

RÈGLEMENT NUMÉRO 37-9

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME RÉVISÉ AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ 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 5 octobre 2021, conformément à la loi, par madame la conseillère, Ghislaine Lussier ;

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 37-9 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

La superficie des espaces vacants à vocation résidentielle, inscrite à l'article 2.2.3.1, est révisée à 1,67 hectare suite à la mise à jour des informations sur ce sujet.

La figure 2-2-3-A, intitulée *Identification des espaces vacants et des sites à requalifier dans le périmètre d'urbanisation* est remplacée par la figure annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 3

Les dispositions de l'article 2.2.3.2 sont remplacées par les suivantes afin de mettre à jour les informations sur les sites à requalifier localisés dans le périmètre d'urbanisation.

«2.2.3.2 Sites à requalifier

Deux sites à requalifier (site sous-utilisé offrant un potentiel pour un projet offrant une meilleure utilisation de l'espace) sont identifiés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Aucun n'est situé dans une aire d'affectation résidentielle.

Le premier, localisé dans une aire d'affectation industrielle, est utilisé comme aire de stationnement pour les employés de l'industrie voisine.

Le second, localisé dans l'aire d'affectation mixte résidentielle et commerciale, est utilisé comme aire de stationnement par une entreprise de transport.»

ARTICLE 4

L'article 2.3, relatif à la fonction commerciale et de services est modifié comme suit :

1⁰ En ajoutant le texte suivant à l'article 2.3.1 *Bilan de la situation* :

- 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 8 461,88 mètres carrés.²

Terrain vacant	Site à requalifier	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale
2 198,52 m ²	6 263,36 m ²	8 461,88 m ²

- Le terrain vacant est localisé en bordure de la rue Principale, à la sortie est du périmètre d'urbanisation. Les sites à requalifier correspondent aux terrains utilisés par une entreprise de transport (voir figure 2-3-1-A). Ces espaces font partie des aires d'affectation du sol mixte, commerciale et résidentielle.
- Selon le scénario retenu pour l'estimation des besoins en espaces commerciaux sur le territoire de la MRC des Maskoutains d'ici 2031, aucun espace n'a été attribué à la municipalité.³

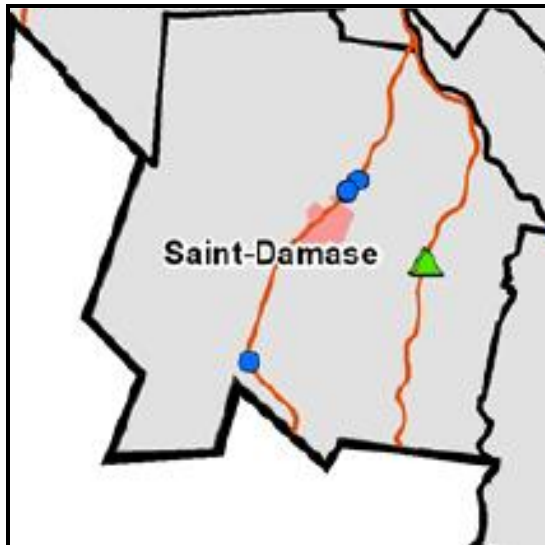
	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation Superficie commerciale disponible (ha)
Saint-Damase	0,84	0	0	0,84

- À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, trois établissements commerciaux 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*

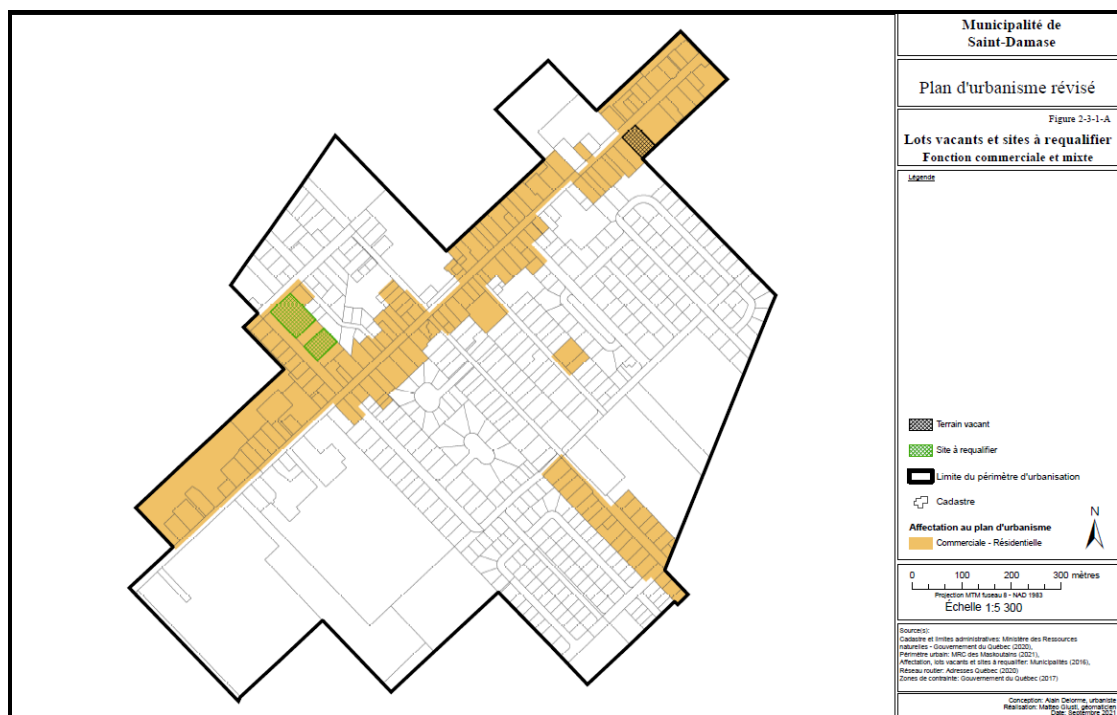
³ Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, tableau 2.6.6.4-A *Besoins en espaces commerciaux, horizon 2031, pour l'ensemble du territoire selon la consommation d'espaces des années 2002 à 2016 et les besoins futurs des ménages*



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

2⁰ En insérant la figure suivante à l'article 2.3.1 *Bilan de la situation* :



3⁰ En ajoutant le texte suivant à l'article 2.3.2 *Orientations et objectifs* :

« 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. »

4⁰ En ajoutant le texte suivant à l'article 2.3.3 *Moyens d'action* :

« 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 existant par un nouvel usage commercial n'occasionnera pas de contrainte supplémentaire au milieu environnant. A cet effet, les critères d'évaluation suivants devront être intégrés au règlement municipal sur PPCMOI:

- a) L'emplacement concerné doit être situé dans l'aire d'affectation A1 – *Agricole dynamique* ou A3 – *Agricole mixte résidentielle et commerciale* identifiées au SAR. Sur le territoire municipal il s'agit des zones de préfixe 500 (zones à dominance agricole), à l'exclusion des zones 508 (dont une partie comporte une aire d'affectation A6 – *Agricole mixte récréotouristique*) et 510 (aire d'affectation A4 – *Agricole mixte commerciale*).
- 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 et 513 (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.

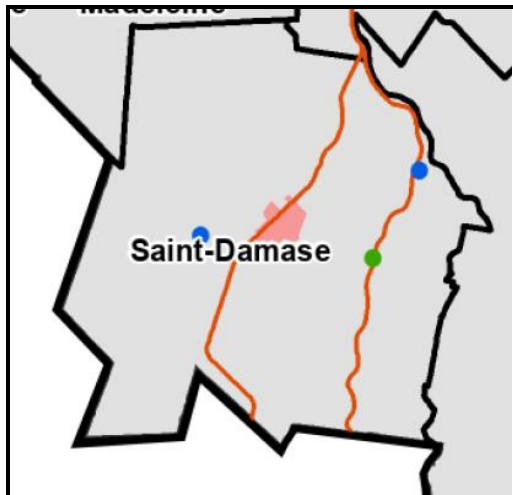
- r) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé afin de créer un ou plusieurs autres lots et autoriser et créer d'autres usages commerciaux ou industriels.
- s) Aucune terre agricole localisée en arrière d'un lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique.
- t) Le projet de changement d'usage ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation A3 – *Agricole mixte résidentielle et commerciale* ou A4 – *Agricole mixte commerciale* telles qu'identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains.»

ARTICLE 5

L'article 2.4, relatif aux activités industrielles, est modifié comme suit :

1^o En ajoutant le texte suivant à l'article 2.4.1 *Bilan de la situation* :

« Selon les données du schéma d'aménagements révisé, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, deux établissements 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.»



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

2^o En ajoutant le texte suivant à l'article 2.4.2 *Objectifs et moyens d'action* :

Objectifs	Moyens d'action
Reconnaître les investissements réalisés en zone agricole pour des activités industrielles 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, en zone agricole, le remplacement d'un usage industriel existant par un nouvel usage commercial ou industriel n'occasionnera pas de contrainte supplémentaire au milieu environnant. Les critères d'évaluation des demandes sont les mêmes que ceux identifiés à l'article 2.3.3 concernant le remplacement d'un usage commercial dans la zone agricole.

ARTICLE 6

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:

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500) autres que les zones 508 et 510, 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 508 et 510, 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 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Alain Robert

Alain Robert, maire

Johanne Beuregard

Johanne Beuregard,
Directrice générale et greffière-trésorière

<i>Procédure</i>	<i>Date</i>
Avis de motion	2021-10-05
Adoption du premier projet de règlement	2021-10-05
Avis de consultation publique	2021-10-14
Consultation Publique	2021-11-16
Adoption du règlement	2021-11-16
Avis public d'adoption et entrée en vigueur	2022-01-17
Certificat de conformité de la MRC	2021-12-22

ANNEXE

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

