, une demande en ce sens doit être conforme aux dispositions inscrites au critère 1.6.2 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM.

Nonobstant les règles prescrites par d'autres instances, l'agrandissement d'un périmètre devra s'appuyer minimalement sur les éléments suivants :

- S'inscrire dans le prolongement d'un périmètre existant;
- Le site visé :
  - Représente le site de moindre impact pour l'agriculture;
  - Comporte le minimum de contrainte physiques ou anthropiques;
  - À un accès de proximité à des services, des équipements et des infrastructures existantes;
  - S'inscrit dans une perspective de développement durable et de mobilité durable;
  - Se réalise dans le contexte d'une planification d'ensemble;
- Les aspects socio-économiques et les opportunités de développement sont appuyés sur la base d'une analyse coûts-bénéfice favorable pour la communauté.

Par ailleurs, l'agrandissement d'un périmètre pourrait être nécessaire, afin de permettre certaines interventions ponctuelles requises pour assurer, notamment, le bon fonctionnement du réseau d'approvisionnement en eau potable, le bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, la gestion des neiges usées ou le bouclage d'une rue pourra, après évaluation, être soustrait des exigences prévues aux critères édictés précédemment, dans la mesure où l'échéancier de l'intervention l'exige.

4.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉVÉNEMENTS CLIMATIQUES EXTRÊMES

Afin de minimiser les effets liés aux événements climatiques extrêmes, la municipalité doit prévoir des mesures touchant plusieurs autres domaines. Entre autres, le développement de projets paysagers qui maximisent la perméabilité du sol ainsi que la capacité de rétention des eaux de surfaces. La réalisation d'interventions qui tient compte des effets reliés au phénomène des îlots de chaleur est également favorisée. D'autres mesures viendront contribuer à une diminution des gaz à effet de serre, tels que l'implantation et l'utilisation de modes de transport tels que le transport en commun électrifié et le transport actif. Finalement afin de contrer les risques de mouvement du sol, une amélioration de la stabilité des talus en bordure des rives des cours d'eau est priorisée.

5. Grandes affectations du sol et densités d'occupation

Les grandes affectations du sol indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles définissent les lignes générales de l'occupation du territoire en déterminant une ou plusieurs activités principales auxquelles sera destinée une partie du territoire.

Le plan d'affectation du sol divise l'ensemble du territoire de la municipalité en différentes aires d'affectations (voir plan en annexe). Les aires d'affectations du sol suivantes sont décrites dans ce chapitre :

1. Affectation Résidentielle (R);
2. Affectation Industrielle (I);
3. Affectation Agricole (A);
4. Affectation Récréation (REC);
5. Affectation Conservation (CONS);
6. Affectation Aéroportuaire (AERO).
7. Affectation Îlot déstructuré (ID)
    a. Îlot déstructuré résidentiel (IDR);
    b. Îlot déstructuré commercial (IDC);
    c. Îlot déstructuré industriel (IDI);
8. Affectation Multifonctionnelle (M)
9. Affectation Commerciale (C)

5.1 Affectation résidentielle (R)

Description :

L'aire d'affectation résidentielle est majoritairement composée d'habitations avec services d'égouts et d'aqueduc obligatoires situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La fonction dominante doit être affectée à plus de 60 % par l'usage « habitation ».

Usages complémentaires :

- Commerces de voisinage et de quartier (commerce de détail et/ou commerces adressés aux particuliers tels que : commerces de biens de première nécessité, commerces de services professionnels, commerces de services personnels, commerces d'alimentation, etc.);
- Commerces de nature récréotouristique;
- Service de niveau local (bureaux de services professionnels, financiers …) et autoroutier;

- Institutionnelle;
- Équipement d'utilité publique;
- Industrie légère (industrie ne comportant aucune nuisance – odeurs, bruit, air et où l'ensemble des opérations s'effectue à l'intérieur d'un bâtiment et en tout temps ne nécessite aucun entreposage extérieur);
- Agriculture (limitée aux usages agricoles autres que les productions animales afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles des terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain).

Densité d'occupation :

Pour les espaces vacants et à redévelopper situés dans le périmètre d'urbanisation, la densité moyenne minimale brute devra être de 22 à 24 logements à l'hectare**.** Pour accroître la densité d'occupation au sol de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour les espaces vacants et à redévelopper, les seuils minimaux de densité d'occupation sont les suivants :

- Vingt-deux (22) logements à l'hectare brut, pour la période comprise entre 2022 et 2026;
- Vingt-quatre (24) logements à l'hectare brut, pour la période comprise entre 2027 et 2031.

Une illustration des espaces vacants ainsi que la densité maximale brute par secteur est illustrée en annexe 2.

5.2 Affectation Industrielle (I)

Description :

L'aire d'affectation industrielle est consacrée principalement aux activités industrielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité. L'activité industrielle correspond à un usage de fabrication, de transformation, d'entreposage et de commerce en gros. La fonction dominante doit être affectée à plus de 60 % par l'usage « industriel ».

Usages complémentaires :

- Commerciale d'envergure régionale assimilable à l'industrie : usage commercial présentant des volets associés à un usage industriel, notamment en ce qui concerne l'entreposage extérieur et le bruit généré (ex. centre de matériaux de construction, vente de machinerie lourde, centre d'aménagement paysager, etc.);
- Points de vente pour des établissements manufacturiers;
- Commerciale de services à l'industrie : services commerciaux adressés principalement à une clientèle établie dans un parc ou une zone industrielle (ex. banques, restaurants, etc.);
- Services autoroutiers : uniquement aux abords des bretelles d'accès aux autoroutes;
- Équipement d'utilités publiques;

- Agriculture (limitée aux usages agricoles autres que les productions animales afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles des terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain);
- Équipement municipal.

5.3 Affectation Agricole (A) Règlement n° 22.09.02.24

Description :

L'aire d'affectation agricole correspond aux parties de la zone agricole permanente telle que définie par la Commission sur la protection du territoire et des activités agricoles où l'activité agricole est active (production agricole). L'affectation est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation où l'agriculture et les activités agricoles sont privilégiées. La fonction dominante doit être affectée à plus de 90 % par l'usage « agricole ».

Usages complémentaires :

- Habitations de l'exploitant, selon les règles de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA);
- Habitations autres que celles de l'exploitant, bénéficiant de privilèges et droits acquis selon la LPTAA;
- Agrotourisme (relais du terroir, gîtes du passant et tables champêtres, kiosques de vente de produits de la ferme);
- Activités extérieures récréatives légères : détente, interprétation telle que les pistes et sentiers de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, etc.;
- Industrie agroalimentaire associée avec l'exploitation agricole existante;
- Atelier de production artisanale;
- Pipeline d'hydrocarbure existant, selon le tracé identifié au plan d'affectation du sol;
- Équipements d'utilité publique;
- Industrie légère, aux conditions suivantes :
  - L'usage doit être existant avant le 18 juillet 1997;
  - L'usage doit être situé à l'extérieur d'un îlot déstructuré;
  - L'usage doit être reconnu par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et seule la partie de terrain reconnue par la CPTAQ peut être utilisée à une fin autre qu'agricole;
  - Les activités générées par cet usage ne doivent pas créer de restrictions aux activités agricoles avoisinantes.

5.4 Affectation Récréation (Rec)

Description :

L'aire d'affectation récréation est consacrée aux activités de récréation extensives (exemple un terrain de golf ou un terrain de camping) déjà existantes en zone agricole. Par conséquent l'affectation est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. La fonction dominante doit être affectée à plus de 80 % par l'usage « récréation ».

Usages complémentaires :

- Équipements d'utilité publique;
- Agriculture (limitée aux usages agricoles autres que les productions animales afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles des terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement récréatif);
- Autres usages non agricoles (seulement ceux ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant le 2 février 2007 ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Les usages sont permis seulement à l'intérieur des limites des superficies reconnues ou autorisées par la CPTAQ.

5.5 Affectation Conservation (CONS)

Description :

L'affectation conservation généralement aux parties de la zone agricole permanente où il y a une concentration de corridors forestiers. Elle est située majoritairement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et les activités reliées à la conservation du couvert végétal et la mise en valeur des potentiels forestiers sont privilégiées.

Lorsque cette affectation est située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les usages résidentiels sont autorisés dans une perspective de développement durable. Le développement doit s'appuyer sur l'objectif de maintenir et de régénérer le couvert forestier ainsi que de conserver les attributs écologiques. Des dispositions particulières s'appliqueront dans les règlements d'urbanisme, telle la protection du milieu forestier.

Usages complémentaires :

- Activité récréative de nature légère et extensible compatible avec la protection des milieux boisés et qui ne compromet pas le rôle écologique des bois;
- Exploitation agricole des érablières, excluant les cabanes à sucre (établissements dont l'activité principale est l'organisation de « parties de sucre » avec ou sans repas. Ces établissements ne possèdent pas d'érablière et doivent acheter leur sirop comparativement à une érablière qui elle se veut autosuffisante en sirop) L'exploitation agricole des érablières peut cependant comporter un volet commercial complémentaire directement lié à l'exploitation agricole et à caractère saisonnier, c'est-à-dire qui n'excède pas la période dite des « sucres »;
- Équipement d'utilité publique;
- Pipeline d'hydrocarbure existant, selon le tracé identifié au plan d'affectation du sol;
- Autres usages non agricoles (seulement ceux ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant le 2 février 2007 ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des*

activités agricoles (LPTAA). Les usages sont permis seulement à l'intérieur des limites des superficies reconnues ou autorisées par la CPTAQ.

5.6 Affectation Aéroportuaire (AERO)

Description :

L'aire d'affectation aéroportuaire correspond à l'aérodrome de Saint-Mathieu-de-Beloeil comprenant une piste d'atterrissage pouvant recevoir des appareils de type « léger » ainsi que des hangars. La fonction dominante doit être affectée à plus de 75 % par l'usage « transport aérien ».

Usages complémentaires :

- Commerciale (restaurant et hébergement, services et vente de pièces d'équipements reliés à l'entretien ou la réparation d'aéronefs);
- Industrielle (fabrication d'aéronefs ou de composantes majeures d'aéronefs, reliés à la recherche et le développement aéronautique);
- Agricole (tous les usages n'impliquant aucune immobilisation qui pourrait compromettre les dégagements minimums requis pour assurer la sécurité des manœuvres aériennes, et ce, afin de permettre une utilisation transitoire des terrains ne faisant pas encore l'objet d'activités reliées aux transports aériens);
- Autres usages non agricoles (seulement ceux ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant le 2 février 2007 ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Les usages sont permis seulement à l'intérieur des limites des superficies reconnues ou autorisées par la CPTAQ.

5.7 Affectation Îlot déstructuré (ID)

Plusieurs usages non agricoles se sont implantés au fil du temps en zone agricole et parfois, dans ces secteurs fortement dynamiques. Ces insertions ponctuelles ont souvent amorcé la création des îlots déstructurés pouvant imposer des contraintes significatives à la pratique de l'agriculture.

Dans le but de circonscrire et de permettre la consolidation des îlots déstructurés, tout en maintenant le dynamisme et l'homogénéité des secteurs à fort potentiel agricole, la Municipalité reconnaît 3 types d'îlots déstructurés, soit les secteurs à dominance résidentielle, commerciale et industrielle dans 11 îlots déstructurés sur le territoire de la Municipalité.

5.7.1 Affectation Îlot déstructuré résidentiel (IDR)

Description :

L'aire d'affectation Îlot déstructuré résidentiel est reconnu en adéquation avec les décisions rendues

par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), dans le cadre d'un processus d'autorisation à portée collective (LPTAA, art.59). L'affectation est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et l'usage dominant est « l'habitation » avec une occupation de plus de 90 %.

Usages complémentaires :

- Agriculture;
- Commerces et activités d'artisanat complémentaires à l'habitation;
- Équipements d'utilité publique.

5.7.2 Affectation Îlot déstructuré commercial (IDC)

Description :

L'aire d'affectation Îlot déstructuré commercial est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et l'usage dominant est « commerce de détail ou de service » avec une occupation de plus de 90 %.

Usages complémentaires :

- Habitations autres que celles de l'exploitant, bénéficiant de privilèges et droits acquis selon la LPTAA;
- Culture de végétaux;
- Équipements d'utilité publique.

5.7.3 Affectation Îlot déstructuré commercial (IDI)

Description :

L'aire d'affectation Îlot déstructuré industriel est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et l'usage dominant est « industrie » avec une occupation de plus de 90 %.

Usages complémentaires :

- Habitations de l'exploitant, selon les règles de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA);
- Habitations autres que celles de l'exploitant, bénéficiant de privilèges et droits acquis selon la LPTAA;
- Culture de végétaux;

- Équipements d'utilité publique.

5.8 Affectation Multifonctionnelle (M)

Description :

L'aire d'affectation multifonctionnelle est consacrée principalement aux activités commerciales et industrielles légères. L'aire est située à l'intersection de l'autoroute 20 et de la Montée Saint-Jean-Baptiste. Les fonctions dominantes doivent être affectées à plus de 70 % par les usages « industriel », « commercial de services en support aux industries présentes », « commercial lourd » et résidentiel en mode mixte.

Usages complémentaires :

- Points de vente pour des établissements manufacturiers;
- Commerciale de services à l'industrie : services commerciaux adressés principalement à une clientèle établie dans un parc ou une zone industrielle (ex. banques, restaurants, etc.);
- Services autoroutiers;
- Équipement d'utilités publiques;
- Équipement municipal.

5.9 Affectation Commerciale (C)

Description :

L'aire d'affectation commerciale est consacrée principalement aux activités commerciales et de services desservant la population locale de la municipalité. L'aire est située à proximité de la sortie 105 de l'autoroute 20, le long du chemin du Crépuscule. Les fonctions dominantes doivent être affectées à plus de 75 %.

Usages complémentaires :

- Habitations multifamiliales (densité supérieure à 30 logements à l'hectare);
- Équipement d'utilités publiques;
- Équipement municipal.

Entrée en vigueur

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le _____.

_____
Monsieur Normand Teasdale, Maire

_____
Madame Joanne Bouchard, Directrice générale

Certifié copie conforme.

ANNEXES

1. PLAN D'AFFECTATIONS DU SOL
2. PLAN DE L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Annexe 1 : PLAN D'AFFECTATIONS DU SOL

Annexe 2 : PLAN DE L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

SECTEUR DU CHEMIN DE L'INDUSTRIE

SECTEUR DE LA RUE BERNARD-PILON

SAINTE-JULIE

SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

30 log/ ha
sup. 7,2 ha
216 log. projetés

30 log/ha de prévu
sup. 13,3 ha
400 log. projetés

30 log/ ha
sup. 3,9 ha
117 log. projetés

30 log/ ha
sup. 1,3 ha
39 log projetés

sup. 0,7 ha

30 log/ha de prévu
sup. 7,1 ha
213 log. projetés

sup. 3,8 ha

30 log/ ha
sup. 2,9 ha
126 log. de construits
de 2015 à 2017

sup. 3,8 ha

58 log/ ha
sup. 0,9 ha
52 log. en construction
2022

30 log/ ha
sup. 4,3 ha
129 log. projetés

164 log/ ha
sup. 0,7 ha
115 log.de construits

30 log/ ha
sup. 0,5 ha
15 log. projetés

7,41 log/ ha
sup. 8,5 ha
63 log. de construits
de 2012 à 2021

22 log/ ha
sup. 0,6 ha
13 log. projetés

21 log/ ha
sup. 2,8 ha
62 log. projetés

21 log/ ha
sup. 1,8 ha
38 log. projetés

5 log/ ha
sup. 0,6 ha
3 log. de construits

sup. 1,8 ha

sup. 7,1 ha

Montée des Quarante-Deux
Rue Sabot
Chemin de l'Industrie
Rue Provost
Rue Bourgeois
Rue Brissette
Rue Carrier
Rue Saint-Mathieu
Rue Therrien
Rue Fleurie
Chemin des Vingt
Rue des Muguets
Rue Forand
Rue Malo
Rue Allard
Rue Carpentier
Rue Bernard-Pilon
Rue du Parc

Terrain vacant résidentiel
Terrain vacant industriel
Secteur de redéveloppement
Secteur de redéveloppement avec des restrictions sur la coupe forestière (50 % de conservation)
Secteur résidentiel développé
Limite municipale
Limite de la zone agricole
Limite de lot
Cours d'eau
Ligne électrique

Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil
Évolution de l'urbanisation
Source: MRC de La Vallée-du-Richelieu, MFFP - orthophoto

ÉCHELLE : 1:10 000
0 100 200 300 400 MÈTRES

Fichier électronique : SMBM-00253614-U01.1.mxd
2023-01-24