

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES MASKOUTAINS
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-HÉLÈNE-DE-BAGOT

Règlement numéro 595-2022

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME AFIN D'ASSURER LA
CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DES
MASKOUTAINS SUITE À L'AGRANDISSEMENT DU PÉRIMÈTRE
D'URBANISATION**

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains a été modifié par le règlement numéro 21-585 visant à intégrer l'agrandissement du périmètre d'urbanisation de la municipalité suite à une exclusion de la zone agricole obtenue auprès de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ dossier numéro 426193);

CONSIDÉRANT que dans le cadre de ce même règlement, les contraintes à l'occupation du sol en raison du bruit routier ont été mises à jour, notamment pour la partie du territoire municipal située à la hauteur de la sortie 152 de l'autoroute 20;

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 6 décembre 2022, conformément à la loi, par _____ ;

CONSIDÉRANT qu'il est par le présent règlement numéro 595-2022 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule qui précède fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

La première phrase du deuxième paragraphe de l'article 1.4 est remplacée par la suivante :

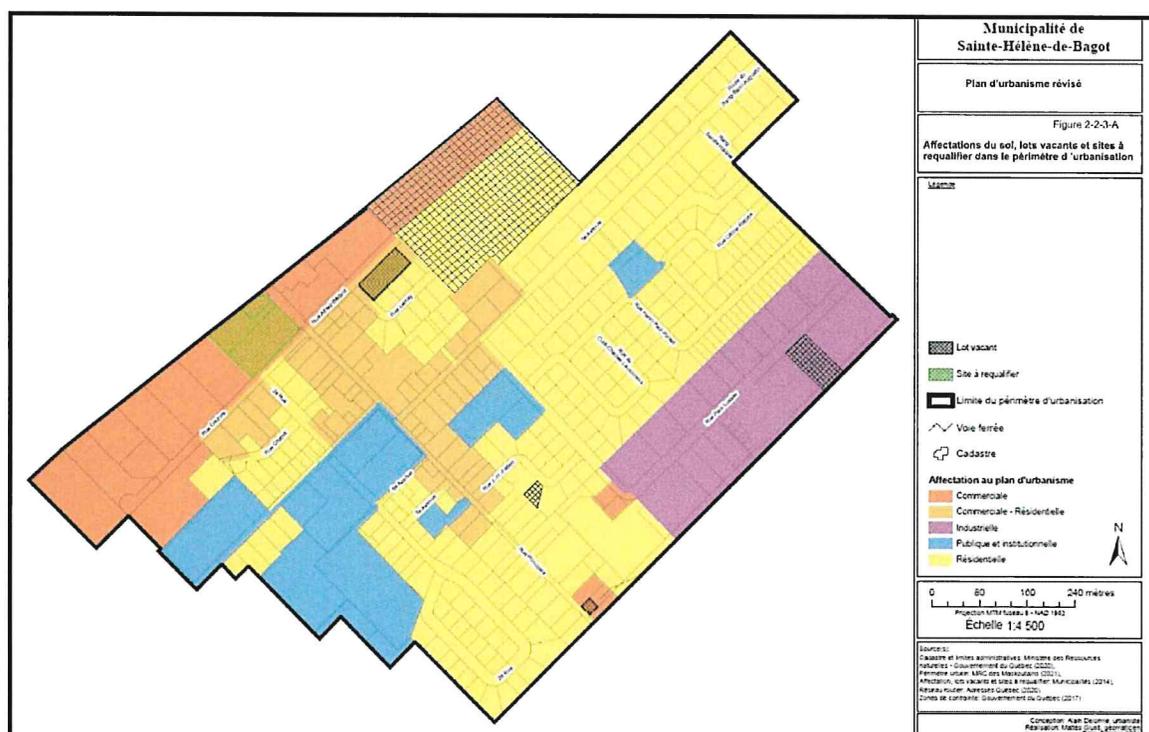
« La superficie du périmètre d'urbanisation est de 81,76 hectares, soit 1,1 % de la superficie totale du territoire municipal. »

ARTICLE 3

Le texte de l'article 2.2.3.1, intitulé *Espaces vacants pour le développement résidentiel*, et la figure 2-2-3-A sont remplacés comme suit :

« Dans le cadre de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, faisant suite à la demande d'exclusion de la zone agricole autorisée par la Commission de protection du territoire agricole dans sa décision du 16 juin 2021 (CPTAQ dossier numéro 426193), une superficie d'environ 4,3 hectares est destinée au futur développement résidentiel (voir figure 2-2-3-A).

Ailleurs dans le périmètre d'urbanisation, il n'y a qu'un seul lot vacant dans les aires d'affectation résidentielle. Celui-ci est situé en bordure de la rue J.-H.-Fafard.



ARTICLE 4

Les cinquième et sixième paragraphes de l'article 2.2.4, intitulé *Projection des besoins pour la fonction résidentielle*, sont remplacés 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. Une partie de ce déficit, soit 4,3 hectares, a été comblée lors de l'agrandissement récent du périmètre d'urbanisation. »

ARTICLE 5

Le texte de l'article 2.3.1, relatif au bilan de la situation à l'égard des commerces et services, est remplacé comme suit :

- Les activités commerciales sont réparties principalement dans deux secteurs ayant chacun une vocation distincte.

- Le secteur commercial situé à proximité de l'échangeur est orienté vers les services aux usagers de l'autoroute : vente d'essence, hébergement, restauration, vente de véhicules, etc.
- Le corridor de l'autoroute 20 constitue une « vitrine » d'importance majeure en raison de son fort achalandage.
- Les commerces et services visant à répondre aux besoins locaux sont plutôt localisés dans les sections centrales de la rue Principale et de la 5^e Avenue. Ces secteurs sont caractérisés par une occupation mixte où domine nettement la fonction résidentielle.
- 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. De plus, suite à l'agrandissement récent du périmètre d'urbanisation, une superficie de 2,7 hectares est venue s'ajouter à la disponibilité d'espace destinée à la fonction commerciale (voir figure 2-3-1-A).
- 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

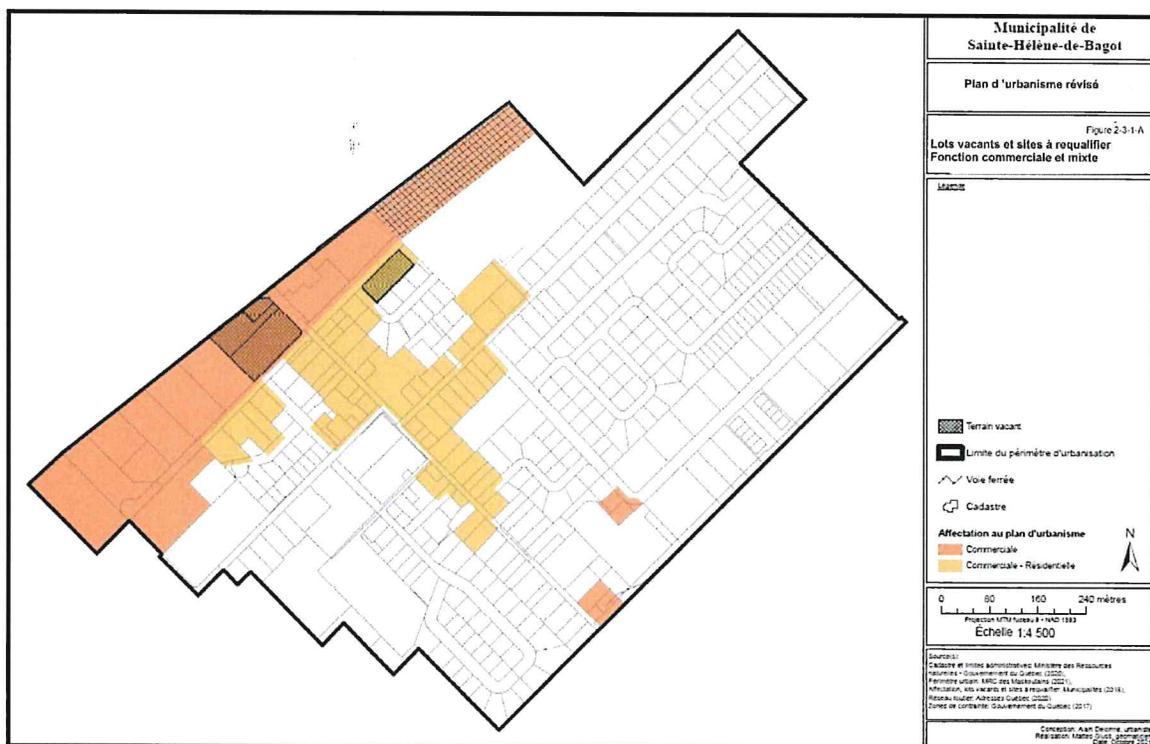
	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation Superficie commerciale disponible (ha)
Sainte-Hélène-de-Bagot	1,45	0,81	2,46	- 1,82

- L'espace prévu pour le développement de l'activité commerciale en bordure de l'autoroute 20, dans le cadre de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, permet de répondre aux besoins anticipés pour les prochaines années.

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*



ARTICLE 6

Le deuxième paragraphe de l'article 2.3.3, relatif aux moyens d'action en lien avec les commerces et services, est remplacé par le suivant :

« Adopter un cadre réglementaire favorisant une dominance commerciale pour le développement des terrains localisés en bordure de l'autoroute 20 dans le secteur faisant l'objet de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation. »

ARTICLE 7

Le paragraphe de l'article 2.6.1, relatif à la zone de contrainte sonore en bordure de l'autoroute 20, est remplacé par le suivant :

« La section de l'autoroute 20 qui traverse le territoire municipal est identifiée dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC comme une voie de circulation qui occasionne des contraintes à l'occupation du sol en raison du bruit routier. »

ARTICLE 8

Le paragraphe de l'article 2.6.3 se lisant comme suit : *S'assurer, dans le cadre de la planification du développement urbain, le maintien d'un certain éloignement des zones résidentielles par rapport à l'autoroute 20*, est remplacé par le suivant :

« Adopter un cadre réglementaire visant à interdire tout nouvel usage sensible (résidentiel, institutionnel ou récréatif) dans la zone où le bruit routier occasionne des contraintes à l'occupation du sol à moins que des mesures d'atténuation soient prévues afin d'atteindre un niveau sonore extérieur inférieur ou égal à 55 dBA^{Leq, 24h}. »

ARTICLE 9

L'article 3.3, concernant l'affectation résidentielle, est modifié comme suit :

1^o En remplaçant le premier paragraphe par le suivant :

« L'affectation résidentielle est accordée aux secteurs du périmètre d'urbanisation où l'on retrouve essentiellement des habitations. Elle est également attribuée à la partie sud de l'aire du périmètre d'urbanisation ayant fait l'objet d'un agrandissement, à l'arrière de la bande commerciale qui longe l'autoroute 20. »

2^o En remplaçant la dernière ligne du quatrième paragraphe, par la suivante :

« La densité d'occupation variera d'un niveau faible dans les secteurs occupés par les habitations unifamiliales à moyen et fort pour les secteurs où les habitations multifamiliales seront autorisées.

Tout nouveau développement résidentiel devra respecter les seuils minimaux de 15 logements / hectare pour la période 2021-2026 et 17 logements / hectare pour la période 2027-2031. »

ARTICLE 10

L'article 3.4, concernant l'affectation commerciale, est modifié comme suit :

1^o En remplaçant les trois premiers paragraphes par le texte qui suit :

« L'affectation commerciale est attribuée aux secteurs adjacents à l'autoroute 20, soient les rues Couture et Alfred-Bédard ainsi que la partie de l'agrandissement du périmètre d'urbanisation contiguë à l'autoroute. Elle vise à reconnaître la vocation particulière de ces territoires, orientée principalement vers les commerces autoroutiers (commerces susceptibles de desservir les clientèles de passage sur l'autoroute) et les commerces de destination (commerces spécialisés dans la vente, l'achat et l'entreposage de biens d'achat réfléchi (ex. : meubles, électroménagers, véhicules), qui nécessitent une grande consommation d'espace construit.

Les activités compatibles sont les commerces autoroutiers (ex. : établissements d'hébergement et de restauration, stations-service et dépanneurs, vente, location et réparation de véhicules routiers) ainsi que les commerces de destination.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les activités industrielles de faible incidence environnementale, les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale ainsi que les équipements et réseaux d'utilité publique. »

2⁰ Le tableau 3-4, concernant les usages compatibles, intentions et critères d'aménagement pour l'affectation commerciale, est remplacé par le suivant :

TABLEAU 3-4 : Affectation commerciale - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

<i>Activités compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Fonction commerciale autoroutière	Permettre les commerces et services reliés aux clientèles de passage sur l'autoroute	– alignement des bâtiments; – dissimulation des aires de chargement;
Fonction commerciale de destination	Reconnaître la vocation particulière des abords de l'autoroute 20 comme force d'attraction pour l'implantation de ce type de commerce.	– traitement architectural des façades; – aménagement paysager de la cour avant et des aires de stationnement.

<i>Activités partiellement compatibles</i>	<i>Intentions d'aménagement</i>	<i>Critères d'aménagement</i>
Fonction industrielle de faible incidence environnementale	Permettre les industries dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant.	Fonction autorisée uniquement dans la partie agrandie du périmètre d'urbanisation (CPTAQ dossier numéro 426193). L'occupation au sol de la fonction industrielle doit demeurer largement minoritaire par rapport à la fonction commerciale. Les critères d'aménagement prévus pour la fonction commerciale doivent être respectés.
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale	Les critères d'aménagement prévus pour la fonction commerciale doivent être respectés.
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics	

ARTICLE 11

Le plan des affectations du sol, en annexe au plan d'urbanisme, est modifié de manière à illustrer les nouvelles aires d'affectation commerciale et résidentielle suite à l'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

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

ARTICLE 12 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



Micheline Martel, OMA
Directrice générale et
greffière-trésorière

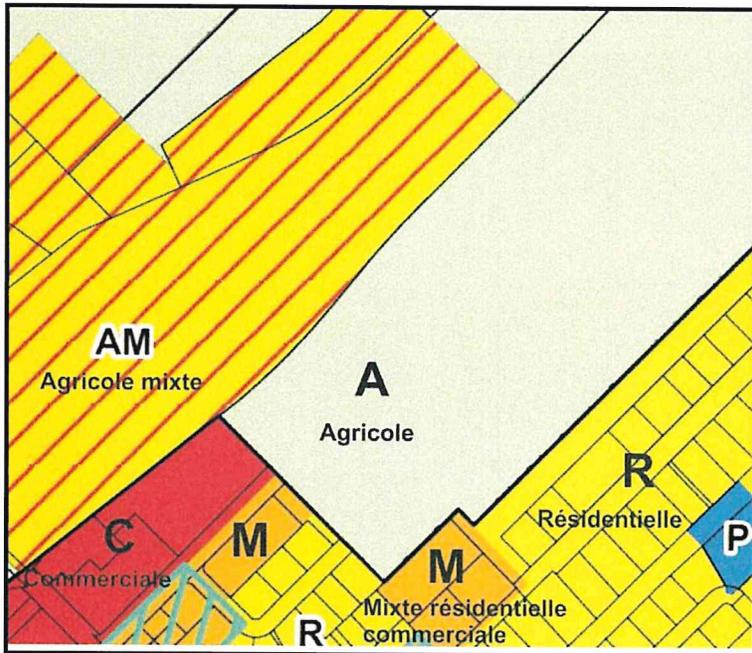


Réjean Rajotte
Maire

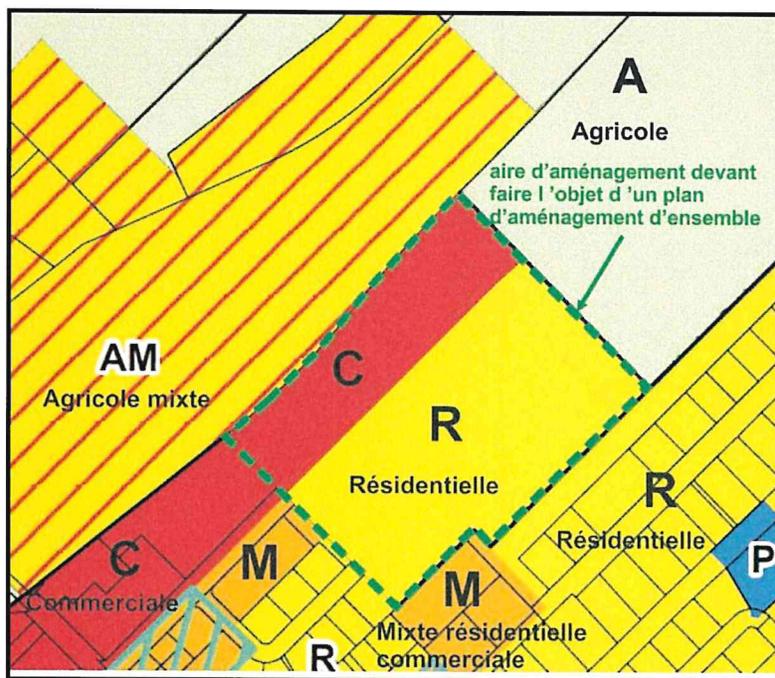
Avis de motion	: 6 décembre 2022
Adoption du projet de règlement	: 6 décembre 2022
Consultation publique	: 17 janvier 2023
Adoption du règlement	: 17 janvier 2023
Entrée en vigueur	: En attente d'approbation de la MRC

ANNEXE

PLANS ILLUSTRANT LES MODIFICATIONS À LA DÉLIMITATION DES AFFECTATIONS DU SOL



Plan avant modification



Plan après modification