



RÈGLEMENT N^o 38-6-2021

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME RÉVISÉ AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ CONCERNANT LA GESTION DE LA FONCTION COMMERCIALE

16 novembre 2021

Alain Delorme, urbaniste
Services conseils en urbanisme et en aménagement
3210, rue Meilleur, Brossard (Québec) J4Y 2M6
Téléphone: (450) 462-0071 Télécopieur: (450) 462-3966

- 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 septembre 2021, conformément à la loi, par Monsieur Marcel Therrien ;
- CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement, adopté lors de la séance du 5 octobre 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 le conseil municipal a tenu, le 16 novembre 2021, une assemblée publique de consultation afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;
- 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;
- EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 38-6-2021 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le paragraphe a) de l'article 2.2.5.2 concernant la levée d'une zone de réserve est remplacé par le texte suivant :

«Au moins 70 % des espaces identifiés vacants à l'extérieur des zones de réserve - au moment de la demande - voués à des fins résidentielles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation ont été comblés, incluant les permis émis.»

ARTICLE 3

L'article 2.2.8.1, relatif au bilan de la situation pour les activités commerciales et industrielles, est modifié par le remplacement du premier paragraphe par le texte suivant :

«L'offre commerciale se limite à quelques commerces : poste d'essence, dépanneur, quincaillerie regroupés dans un même établissement, casse-croûte, ateliers d'entretien de véhicules. Il existe également, en bordure de la rue du Cimetière, un important commerce spécialisé dans la vente de pneus et roues (Garage Gaston Chartier & Fils).

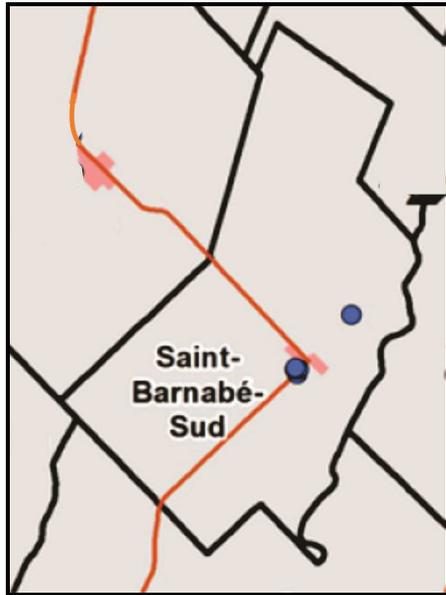
Selon les données du schéma d'aménagement révisé (SAR), aucune nouvelle construction commerciale n'a été réalisée dans le périmètre d'urbanisation entre 2002 et 2016.¹ C'était toujours le cas, en date de septembre 2021.

Dans le cadre de l'étude relative à la gestion de la fonction commerciale sur le territoire de la MRC des Maskoutains, le schéma d'aménagement indique que la superficie des terrains vacants et sites à requalifier pour la fonction commerciale dans le périmètre urbain de la municipalité s'élève à 37 124,11 mètres carrés.² La presque totalité de cette superficie, soit 92,5 %, correspond au site utilisé par l'entreprise Garage Gaston Chartier & Fils pour l'entreposage de pneus (voir figure 2-2-8-1-A). Considérant qu'il n'y a pas eu de nouveaux projets commerciaux depuis de nombreuses années, la superficie des espaces vacants et à requalifier dans le périmètre d'urbanisation apparaît largement suffisante pour répondre aux besoins éventuels d'ici 2031.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation des établissements commerciaux et industriels, non reliés à des activités agricoles, ont été identifiés sur le territoire municipal. Ceux-ci pourraient bénéficier des nouvelles dispositions prévues au SAR 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.

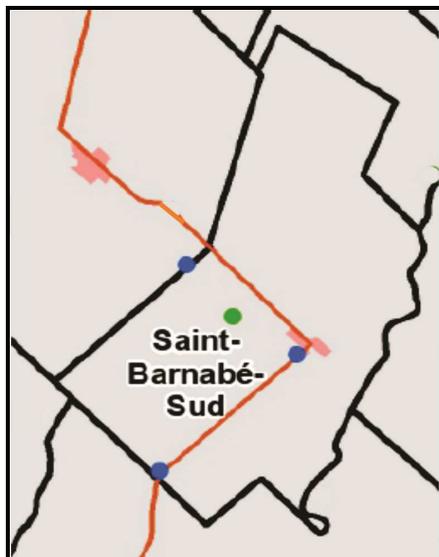
¹ Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, tableau 2.4.5.2-A *Superficie des nouvelles constructions commerciales à l'intérieur des périmètres urbains de 2002 à 2016*

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*



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



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

Les critères d'évaluation pour un changement d'usage d'une demande d'autorisation dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant sont les suivants et devront être intégrés au règlement municipal sur PPCMOI:

- a) L'emplacement concerné doit être situé dans l'aire d'affectation A1 – Agricole dynamique identifiée au SAR. Sur le territoire municipal il s'agit des zones de préfixe 500 (zones à dominance agricole), à l'exclusion des zones 501-P et 509.
- 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-P, 502 et 503 (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 n'aura pas 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 Agricole mixte résidentielle A2, telle qu'identifiée au SAR de la MRC des Maskoutains.»

ARTICLE 4

L'article 2.2.8.2, relatif aux objectifs et moyens d'action en lien avec les activités commerciales et industrielles est modifié par les ajouts suivants au tableau :

Objectifs	Moyens d'action
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.	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 le nouvel usage n'occasionnera pas de contrainte supplémentaire au milieu environnant.

ARTICLE 5

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 et de services ainsi que pour la fonction industrielle:

<i>Activités partiellement compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Fonction commerciale et de services	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500) autres que les zones 501-P et 509, 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) autres que les zones 501-P et 509, 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 ainsi que l'usage d'abattoir.</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 6

Le tableau 3-7, relatif à l'affectation *Zone de réserve d'aménagement*, est modifié par l'ajout suivant dans la colonne des critères d'aménagement :

«Aucun bâtiment principal n'est autorisé.»

ARTICLE 7

La figure 2-2-3-A, intitulée *Lots vacants et sites à requalifier dans le périmètre d'urbanisation*, datée d'août 2016, est remplacée par la figure en annexe au présent règlement.

La figure 2-2-8-1-A, intitulée *Lots vacants et sites à requalifier fonction commerciale et mixte* est jointe en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 8

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Alain Jobin , maire

Linda Normandeau, directrice générale et
secrétaire-trésorière

ANNEXE

Figure 2-2-3-A : *Lots vacants et sites à requalifier dans le périmètre d'urbanisation*

Figure 2-2-8-1-A : *Lots vacants et sites à requalifier fonction commerciale et mixte*

