



RÈGLEMENT N° 76-8

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 76
CONSTITUANT LE PLAN D'URBANISME
RÉVISÉ AFIN D'ASSURER LA
CONCORDANCE AU SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC
DES MASKOUTAINS CONCERNANT LA
GESTION DE LA FONCTION
COMMERCIALE**

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 76-8 MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 76 CONSTITUANT LE PLAN D'URBANISME RÉVISÉ AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DES MASKOUTAINS CONCERNANT LA GESTION DE LA FONCTION COMMERCIALE

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 demandes pour un changement d'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 plan d'urbanisme de la municipalité;

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 76-8 intitulé «*Règlement modifiant le règlement numéro 76 constituant le plan d'urbanisme révisé afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains concernant la gestion de la fonction commerciale*», tel que décrété et statué comme 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;

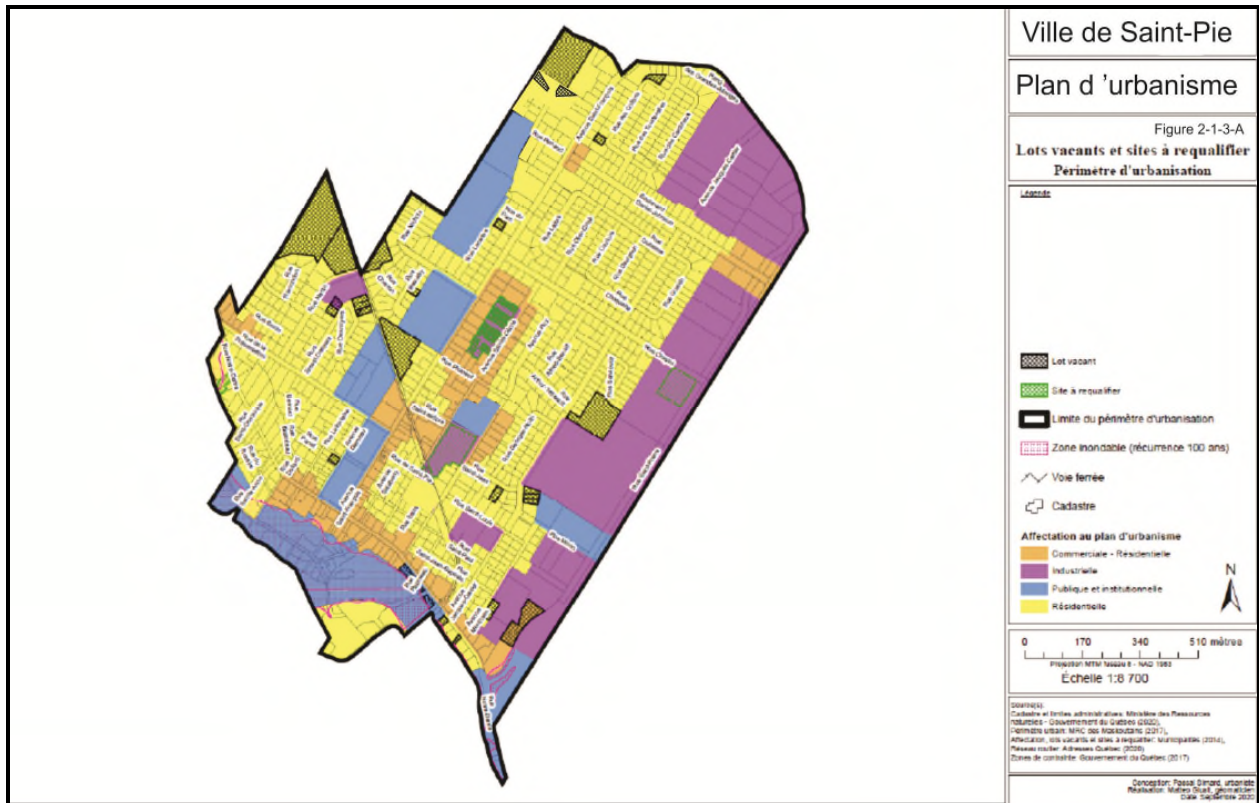
QU' une assemblée de consultation soit tenue mardi, le 11 janvier 2022 à 19 h à la salle du conseil municipal située au 77, rue Saint-Pierre, afin d'expliquer le projet de règlement et d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

La figure 2-1-3-A, intitulée *Identification des espaces vacants et des sites à requalifier dans le périmètre d'urbanisation*, est remplacée par la suivante :



ARTICLE 3

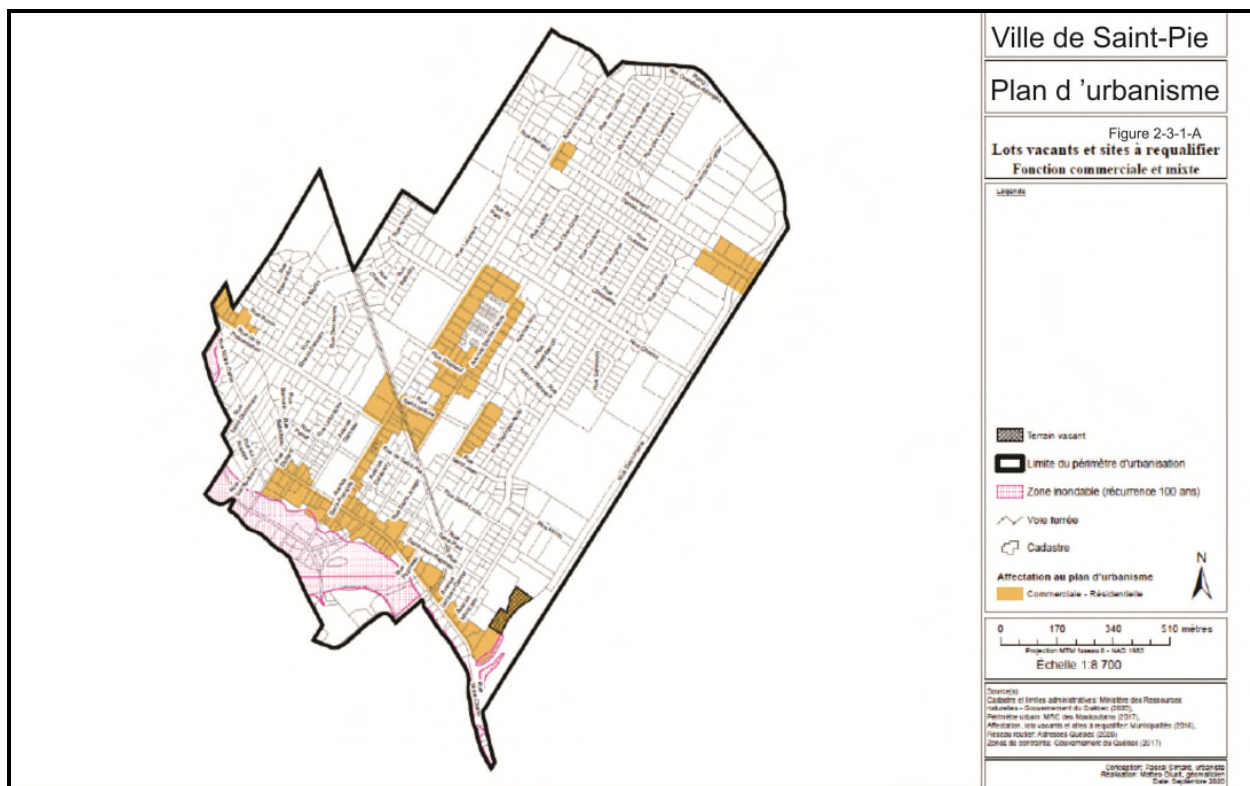
L'article 2.3, concernant la politique à l'égard des commerces et services est modifié par l'ajout du texte et de la figure suivante à l'article 2.3.1 *Bilan de la situation* :

- Selon les données du schéma d'aménagement révisé (SAR), la superficie des nouvelles constructions commerciales à l'intérieur du périmètre urbain, entre 2002 et 2016, s'est élevée à 21 785,2 mètres carrés.¹
- Le SAR indique également que la superficie des terrains vacants et sites à requalifier pour la fonction commerciale dans le périmètre urbain de la municipalité s'élève à 5 669,48 mètres carrés.² Il s'agit d'un site localisé en bordure de la rue Saint-Pierre, près de la jonction avec la rue Notre-Dame (voir figure 2-3-1-A). Cet espace fait partie d'une aire d'affectation du sol mixte, résidentielle et commerciale.

Terrain vacant	Site à requalifier	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale
5 669,48 m ²	0	5 669,48 m ²

¹ Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, tableau 2.4.5.2-A *Superficie des nouvelles constructions commerciales à l'intérieur des périmètres urbains de 2002 à 2016*

² Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, tableau 2.6.6.2.2-A *Superficie des terrains vacants et des sites à requalifier disponibles pour la fonction commerciale*



- Selon le scénario retenu par la MRC, l'estimation des besoins en espaces commerciaux pour la ville de Saint-Pie, d'ici 2031, s'élève à 0,27 hectare pour les commerces de détail et 1,91 hectare pour les autres commerces.³
- Sur la base de ce scénario, il manque une superficie de 1,61 hectare pour répondre aux besoins en espace anticipés pour la fonction commerciale.

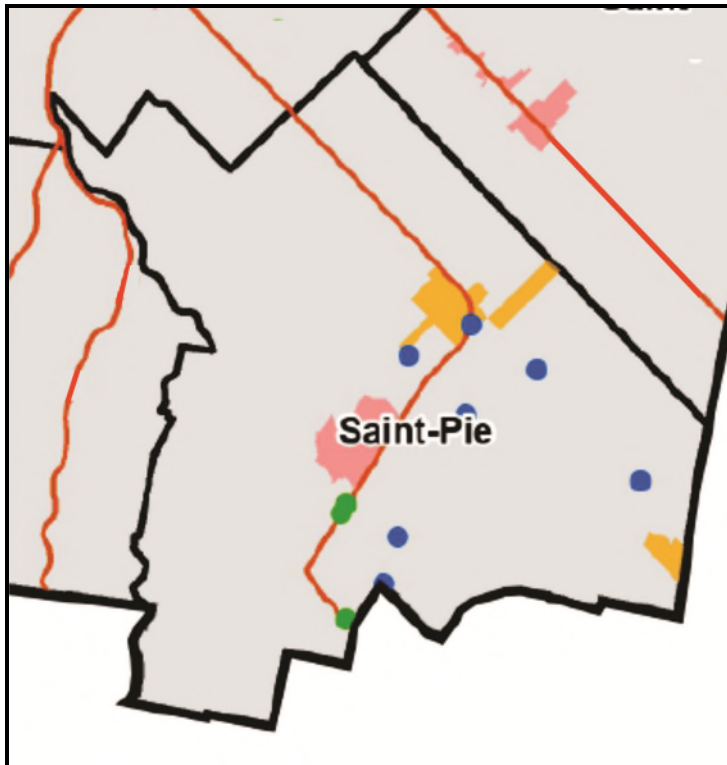
	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation Superficie commerciale disponible (ha)
Saint-Pie	0,57	0,27	1,91	- 1,61

³ Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, tableau 2.6.6.4-A *Besoins en espaces commerciaux, horizon 2031, pour l'ensemble du territoire selon la consommation d'espaces des années 2002 à 2016 et les besoins futurs des ménages*



ARTICLE 4

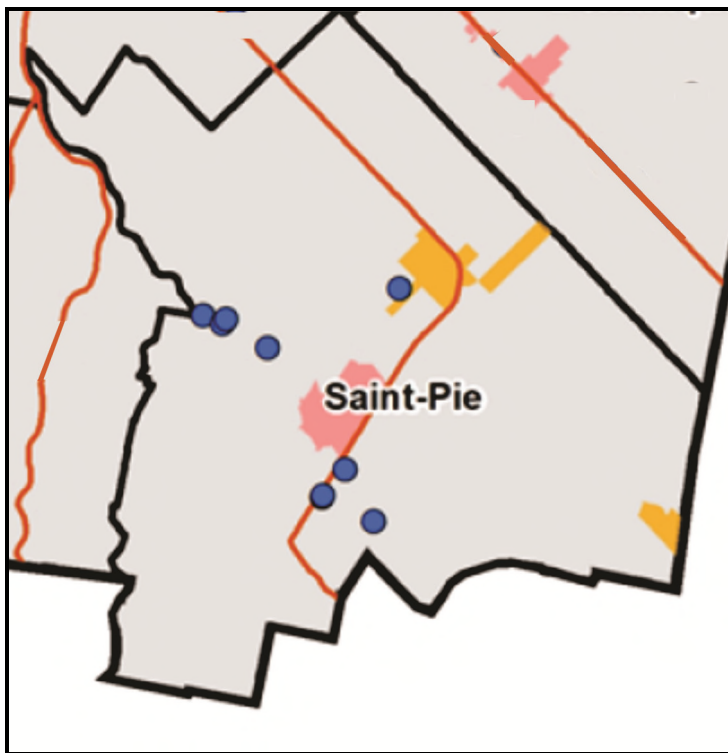
Le troisième paragraphe de l'article 2.4.1, relatif au bilan de la situation pour le territoire agricole, est remplacé par les figures et le texte suivants :

- On trouve dans la zone agricole plusieurs établissements commerciaux et industriels non reliés à des fins agricoles. Il s'agit généralement d'usages qui se sont implantés avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
- Ces usages pourraient bénéficier des nouvelles dispositions prévues au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC des Maskoutains qui permettent aux municipalités d'effectuer la substitution d'un usage commercial ou industriel existant par le biais d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à faciliter la requalification des bâtiments autres qu'agricoles.



Extrait de la carte 2.4.3.1-A du schéma d'aménagement révisé *Localisation des entreprises manufacturières en zone agricole*

	autre industrie
	industrie liée à l'agriculture



Extrait de la carte 2.4.5.1.1-A du schéma d'aménagement révisé *Localisation des commerces et services en zone agricole*

●	commerce non agricole
▲	commerce agricole

ARTICLE 5

L'article 2.4.2 relatif aux orientations et objectifs pour le territoire agricole est modifié par l'ajout de l'orientation suivante :

« 4⁰ Reconnaître les investissements réalisés en zone agricole pour des activités non agricoles existantes et favoriser la réutilisation des bâtiments non agricoles existants, tout en s'assurant d'une cohabitation harmonieuse avec les usages et les activités agricoles.

ARTICLE 6

L'article 2.4.3, relatif aux moyens d'action visant à assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs à l'égard du territoire agricole, est modifié en ajoutant le texte suivant à la fin:

« Afin de favoriser la réutilisation des bâtiments non agricoles existants, utiliser l’outil discrétionnaire que constitue le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI), lequel permet d’évaluer chaque demande de changement d’usage sur la base de critères précis afin de s’assurer que, en zone agricole, le remplacement d’un usage commercial ou industriel existant par un nouvel usage n’occasionnera pas de contrainte supplémentaire au milieu environnant. A cet effet, les critères d’évaluation suivants devront être intégrés au règlement municipal sur les PPCMOI:

- a) L’emplacement concerné doit être situé dans l’une des aires d’affectation agricole A1, A-3, A-4 ou A-5 identifiées au SAR. Sur le territoire municipal il s’agit des zones de préfixe 500 (zones à dominance agricole).
- b) La demande d’autorisation n’est pas admissible à une dérogation mineure concernant les dispositions relatives à l’occupation des rives, du littoral et des plaines inondables ni aux normes minimales relatives aux dimensions des lots (largeur, superficie ou profondeur).
- c) La demande doit respecter les objectifs du plan d’urbanisme, notamment en ce qui concerne l’absence de contrainte supplémentaire sur le milieu agricole.
- d) 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.
- e) Un usage déjà conforme ne peut pas faire l’objet d’une modification d’usage par le procédé de demande de PPCMOI.
- f) 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.
- g) 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).
- h) 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.
- i) Les bâtiments érigés doivent être en bonne condition pour être réutilisés.
- j) La construction d’un nouveau bâtiment principal est interdite.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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.

- n) 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 d'avoir pour effet de compromettre l'activité agricole périphérique ni d'engendrer aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat.
- o) Le demandeur doit faire la preuve qu'il est peu probable que le lot retourne à l'agriculture.
- p) Si une portion du lot est utilisée à des fins agricoles, elle doit être exclue de la demande et demeurer à l'agriculture.
- q) Il n'est pas autorisé d'agrandir le lot pour l'utilisation projetée.
- r) 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.
- s) 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.
- t) 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 7

Le tableau 3-1, relatif aux usages compatibles, intentions et critères d'aménagement dans l'aire d'affectation agricole, est modifié par l'ajout suivant pour la fonction commerciale ainsi que pour la fonction industrielle:

<i>Activités partiellement compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Fonction commerciale	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500) le remplacement d'un usage commercial existant par un usage commercial complémentaire à l'agriculture.	<p>La demande de changement d'usage doit être traitée par le biais du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).</p> <p>Les usages pouvant être autorisés sont les commerces complémentaires à l'agriculture.</p> <p>L'usage projeté doit respecter tous les critères d'évaluation prévus au règlement sur les PPCMOI, notamment le fait qu'il ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité ni avoir pour effet de compromettre l'activité agricole périphérique ni engendrer aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat.</p>

Fonction industrielle	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500), le remplacement d'un usage industriel existant par un usage commercial ou industriel complémentaire à l'agriculture.	<p>La demande de changement d'usage doit être traitée par le biais du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).</p> <p>Les usages pouvant être autorisés sont les commerces et les industries complémentaires à l'agriculture. L'usage d'abattoir peut également 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).</p> <p>L'usage projeté doit respecter tous les critères d'évaluation prévus au règlement sur les PPCMOI, notamment le fait qu'il ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité ni avoir pour effet de compromettre l'activité agricole périphérique ni engendrer aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat.</p>
-----------------------	---	---

ARTICLE 8

Le feuillet 1 du plan des affectations du sol, en annexe au plan d'urbanisme, est modifié de manière à assurer la concordance au plan des grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains concernant la délimitation de l'aire d'affectation A3 – *Agricole mixte résidentielle et commerciale* en bordure du rang de la Rivière Nord.

Cette modification est illustrée sur le plan joint en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario St-Pierre, maire

Annick Lafontaine, greffière

ANNEXE

**PLAN ILLUSTRANT LA MODIFICATION APPORTÉE
À LA DÉLIMITATION DES AFFECTATIONS DU SOL**

