



RÈGLEMENT N° 76-9

Projet de règlement

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT NUMÉRO 76
CONSTITUANT LE PLAN D'URBANISME
RÉVISÉ AFIN D'ASSURER LA
CONCORDANCE AU SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
CONCERNANT LES ZONES
D'AFFECTATION SU2 ET SU3**

4 mars 2025

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains a été modifié par le règlement numéro 23-634 concernant les zones d'affectation SU2 et SU3 à Saint-Pie;

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, la municipalité 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 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 4 mars 2025, conformément à la loi et qu'une copie du présent règlement fut remise aux membres du conseil municipal;

CONSIDÉRANT 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 4 mars 2025, le projet de règlement numéro 76-9 intitulé «*Règlement modifiant le règlement numéro 76 constituant le plan d'urbanisme révisé afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé concernant les zones d'affectation SU2 et SU3*», tel que décrété et statué comme ci-dessous;

QU' une assemblée de consultation soit tenue mardi, le 1^{er} avril 2025 à 18 h 45 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.

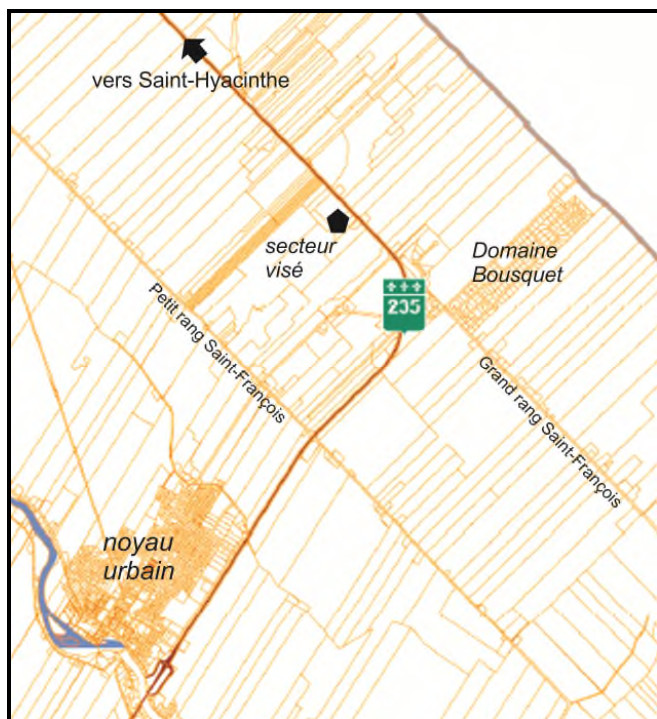
ARTICLE 2

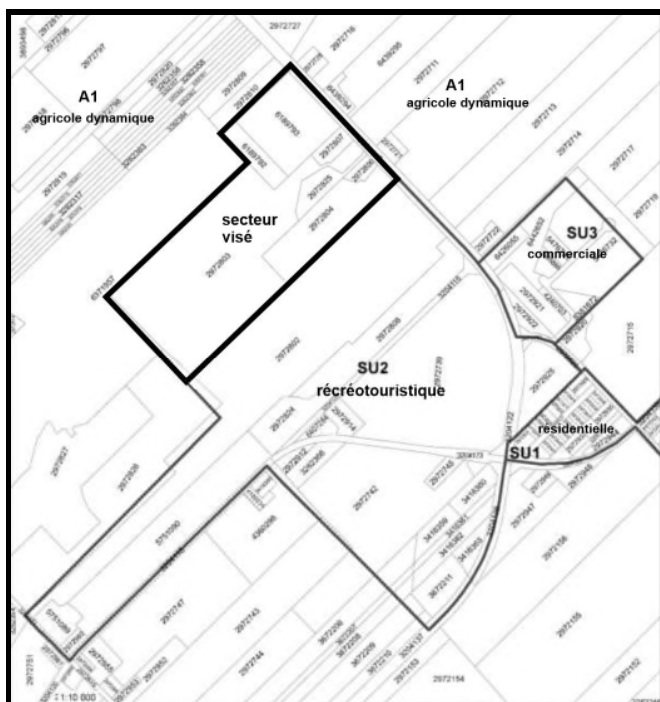
L'article 2.2.1, relatif au bilan de la situation des activités industrielles, est modifié en remplaçant le texte qui suit le troisième alinéa par le suivant :

« Le développement du parc industriel a été réalisé presque en totalité avant 2003. Depuis une vingtaine d'années, aucun espace ne s'est ajouté à l'offre de terrain industriel avec, comme résultat, qu'en 2024 il ne reste que deux lots disponibles, d'une superficie totale de 2,05 hectares.

Afin de répondre à la problématique du manque d'espace pouvant être développé à des fins industrielles, le conseil municipal adoptait, au mois de septembre 2021, une résolution demandant une modification du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains afin de pouvoir autoriser la fonction industrielle sur une partie du territoire d'affectation Semi-urbaine SU2 – Récréotouristique.

Le secteur concerné, d'une superficie de 35 hectares, est situé dans la zone non agricole de la municipalité, en bordure de la route 235 (Grand rang Saint-François), du côté sud-ouest, à une distance d'environ quatre kilomètres du périmètre d'urbanisation.





Extrait du schéma d'aménagement révisé, 2021

Le secteur est majoritairement sous couvert forestier et en friche, sauf les abords de la route 235 où l'on retrouve une entreprise de recyclage, quatre résidences et un terrain de camping.

Faisant suite à la demande de modification soumise par la ville de Saint-Pie le conseil de la MRC des Maskoutains adoptait, lors de la séance du 12 juin 2024, le règlement numéro 23-634 ayant pour effet d'identifier une aire d'affectation Semi-urbaine SU3 – Industrielle et commerciale pour le secteur visé. Dans cette aire d'affectation, les usages dominants autorisés sont les industries complémentaires au pôle régional¹ et les commerces non structurants². Le schéma précise que des mesures de mitigation doivent être mises en place afin de limiter les inconvénients sur le milieu environnant.

Puisque la nouvelle zone industrielle s'insère dans un milieu majoritairement naturel, la municipalité entend adopter une approche misant sur le respect des principes à la base du développement durable pour la planification et le développement du secteur. De plus, considérant la rareté des espaces industriels dans la zone non agricole, des mesures spécifiques seront mises en place afin de s'assurer de l'optimisation de l'espace disponible.

Afin de reconnaître les caractéristiques spécifiques liées à la planification et à l'aménagement de la nouvelle zone industrielle, une affectation distincte est attribuée au territoire concerné, soit

¹ Industries ne nécessitant pas d'infrastructures d'égout ou d'aqueduc et qui n'oeuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire, ou une industrie agroalimentaire que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir.

² Commerces qui attirent généralement une clientèle locale.

l'aire d'affectation *Péri-urbaine – Industrielle*. Cette affectation est également attribuée au site correspondant à l'ancien ciné-parc.

ARTICLE 3

L'article 2.2.2, relatif aux objectifs et moyens d'action en lien avec les activités industrielles, est modifié par l'ajout de l'article suivant :

« 2.2.2.1 Objectifs et moyens d'action spécifiques relatifs à la planification et à l'aménagement de l'aire *Péri-urbaine – Industrielle*

Objectifs	Moyens d'action
Minimiser l'impact écologique des activités industrielles.	<p>Réaliser, pour le secteur de la nouvelle zone industrielle, une étude de caractérisation des secteurs identifiés au Plan régional sur les milieux naturels de la MRC des Maskoutains, préalablement à toute intervention.</p> <p>Adopter un cadre réglementaire visant à protéger les territoires d'intérêt identifiés dans ladite étude (ex. milieux humides, cours d'eau, boisés matures) et à favoriser leur mise en valeur et leur connectivité.</p> <p>Diminuer le plus possible le déboisement requis pour l'implantation des activités industrielles.</p>

Objectifs	Moyens d'action
<p>Planifier l'aménagement du secteur en harmonie avec la présence des éléments d'intérêt écologique.</p>	<p>Recourir au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), lequel devra intégrer, au minimum, les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'identification des territoires d'intérêt écologique et les mesures proposées pour assurer leur protection, leur mise en valeur et leur connectivité ; - l'identification des aires boisées qui seront conservées ; - la délimitation des aires vouées au développement industriel ; - les accès au site et le tracé des voies de circulation dans la zone ; - un plan préliminaire illustrant le morcellement proposé pour les terrains destinés à la construction des bâtiments industriels ou commerciaux ; - les mesures prévues pour assurer une gestion durable des eaux de ruissellement ; - la démonstration que le plan proposé permet d'utiliser de façon optimale des espaces disponibles ; - les mesures proposées afin de diminuer l'empreinte au sol des aménagements minéralisés, comme par exemple le partage d'allées d'accès et d'aires de stationnement.

Objectifs	Moyens d'action
Optimiser l'utilisation de l'espace.	Prévoir, dans le règlement de zonage, un coefficient d'emprise au sol (CES) minimal de 30 % pour les usages industriels et commerciaux, excluant les superficies des milieux naturels conservés et les superficies nécessaires aux installations de traitement des eaux usées.
Favoriser des pratiques responsables s'inspirant des principes à la base du développement durable.	<p>Recourir au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de s'assurer que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux proposés pour la construction des bâtiments sont de qualité ; - des mesures d'efficacité énergétique sont prévues ; - l'aménagement de grandes surfaces artificialisées est réduite le plus possible afin d'éviter la création d'îlots de chaleur ; - des plantations et des aménagements paysagers substantiels sont prévus ; - un système d'éclairage écoénergétique est prévu.

Objectifs	Moyens d'action
<p>Accorder une attention particulière à la qualité des interventions, notamment dans le corridor visuel de la route 235.</p>	<p>Recourir au règlement sur les PIIA afin de veiller à ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une continuité architecturale soit assurée dans le projet par la forme des toitures, le choix des matériaux, le traitement de la volumétrie ; - les aires de stationnement soient situées dans les cours latérales et arrière plutôt qu'en cour avant ; - la superficie des aires d'entreposage soit limitée le plus possible et que des écrans soient prévus afin de réduire leur impact visuel ; - l'affichage reflète l'image distinctive de la zone industrielle : signature graphique, harmonisation des enseignes sur l'ensemble du site. »

ARTICLE 4

Le chapitre 3, relatif aux grandes affectations du sol, est modifié comme suit :

1⁰ En ajoutant l'affectation *Péri-urbaine – Industrielle* à la liste des affectations du sol apparaissant en début de chapitre.

2⁰ En ajoutant les articles suivants :

« 3.8 AFFECTATION PÉRI-URBAINE INDUSTRIELLE

L'affectation *Péri-urbaine – Industrielle* est attribuée à deux secteurs localisés dans la zone non agricole, mais qui ne font pas partie du périmètre d'urbanisation.

Le premier correspond à la nouvelle zone destinée à être développée à des fins industrielles et commerciales, en bordure de la route 235, à une distance d'environ quatre kilomètres du périmètre d'urbanisation.

Le deuxième secteur, où l'on retrouve déjà certains usages commerciaux et industriels, est le site de l'ancien ciné-parc.

Les activités compatibles, ou dominantes, sont les industries complémentaires au pôle régional et les commerces non structurants.

Les activités partiellement compatibles, ou complémentaires, sont les commerces de destination, mais uniquement pour les établissements de vente au détail en lien direct avec une production industrielle présente dans l'aire d'affectation ; les activités de récréation extensive et les équipements et réseaux d'utilités publiques.

Les bâtiments projetés devront respecter un coefficient d'emprise au sol (CES) minimal de 30 %.

TABLEAU 3-8 : Affectation Péri-urbaine – Industrielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<i>Activités compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Industrie de classe A et B		<p>Limité aux industries ne nécessitant pas d'infrastructures d'égout ou d'aqueduc, qui n'oeuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire ou aux industries agroalimentaires que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir.</p> <p>Des mesures de mitigation doivent être mises en place afin de limiter les inconvénients sur le milieu environnant. Ces mesures doivent veiller à assurer une bonne cohabitation avec les différentes fonctions présentes dans l'aire d'affectation.</p>
Commerce non structurant	Permettre l'implantation de certaines catégories de commerce dont la nature et les opérations sont habituellement peu compatibles avec les milieux urbains en raison des contraintes qu'ils génèrent.	Les commerces autorisés doivent générer des retombées économiques significatives, soit en termes de créations d'emplois ou d'investissements immobiliers.

<i>Activités partiellement compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Commerce de destination ⁽¹⁾		Autorisé uniquement pour les établissements de vente au détail en lien direct avec une production industrielle présente dans l'aire d'affectation.
Récréation extensive		
Utilité publique		

(1) commerce offrant des biens d'achat réfléchi où le consommateur compare les avantages spécifiques des différents produits qui lui sont offerts (ex. meubles et électroménagers, articles de décoration, matériaux de construction, appareils informatiques et électroniques)

ARTICLE 5

Le plan des affectations du sol, en annexe au plan d'urbanisme, est modifié comme suit :

- 1⁰ En attribuant l'affectation *Péri-urbaine – Industrielle* au territoire faisant l'objet de la nouvelle zone industrielle ainsi qu'au site de l'ancien ciné-parc.
- 2⁰ En indiquant que la nouvelle zone industrielle doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Ces modifications sont illustrées sur le plan joint en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 6

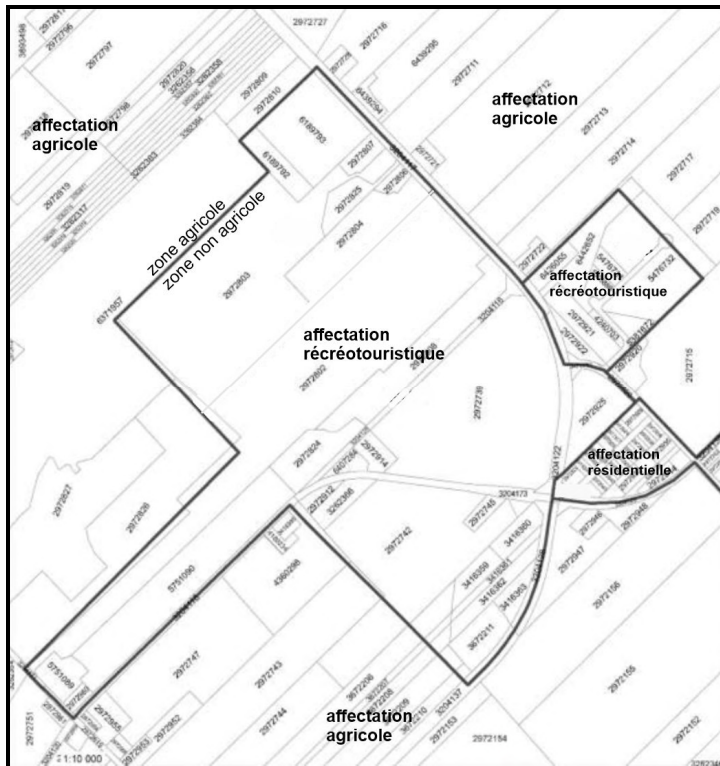
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario St-Pierre, maire

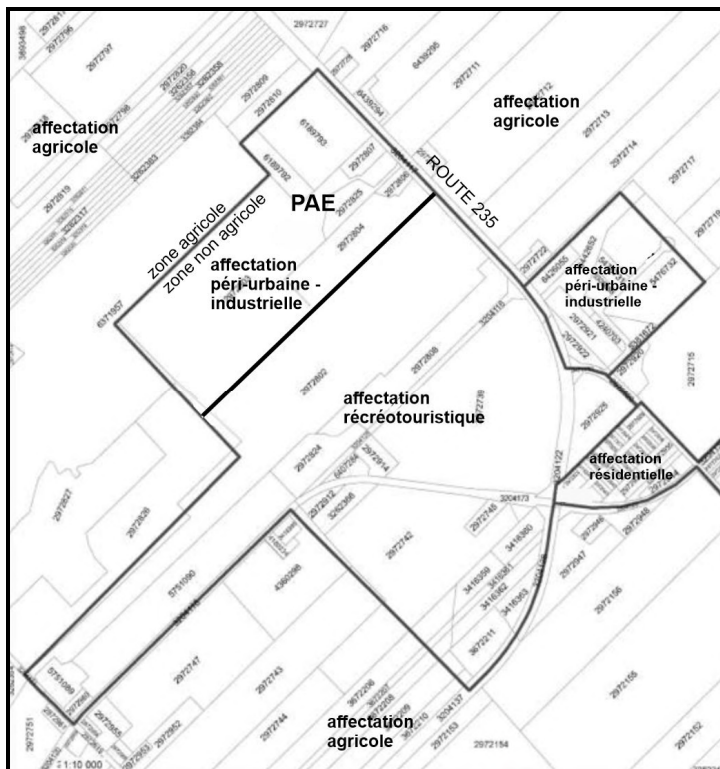
Annick Lafontaine, Greffière

ANNEXE

PLAN ILLUSTRANT LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL



Plan avant modification



Plan après modification