



RÈGLEMENT N° 170-2

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES
PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI) AFIN D'ASSURER LA
CONCORDANCE AU SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ CONCERNANT
LES DEMANDES POUR UN
REPLACEMENT D'USAGE COMMERCIAL
OU INDUSTRIEL DANS LA ZONE
AGRICOLE**

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 170-2 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ CONCERNANT LES DEMANDES POUR UN REMPLACEMENT D'USAGE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL DANS LA ZONE AGRICOLE

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains a été modifié par le règlement numéro 20-557 portant sur la gestion de la fonction commerciale, notamment en ce qui concerne les projets visant à remplacer un usage commercial ou industriel dans la zone agricole;

CONSIDÉRANT QUE conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, suite à l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le schéma d'aménagement, toute municipalité faisant partie de la MRC doit apporter les modifications requises à ses règlements afin d'assurer la concordance au schéma;

CONSIDÉRANT QUE cet exercice de concordance nécessite des modifications au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 7 décembre 2021, conformément à la loi, par _____ ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement fera l'objet d'une période de consultation écrite et que le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

EN CONSÉQUENCE,

Sur proposition de _____, appuyée par _____, il est unanimement résolu :

QUE le conseil adopte, lors de la séance du 7 décembre 2021, le projet de règlement numéro 170-2 intitulé «*Règlement modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé concernant les demandes pour un remplacement d'usage commercial ou industriel dans la zone agricole*», tel qu'énoncé ci-dessous;

QUE le projet de règlement fasse l'objet d'une période de consultation écrite, invitant les personnes et organismes à faire connaître leurs commentaires sur son contenu;

QU' une assemblée de consultation soit tenue mardi, le 11 janvier 2022 à 19 h à la salle du conseil municipal située au 77, rue Saint-Pierre, afin d'expliquer le projet de règlement et d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.1, concernant les documents devant accompagner une demande, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes à la suite du paragraphe k). La numérotation du paragraphe l) existant est ajustée en conséquence.

- « l) Dans le cas d'une demande visant un remplacement d'usage commercial ou industriel dans la zone agricole, celle-ci devra être accompagnée des documents et renseignements supplémentaires suivants :
- i. Une description des activités commerciales ou industrielles précédentes ou actuelles, et projetées;
 - ii. Une description des contraintes liées au bruit, aux odeurs, à la qualité de l'air ou toutes autres nuisances susceptible d'incommoder le voisinage;
 - iii. Une projection de l'entreprise pour les dix prochaines années;
 - iv. L'accès pour les véhicules, l'espace de stationnement et l'aire de chargement/déchargement;
 - v. Les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement aux installations d'élevage avoisinantes;
 - vi. Le système d'approvisionnement en eau potable et le système de traitement des eaux usées;
 - vii. Un texte justificatif à l'effet que l'utilisation du site et des bâtiments existants aux fins projetées n'ajoutent pas de contraintes additionnelles sur le milieu environnant;
 - viii. Un texte démontrant que le projet apparaît sans impacts négatifs sur la ressource sol et sur la poursuite et le développement des activités agricoles avoisinantes;
 - ix. L'exigence de produire une orthophoto des bâtiments et installations d'élevage à l'égard des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs selon les dispositions de l'article 7.3.2 du règlement sur les permis et certificats.»

ARTICLE 3

Le tableau de l'article 3.1, relatif aux zones admissibles et les catégories de projets particuliers est modifié par l'ajout du texte suivant :

ZONES ADMISSIBLES	CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS
Toutes les zones à préfixe 500.	– Remplacement d'un usage commercial admissible par un usage commercial. – Remplacement d'un usage industriel admissible par un usage commercial ou industriel.

ARTICLE 4

Les dispositions suivantes sont ajoutées à l'article 3.2, relatif aux critères d'évaluation :

« 3.2.3 Critères d'évaluation pour une demande de remplacement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant dans la zone agricole

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un remplacement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant dans la zone agricole sont les suivants :

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la disposition indiquant que celui-ci n'est pas admissible à une demande de dérogation mineure concernant les dispositions relatives à l'occupation des rives du littoral et des plaines inondables ni aux dispositions relatives aux normes minimales des dimensions des lots (largeur, superficie ou profondeur).
- b) Un usage déjà conforme ne peut pas faire l'objet d'une modification d'usage par le procédé de demande de PPCMOI.
- c) Un usage commercial existant peut être remplacé uniquement par un autre usage commercial. Un usage industriel existant peut être remplacé par un usage industriel ou par un usage commercial.
- d) L'usage commercial autorisé, lors d'une demande de changement d'usage, doit être considéré comme un « commerce complémentaire à l'agriculture » tel que défini à l'article

2.4 du règlement de zonage et ne doit pas être qualifié de « commerce structurant » tel que défini à ce même article.

- e) L'usage industriel autorisé, lors d'une demande de changement d'usage, doit être considéré comme une « industrie complémentaire à l'agriculture » tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage. Malgré ce qui précède, l'usage « abattoir » peut être autorisé à condition de s'établir à l'extérieur des zones 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 515, 516 et 522 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains).
- f) Le ou les bâtiments visés par la demande doivent être utilisés seulement à des fins commerciales ou industrielles au moment de la demande. Si le ou les bâtiments sont vacants, il faut se référer à sa dernière utilisation d'au plus de 60 mois et elle doit être de nature commerciale ou industrielle.
- g) Les bâtiments érigés doivent être en bonne condition pour être réutilisés.
- h) La construction d'un nouveau bâtiment principal est interdite.
- i) Seule la superficie du lot reconnue par une autorisation ou protégée par droits acquis peut faire l'objet d'une demande de changement d'usage commercial ou industriel.
- j) Lorsque le bâtiment est vacant lors de la demande, l'usage précédent est l'usage de référence. La vacance ne doit pas excéder 60 mois à partir de la demande du projet particulier.
- k) Le type de commerce et industrie autorisé dans un changement d'usage ne doit pas être un « immeuble protégé » ni être jumelé ou transformé en un « immeuble protégé » tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage.
- l) Le changement d'usage commercial et industriel ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité ni n'aura pas pour effet de compromettre l'activité agricole périphérique ni d'engendrer aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat.
- m) Le demandeur doit faire la preuve qu'il est peu probable que le lot retourne à l'agriculture.
- n) Si une portion du lot est utilisée à des fins agricoles, elle doit être exclue de la demande et demeurer à l'agriculture.
- o) Il n'est pas autorisé d'agrandir le lot pour l'utilisation projetée.
- p) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé afin de créer un ou plusieurs autres lots et autoriser et créer d'autres usages commerciaux ou industriels.

- q) Aucune terre agricole localisée en arrière d'un lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique.
- r) Le projet de changement d'usage ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation A3 – *Agricole mixte résidentielle et commerciale*, A4 – *Agricole mixte commerciale* ou A5 – *Agricole mixte commerciale autoroutière* telles qu'identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains.»

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario St-Pierre, maire

Annick Lafontaine, Greffière