



RÈGLEMENT N° 231-1

Projet de règlement

**RÈGLEMENT VISANT À ASSUJETTIR LA
NOUVELLE ZONE À VOCATION
INDUSTRIELLE, LOCALISÉE EN
BORDURE DE LA ROUTE 235, AU
RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

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 de ce règlement la municipalité a entrepris les modifications requises à son plan d'urbanisme afin de reconnaître la vocation industrielle future du secteur concerné ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble permet à la municipalité et aux propriétaires concernés de s'entendre sur la planification de l'ensemble du secteur concerné, avant de procéder aux modifications détaillées de la réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU' 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 231-1 intitulé «*Règlement visant à assujettir la nouvelle zone à vocation industrielle, localisée en bordure de la route 235, au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*», 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 1.3, identifiant les zones assujetties au règlement sur les PAE, est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin du premier alinéa :

« Le règlement s'applique également à l'aire d'affectation *Péri-urbaine – Industrielle* devant faire l'objet d'un PAE, telle qu'identifiée au plan d'urbanisme municipal. Le secteur concerné est illustré sur le plan joint en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.»

ARTICLE 3

L'article 4.2, relatif aux informations et documents devant accompagner une demande, est modifié par l'ajout de l'article suivant :

« 4.2.1 Renseignements supplémentaires pour une demande concernant l'aire d'affectation *Péri-urbaine – Industrielle*

En plus des renseignements pertinents identifiés à l'article 4.2, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour l'aire d'affectation *Péri-urbaine – Industrielle* doit être accompagnée des informations et documents suivants :

- a) Une étude de caractérisation des secteurs identifiés au Plan régional sur les milieux naturels de la MRC des Maskoutains.
- b) L'identification des territoires d'intérêt écologique et les mesures proposées pour assurer leur protection, **leur mise en valeur et leur connectivité.**
- c) L'identification des aires boisées qui seront conservées.
- d) La délimitation des aires vouées au développement industriel.
- e) Les accès au site et le tracé des voies de circulation dans la zone.
- f) Un plan préliminaire illustrant le morcellement proposé pour les terrains destinés à la construction des bâtiments industriels ou commerciaux.
- g) Les mesures prévues pour assurer une gestion durable des eaux de ruissellement,
- h) La démonstration que le plan proposé permet d'utiliser de façon optimale des espaces disponibles.
- i) 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.»

ARTICLE 4

Le chapitre suivant est ajouté au règlement. La numérotation du chapitre subséquent est ajustée en conséquence.

«CHAPITRE 8 : PAE DANS L'AIRE D'AFFECTION PÉRI-URBAINE – INDUSTRIELLE

8.1 SECTEUR VISÉ

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'aire d'affectation *Péri-urbaine – Industrielle* devant faire l'objet d'un PAE, telle qu'identifiée au plan d'urbanisme municipal. Le secteur concerné est voué à des usages industriels et commerciaux s'insérant harmonieusement au milieu naturel environnant.

8.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- a) Le plan couvre l'ensemble du territoire compris dans le secteur concerné.
- b) Le plan est conforme aux objectifs contenus au plan d'urbanisme.
- c) Le concept d'aménagement permet une utilisation optimale de l'espace disponible.
- d) Les territoires d'intérêt écologique, identifiés dans l'étude de caractérisation, sont clairement délimités. Le PAE doit assurer leur conservation et prévoir l'intégration de lien vers les espaces naturels environnants.
- e) Les accès au site sont clairement identifiés et sont conformes, le cas échéant, aux normes du ministère des Transports et de la Mobilité durable.
- f) Le projet respecte les principes à la base du développement durable : conservation de la végétation mature, plantation d'arbres, aménagements végétalisés, gestion durable des eaux de pluie (diminution de la quantité d'eau de ruissellement produite, ralentissement de l'écoulement, réduction de la charge polluante), réduction, le plus possible, des surfaces artificialisées.
- g) Le développement, sous forme de projet intégré, est favorisé afin de faciliter le partage en commun des allées de circulation et des aires de stationnement.
- h) Le concept d'aménagement tient compte de la protection du champ visuel de la route 235 : plantations et aménagements paysagers, signature architecturale de qualité pour la façade des bâtiments, pas d'aire d'entreposage extérieur, superficie limitée des aires de stationnement, etc.»

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario St-Pierre, maire

Annick Lafontaine, Greffière

ANNEXE

**PLAN ILLUSTRANT L'AIRE D'AFFECTION PÉRI-URBAINE –
INDUSTRIELLE DEVANT FAIRE L'OBJET D'UN PAE**

