



RÈGLEMENT N° 581-2021

Projet de règlement

Règlement modifiant le plan d'urbanisme afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans la zone agricole et 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 le schéma d'aménagement révisé comporte également des dispositions ayant pour effet de permettre aux municipalités, sous certaines conditions, d'autoriser des projets de construction d'habitation unifamiliale dans la zone agricole (insertion résidentielle) ;
- 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 16 novembre 2021, conformément à la loi, par _____ ;
- CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement fera l'objet d'une période de consultation écrite et 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, il est par le présent règlement numéro 581-2021 décrété et statué ce qui suit:

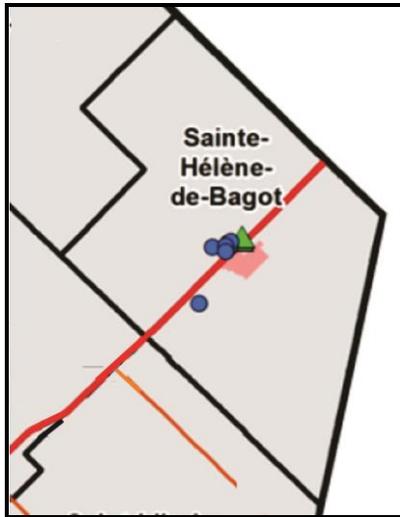
ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

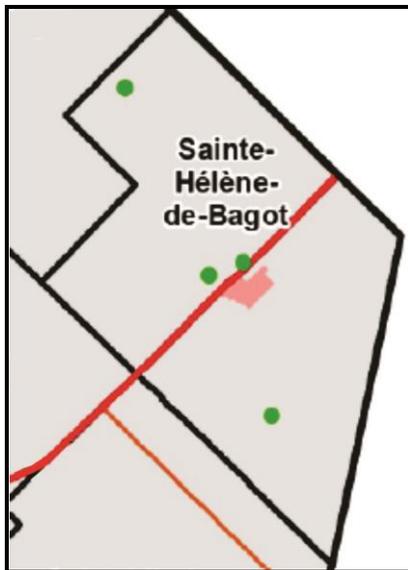
Le quatrième paragraphe de l'article 2.1.1, relatif au bilan de la situation pour le territoire agricole, est remplacé par les figures et le texte suivants :

- « On trouve dans la zone agricole des établissements commerciaux et des établissements industriels. Principalement regroupés à proximité de l'autoroute 20, à la hauteur du périmètre d'urbanisation, ceux-ci pourraient bénéficier des nouvelles dispositions prévues au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC des Maskoutains 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 2.4.5.1.1-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

ARTICLE 3

L'article 2.1.2 relatif aux orientations et objectifs pour le territoire agricole est modifié en remplaçant le paragraphe d) de l'orientation 2 par le texte suivant :

- « d) 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.»

ARTICLE 4

L'article 2.1.3, relatif aux moyens d'action visant à assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs à l'égard du territoire agricole, est modifié en ajoutant le texte suivant à la fin:

« Afin de favoriser la réutilisation des bâtiments non agricoles existants, 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 ou industriel existant par un nouvel usage n'occasionnera pas de contrainte supplémentaire au milieu environnant. A cet effet, les critères d'évaluation suivants devront être intégrés au règlement municipal sur les PPCMOI:

- a) L'emplacement concerné doit être situé dans l'une des aires d'affectation agricole A1, A-3, A-4 ou A-5 identifiées au SAR. Sur le territoire municipal il s'agit des zones de préfixe 500 (zones à dominance agricole).
- 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, 504, 505, 506, 513 et 514 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains).

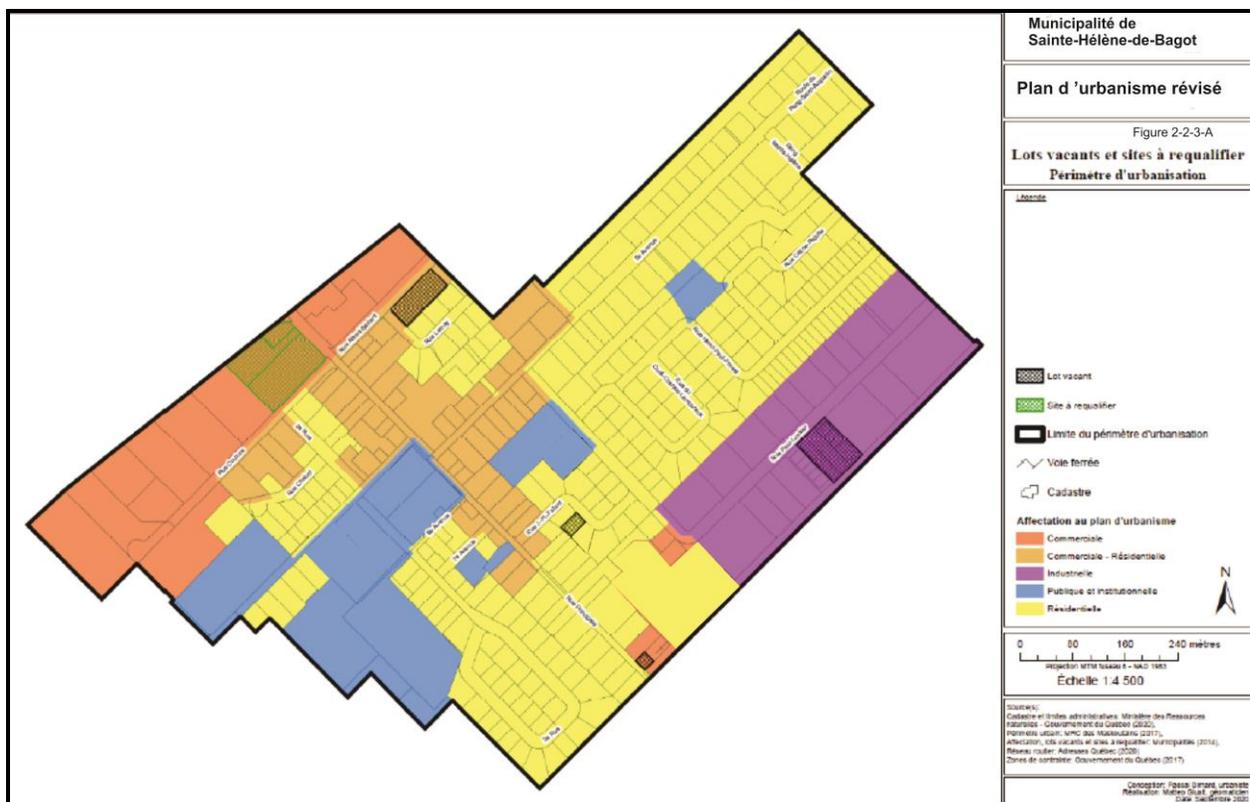
- h) Le ou les bâtiments visés par la demande doivent être utilisés seulement à des fins commerciales ou industrielles au moment de la demande. Si le ou les bâtiments sont vacants, il faut se référer à sa dernière utilisation d'au plus de 60 mois et elle doit être de nature commerciale ou industrielle.
- 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 d'avoir 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*, A4 – *Agricole mixte commerciale* ou A5 – *Agricole mixte commerciale autoroutière* telles qu'identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains.»

ARTICLE 5

Le texte de l'article 2.2.3.1 et la figure 2-2-3-A sont remplacés comme suit :

« 2.2.3.1 *Espaces vacants pour le développement résidentiel*

Il n'y a qu'un seul terrain vacant dans l'aire d'affectation résidentielle. Celui-ci est situé en bordure de la rue J.-H.-Fafard et représente une superficie de 770,3 mètres carrés (voir figure 2-2-3-A).»



ARTICLE 6

L'article 2.2.4 est modifié en remplaçant le tableau 2-2-4-B et le paragraphe immédiatement au-dessus comme suit :

« Sachant que l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation est de 0,08 hectare, on en arrive donc à un déficit de 8,21 hectares.

TABLEAU 2-2-4-B : Estimation du nombre de ménages d'ici 2031 et calcul des besoins en espace, municipalité de Sainte-Hélène-de-Bagot

Cible de densité	Nombre de ménages additionnels en 2031	Espace nécessaire pour les nouveaux ménages	Espace disponible (vacant et à requalifier)	Espace déficitaire
15 logements / hectare	124	8,29 ha	0,08 ha	- 8,21 ha

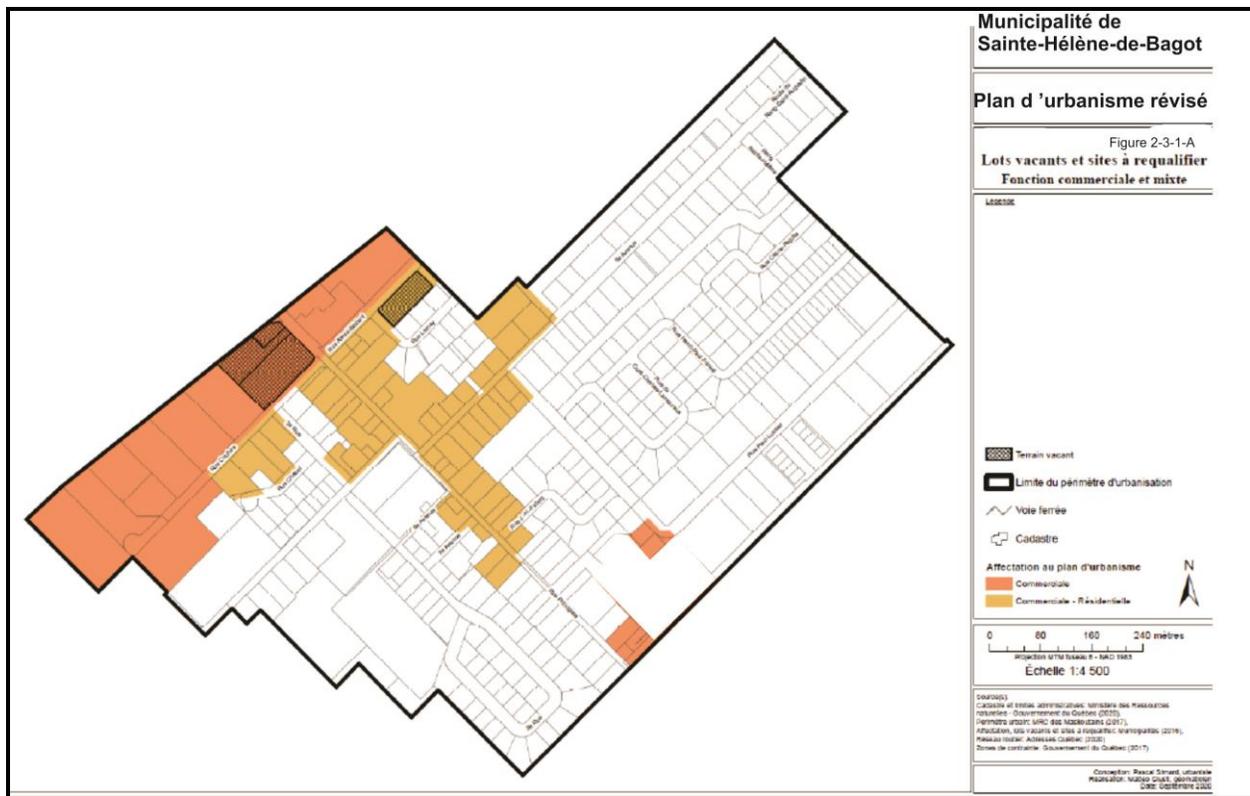
ARTICLE 7

L'article 2.3.1, relatif au bilan des activités commerciales et de services, est modifié comme suit :

1⁰ En abrogeant le troisième paragraphe.

2⁰ En ajoutant la figure et le texte suivant à la fin de l'article :

- Selon les données du schéma d'aménagement révisé (SAR), de 2002 à 2016 la superficie des nouvelles constructions commerciales dans le périmètre d'urbanisation a atteint 32 649,4 mètres carrés,¹ ce qui place la municipalité au troisième rang de la MRC après la ville de Saint-Hyacinthe (198 191 mètres carrés) et la municipalité de Saint-Dominique (32 659,8 mètres carrés).
- Selon les données du SAR, la superficie des terrains vacants disponibles pour la fonction commerciale s'élève à 14 459,1 mètres carrés.² Les sites concernés sont situés en bordure des rues Couture et Alfred-Bédard (voir figure 2-3-1-A).



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.*

- Selon le scénario retenu par la MRC, l'estimation des besoins en espaces commerciaux pour la municipalité de Sainte-Hélène-de-Bagot, d'ici 2031, s'élève à 0,81 hectare pour les commerces de détail et 2,46 hectares pour les autres commerces.³
- Sur la base de ce scénario, il manque une superficie de 1,82 hectare pour répondre aux besoins en espace anticipés pour la fonction commerciale.

	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation Superficie commerciale disponible (ha)
Sainte-Hélène-de- Bagot	1,45	0,81	2,46	- 1,82

ARTICLE 8

L'article suivant est ajouté au chapitre 2.

« 2.11 POLITIQUE APPLICABLE À L'INSERTION D'UNE RÉSIDENCE DANS LE TERRITOIRE D'AFFECTATION AGRICOLE

2.11.1 Bilan de la situation

- Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains prévoit la possibilité, sous certaines conditions, d'autoriser l'insertion de nouvelles résidences dans le territoire d'affectation agricole dynamique A1.
- La municipalité estime d'intérêt de se prévaloir de cette opportunité, dans une perspective de vitalisation du milieu rural.

2.11.2 Orientation

¹⁰ Permettre dans la zone agricole permanente, sur le territoire faisant partie de l'aire d'affectation Agricole dynamique A1 identifiée sur la carte des grandes affectations du territoire de la MRC des Maskoutains (annexe H du SAR) et sous réserve de certaines conditions, l'insertion de nouvelles résidences non reliées aux activités agricoles, et ce, sans affecter l'homogénéité et les activités agricoles afin de privilégier une certaine occupation du territoire rural.

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*

2.11.3 Moyens d'action

Dans le territoire d'affectation Agricole dynamique A1, il sera permis d'autoriser l'insertion de nouvelles résidences, non reliées aux activités agricoles, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) L'autorisation d'un projet d'insertion résidentielle doit se faire sous la juridiction d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), conformément aux articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A19.1).

Le règlement sur les PPCMOI doit prévoir, au minimum :

- le territoire d'application ;
- la catégorie de projet qui peut faire l'objet d'une demande ;
- la démarche à suivre pour la soumission et l'étude d'une demande ;
- les documents devant accompagner une demande ;
- les critères d'évaluation d'une demande ;
- toute autre disposition prévue par la loi, applicable à ce type de règlement.

- b) Seule une habitation unifamiliale isolée, à l'exclusion d'une maison mobile, peut faire l'objet d'une demande d'insertion résidentielle.

- c) Aucun projet d'insertion résidentielle ne pourra faire l'objet d'une demande de dérogation mineure à l'égard des dispositions et normes suivantes :

- normes minimales de superficie, de largeur et, lorsque applicable, de profondeur d'un lot ;
- dispositions relatives à l'agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes environnementales;
- dispositions relatives à l'occupation des rives, du littoral et des plaines inondables ;
- normes applicables dans les zones à risque de mouvement de terrain ;

- d) En plus de l'approbation du conseil municipal, chaque projet d'insertion résidentielle doit faire l'objet d'un avis du comité consultatif agricole (CCA) et du comité aménagement et environnement (CAE) de la MRC des Maskoutains. Le projet devra également recevoir l'approbation du conseil de la MRC des Maskoutains.

- e) Le requérant doit aussi obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour son projet d'insertion résidentielle.»

ARTICLE 9

Le tableau 3-1, relatif aux activités compatibles, intentions et critères d'aménagement dans l'aire d'affectation agricole, est modifié par les ajouts suivants pour les fonctions résidentielle, commerciale et industrielle:

<i>Activités partiellement compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Fonction résidentielle	Permettre les projets d'insertion résidentielle lorsque ceux-ci n'entraînent pas de contraintes additionnelles au milieu agricole.	<p>Restreint au territoire d'affectation agricole correspondant à l'aire d'Affectation Agricole A1 – Dynamique délimitée au SAR de la MRC des Maskoutains.</p> <p>La demande d'insertion résidentielle doit être traitée par le biais du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et respecter tous les critères d'évaluation qui y sont prévus.</p>
Fonction commerciale	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500), 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>

<i>Activités partiellement compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Fonction industrielle	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500), 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. L'usage d'abattoir peut également être autorisé à condition de s'établir à l'extérieur des zones 501, 502, 503, 504, 505, 506, 513 et 514 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains).</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 10

Le plan des affectations du sol, en annexe au plan d'urbanisme, est modifié de manière à assurer la concordance au plan des grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains concernant la délimitation des affectations A1 et A5.

Cette modification est illustrée sur le plan joint en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 11

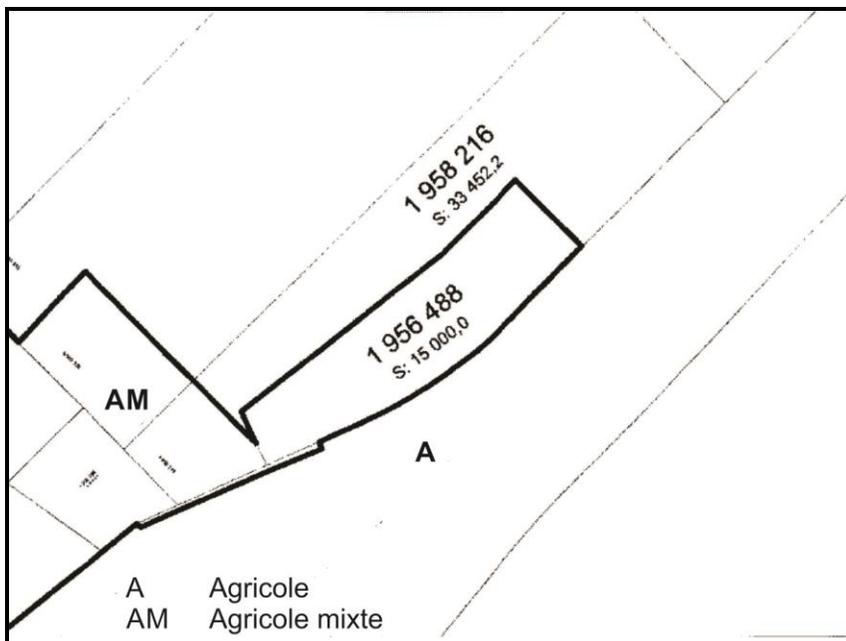
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Réjean Rajotte, maire

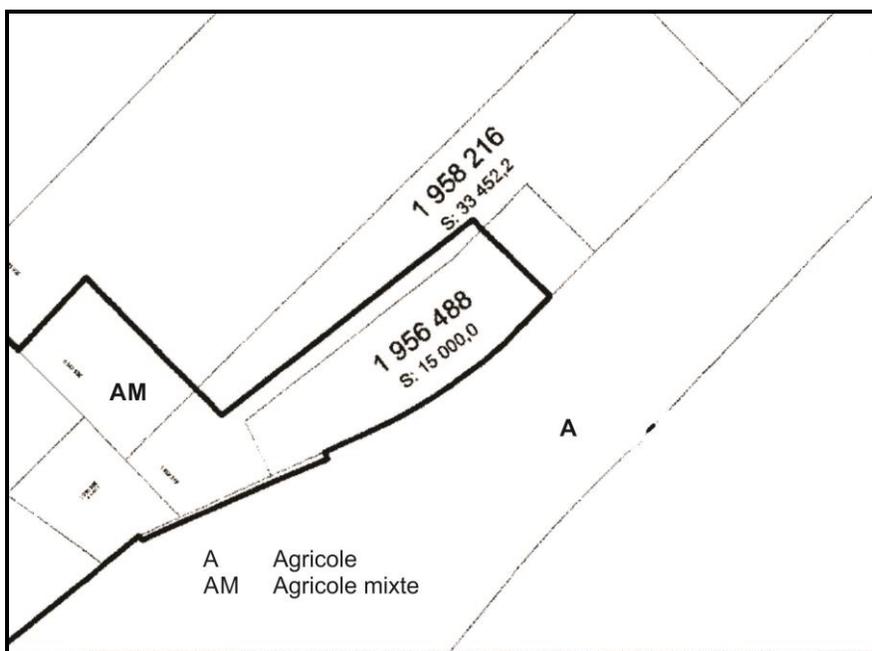
Sylvie Viens, directrice générale et
secrétaire-trésorière

ANNEXE

**PLANS ILLUSTRANT LA MODIFICATION À
LA DÉLIMITATION DES AFFECTATIONS DU SOL**



Plan avant modification



Plan après modification