



RÈGLEMENT N° 77-89

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE
LA MRC DES MASKOUTAINS
CONCERNANT LA GESTION DE LA
FONCTION COMMERCIALE**

11 janvier 2022

RÈGLEMENT NUMÉRO 77-89 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHEMA 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;

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 d'urbanisme afin d'assurer la concordance au schéma;

CONSIDÉRANT QUE cet exercice de concordance nécessite des modifications au règlement de zonage de la municipalité ;

CONSIDÉRANT QUE dans le cas d'un règlement de concordance celui-ci n'est pas assujetti à l'approbation des personnes habiles à voter ;

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, adopté lors de la séance du 7 décembre 2021, a fait l'objet d'une période de consultation écrite invitant les personnes et organismes à faire connaître leurs commentaires sur son contenu;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance du 11 janvier 2022, tenue en visioconférence conformément au décret gouvernemental 885-2021 en vigueur depuis le 20 décembre 2021, aucune question n'a été soumise au conseil concernant le projet de règlement ;

CONSIDÉRANT QUE suite au processus de consultation, la municipalité n'a reçu aucune demande de modification à l'égard du contenu du projet de règlement;

Le conseil décrète ce qui suit :

QUE le conseil adopte le règlement numéro 77-89 tel que décrété ci-dessous.

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.4 est modifié comme suit :

1⁰ En remplaçant les définitions suivantes :

« Agrotourisme

Les usages agrotouristiques sont des usages touristiques qui font partie intégrante d'une ferme et complémentaires à l'agriculture. Ils mettent en relation des producteurs agricoles avec des touristes ou des excursionnistes, permettant à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production à travers l'accueil et l'information que leur réserve leur hôte. Ce sont les services d'accueil et de diffusion d'informations à caractère agricole qui en spécifient l'aspect agrotouristique.

Un usage agrotouristique doit s'exercer sur une ferme et mettre en valeur la production agricole et ses dérivés. En outre, il peut offrir une structure d'animation et d'accueil.

Les usages agrotouristiques comprennent entre autres :

- Les activités, animation et visite à la ferme (ex. : l'autocueillette de fruits ou de légumes, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière ou une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation);
- Les gîtes touristiques visés par le Règlement sur les établissements touristiques (RLRQ., c. E-15.1, r.0.1);
- L'hébergement à la ferme;
- La restauration à la ferme;
- La Table Champêtre MD associée à une exploitation agricole.»

« Commerce agricole

Les commerces agricoles comprennent les postes de séchage, les centres de torréfaction des grains ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. Ils regroupent les activités commerciales directement reliées à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*»

« Commerce agroalimentaire

Les commerces agroalimentaires regroupent les activités commerciales reliées à la transformation des produits agricoles destinés à l'alimentation, ainsi que la vente et la distribution de ces produits transformés, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*»

«Récréation extensive

Corresponds aux activités de loisirs, culturelles, ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables, entre autres, font partie de cette fonction.»

« Récréation intensive

Corresponds aux activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et des aménagements considérables. Les golfs, les terrains d'exercice de golf, les bases de plein air et les marinas, entre autres, font partie de cette fonction.»

2⁰ En ajoutant les définitions suivantes :

« Bien d'achat réfléchi

Type de bien de consommation qui implique un processus de sélection où le consommateur compare les avantages spécifiques des différents produits qui lui sont offerts. Le risque et l'effort d'achat sont élevés pour le consommateur. Sans que ce soit exhaustif, les biens d'achat réfléchi comprennent les biens suivants : meubles et électroménagers, articles de décoration, matériaux de construction, appareils informatiques et électroniques, caméras et appareils photo, automobiles et camions, véhicules récréatifs et autres.»

« Bien d'achat semi-réfléchi

Type de bien de consommation acheté fréquemment, mais pas nécessairement rapidement et qui demande un peu plus d'efforts et de risques. Sans que ce soit exhaustif, les biens d'achat semi-réfléchi comprennent les biens suivants: articles de quincaillerie, vêtements, chaussures, accessoires mode, accessoires pour la maison, jouets, articles de sport, disques, livres, bijoux et autres.»

« Commerce complémentaire à l'agriculture

Les commerces complémentaires à l'agriculture regroupent les activités commerciales reliées à la vente, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la vente et l'offre de services pour les exploitations agricoles. Les commerces complémentaires à l'agriculture incluent également les commerces agroalimentaires et les commerces agricoles.»

« Commerce de destination

Toutes les activités commerciales spécialisées dans la vente, l'achat et l'entreposage de biens d'achat réfléchi (tel que défini au présent article), qui nécessitent une grande consommation d'espace construit. Il peut s'agir également d'une activité commerciale offrant des services et des biens divers (autres que les biens d'achat réfléchi), qui crée son propre flux de clientèle et qui possède une zone de chalandise très étendue.»

« Commerce non structurant

Les commerces qui attirent généralement une clientèle locale. Il s'agit d'achat, d'entreposage et de vente de biens d'achat courant, semi-réfléchi (tels que défini au présent article), de services et de commerces récréotouristiques.»

« Commerce structurant

Les commerces qui attirent une clientèle provenant de l'ensemble de la MRC des Maskoutains ou de l'extérieur de celle-ci. Il s'agit d'achat de manière non limitative, d'entreposage et de vente de biens d'achat courant, semi-réfléchi et réfléchi (tel que défini au présent article), d'un centre d'achat, de commerces de grande surface et de commerces récréotouristiques.»

« Équipement non structurant

Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale, entre autres, font partie de cette fonction.»

« Équipement régional structurant

Les équipements régionaux structurants comprennent les services et/ou équipements publics d'envergure régionale suivants :

- Les services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC des Maskoutains et/ou l'extérieur de celle-ci, à l'exclusion des services requérant de vastes espaces d'entreposage extérieur et de ceux étant rattachés à une ressource spécifique du milieu;
- Les équipements scolaires d'enseignement secondaire, collégial et universitaire;

- Les équipements reliés à la santé et aux services sociaux comprennent par exemple : un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux. Sont cependant exclus les comptoirs de services (exemple CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement;
- Les équipements d'administration de la justice tels un palais de justice ou une cour municipale, à l'exclusion des centres de probation et de détention, ainsi que des quartiers généraux des services de police;
- Les équipements culturels majeurs à caractère permanent desservant la MRC des Maskoutains et/ou l'extérieur de celle-ci tels que salle de spectacles, musée et autres. Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource spécifique telle qu'archéologique, historique naturel ou récréatif, et lorsque les caractéristiques d'un tel équipement le requièrent (centre d'interprétation, musée avec thématique particulière reliée au milieu ou autres);
- Les centres de recherche gouvernementaux ou universitaires, de même que les laboratoires lorsque leur activité principale est la recherche. »

«Industrie 1 - (faible incidence environnementale)

Industrie dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur, ni vibration à la limite du terrain où les entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées.»

« Industrie 2 - (moyenne à forte incidence environnementale)

Industrie dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant telles, bruit, poussière, odeur, vibration, sautage, éclat de lumière, entreposage extérieur, multiples quais de chargement/déchargement, circulation importante de véhicules lourds, etc.»

« Industrie complémentaire à l'agriculture

Les industries complémentaires à l'agriculture regroupent les activités industrielles reliées à la fabrication, la transformation, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles. Les industries complémentaires à l'agriculture incluent également les activités industrielles reliées à la transformation des produits agricoles. Ces industries sont de faible incidence sur le milieu (industrie 1).»

« Industrie de haute technologie

Entreprise industrielle et non industrielle de nature publique ou privée, dont l'activité principale et première est la recherche de même que les laboratoires lorsque leur activité principale est la recherche.»

ARTICLE 3

L'article 3.2.5, relatif à la classification des usages agricoles est modifié comme suit :

1⁰ En ajoutant l'élément suivant à la classe A – Activités agricoles :

«entreposage, conditionnement et première transformation de produits agricoles, constituant une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*».

2⁰ En remplaçant le titre et le texte de la classe d'usages agricoles C par le suivant:

CLASSE C: commerces agricoles et infrastructures accessoires

- commerces agricoles. Ces derniers comprennent les postes de séchage, les centres de torréfaction des grains ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. Les commerces agricoles regroupent les activités commerciales directement reliées à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
- conduite de gaz souterraine utilisée comme usage secondaire associé à une installation d'élevage et ce, uniquement pour des fins de valorisation des déjections animales.

3⁰ En ajoutant la classe d'usages suivante :

CLASSE F: Commerces / industries complémentaires à l'agriculture

Commerces regroupant les activités commerciales reliées à la vente, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la vente et l'offre de services pour les exploitations agricoles. Font également partie de cette classe d'usages les commerces agroalimentaires et les commerces agricoles.

Industries regroupant les activités industrielles reliées à la fabrication, la transformation, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles. Font également partie de cette classe d'usages les activités industrielles reliées à la transformation des produits agricoles. Ces industries sont de faible incidence sur le milieu (industrie 1 telle que définie à l'article 2.4).

Les commerces et industries complémentaires à l'agriculture peuvent être autorisés uniquement lors d'une demande soumise dans le cadre du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou

d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la substitution d'un usage commercial ou industriel existant.

ARTICLE 4

L'article 16.2, intitulé *Mesures relatives aux rives*, est modifié comme suit :

- 1^o En ajoutant au paragraphe 3) sous paragraphe b), à la fin de la phrase après le mot « rive », ce qui suit :
« des rivières Yamaska et Noire ou si le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur, le 18 septembre 2003, du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains interdisant la construction dans la rive de tout autre cours d'eau; »
- 2^o En ajoutant au paragraphe 4) sous paragraphe b), à la fin de la phrase après le mot « rive », de ce qui suit :
« des rivières Yamaska et Noire ou si le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur, le 18 septembre 2003, du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains interdisant la construction dans la rive de tout autre cours d'eau; »

ARTICLE 5

Le chapitre 19, relatif aux dispositions particulières aux usages commerciaux, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes :

«19.4 Dispositions applicables à l'agrandissement d'une entreprise commerciale existante en empiétant dans la zone agricole

Une entreprise commerciale, située à l'intérieur ou adjacente au périmètre d'urbanisation, peut être agrandie, à même un empiètement dans la zone agricole, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) La partie du territoire concernée par l'agrandissement doit être adjacente au périmètre d'urbanisation.
- b) Le développement des terrains ne doit pas compromettre l'agriculture sur les territoires environnants.
- c) L'usage visé ne peut être remplacé par un «immeuble protégé» tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage.
- d) Le terrain visé doit servir à l'agrandissement d'un usage et/ou bâtiment localisé sur le même terrain ou sur le terrain contigu.

- e) L'usage désirant s'agrandir doit être existant à la date de l'entrée en vigueur du règlement 06-190 modifiant le règlement du schéma d'aménagement révisé (13 avril 2006).
- f) L'usage doit faire partie des usages commerciaux autorisés dans l'une ou l'autre des zones comprises dans le périmètre d'urbanisation.
- g) Le développement des terrains ne doit pas avoir pour effet de créer une discontinuité dans le tissu urbain en laissant des immeubles non développés de part et d'autre du terrain utilisé par l'usage qui désire s'agrandir. Les terrains vacants situés de part et d'autre, devront être utilisés, obligatoirement en priorité, avant d'opter sur un empiètement en zone agricole permanente.
- h) L'activité qui désire s'agrandir devra être obligatoirement desservie par au moins un service soit, l'égout ou l'aqueduc.
- i) Sauf pour les véhicules en vente ou en location, qui peuvent être entreposés dans la cour avant, l'entreposage extérieur est autorisé uniquement dans les cours latérales et arrière et l'aire d'entreposage doit être clôturée. Ces dispositions ont préséance sur toute autre disposition incompatible portant sur le même objet.
- j) Les accès à partir des routes du réseau supérieur doivent être limités quant à leur nombre. Les normes du ministère des Transports qui réglementent les accès à ces routes doivent être respectées.
- k) La demande d'autorisation doit faire l'objet d'un appui de la part du conseil de la MRC et par le fait même d'une recommandation de son comité consultatif agricole.
- l) Aucun agrandissement n'est possible dans une érablière au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1). »

ARTICLE 6

Le chapitre 20, relatif aux dispositions particulières aux usages industriels, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes :

«20.4 Dispositions applicables à l'agrandissement d'une entreprise industrielle existante en empiétant dans la zone agricole

Une entreprise industrielle, située à l'intérieur ou adjacente au périmètre d'urbanisation, peut être agrandie, à même un empiètement dans la zone agricole, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) La partie du territoire concernée par l'agrandissement doit être adjacente au périmètre d'urbanisation.

- b) Le développement des terrains ne doit pas compromettre l'agriculture sur les territoires environnants.
- c) L'usage visé ne peut être remplacé par un «immeuble protégé» tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage.
- d) Le terrain visé doit servir à l'agrandissement d'un usage et/ou bâtiment localisé sur le même terrain ou sur le terrain contigu.
- e) L'usage désirant s'agrandir doit être existant à la date de l'entrée en vigueur du règlement 06-190 modifiant le règlement du schéma d'aménagement révisé (13 avril 2006).
- f) L'usage doit faire partie des usages industriels autorisés dans l'une ou l'autre des zones comprises dans le périmètre d'urbanisation.
- g) Le développement des terrains ne doit pas avoir pour effet de créer une discontinuité dans le tissu urbain en laissant des immeubles non développés de part et d'autre du terrain utilisé par l'usage qui désire s'agrandir. Les terrains vacants situés de part et d'autre, devront être utilisés, obligatoirement en priorité, avant d'opter sur un empiétement en zone agricole permanente.
- h) L'activité qui désire s'agrandir devra être obligatoirement desservie par au moins un service soit, l'égout ou l'aqueduc.
- i) L'entreposage extérieur est autorisé uniquement dans les cours latérales et arrière et l'aire d'entreposage doit être clôturée. Ces dispositions ont préséance sur toute autre disposition incompatible portant sur le même objet.
- j) Les accès à partir des routes du réseau supérieur doivent être limités quant à leur nombre. Les normes du ministère des Transports qui réglementent les accès à ces routes doivent être respectées.
- k) La demande d'autorisation doit faire l'objet d'un appui de la part du conseil de la MRC et par le fait même d'une recommandation de son comité consultatif agricole.
- l) Aucun agrandissement n'est possible dans une érablière au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1). »

ARTICLE 7

L'article 22.4.2, relatif aux dispositions applicables lors du remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, est remplacé par le suivant :

« Un usage dérogatoire protégé par droits acquis qui aurait été remplacé par un usage conforme, ou qui aurait été modifié pour le rendre conforme ne peut être utilisé à nouveau de manière dérogatoire.

À l'exception des dispositions particulières applicables dans la zone numéro 129, un usage dérogatoire protégé par droit acquis ne peut être remplacé que par un usage conforme.

Cependant, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500), un usage commercial ou industriel dérogatoire protégé par droit acquis, peut être remplacé par un usage autre qu'agricole dans la mesure où le projet de remplacement est conforme aux conditions et critères d'évaluation prévus au règlement municipal sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Malgré ce qui précède, dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, un usage commercial, industriel ou récréatif protégé par droit acquis ne peut être remplacé par un «immeuble protégé» ou une «maison d'habitation» tel que défini à l'article 2.4. De même, l'usage «maison d'habitation» ne peut être remplacé par un «immeuble protégé».

Une roulotte ou un véhicule récréatif protégé par droit acquis, peut être remplacé par un véhicule du même type à condition que la longueur de celui-ci n'excède pas celle de la roulotte ou du véhicule récréatif existant protégé par droit acquis.»

ARTICLE 8

Les grilles des usages et des normes, qui font l'objet de l'annexe A du règlement de zonage, sont modifiées comme suit :

- 1⁰ En abrogeant, dans les colonnes correspondantes aux zones numéros 201-P, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 et 211 la norme de superficie maximale de plancher pour le bâtiment et la note qui l'accompagne.
- 2⁰ En remplaçant le titre de la classe d'usages agricoles C par le suivant : *Commerces agricoles et infrastructures accessoires.*
- 3⁰ En ajoutant la classe d'usages agricoles F: *Commerces/ industries complémentaires à l'agriculture.*

ARTICLE 9

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario St-Pierre, maire

Annick Lafontaine, Greffière