



MUNICIPALITÉ
SAINT-MARCEL-DE-RICHELIEU

RÈGLEMENT N^o 21-370-1

Règlement modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé concernant les demandes pour un changement d'usage commercial ou industriel dans la zone agricole

15 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 règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 4 octobre 2021, conformément à la loi, par madame Sylvie Viens ;
- CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement, adopté lors de la séance du 4 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 15 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 21-370-1 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.1, concernant les documents devant accompagner une demande, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes à la suite du paragraphe k). La numérotation des paragraphes l) et m) existants est ajustée en conséquence.

« l) Dans le cas d'une demande visant un changement d'usage commercial ou industriel dans une zone admissible, celle-ci devra être accompagnée des documents et renseignements supplémentaires suivants :

- i. Une description des activités commerciales ou industrielles précédentes ou actuelles, et projetées;
- ii. Une description des contraintes liées au bruit, aux odeurs, à la qualité de l'air ou toutes autres nuisances susceptible d'incommoder le voisinage;
- iii. Une projection de l'entreprise pour les dix prochaines années;
- iv. L'accès pour les véhicules, l'espace de stationnement et l'aire de chargement/déchargement;
- v. Les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement aux installations d'élevage avoisinantes;
- vi. Le système d'approvisionnement en eau potable et le système de traitement des eaux usées;
- vii. Un texte justificatif à l'effet que l'utilisation du site et des bâtiments existants aux fins projetées n'ajoutent pas de contraintes additionnelles sur le milieu environnant;
- viii. Un texte démontrant que le projet apparaît sans impacts négatifs sur la ressource sol et sur la poursuite et le développement des activités agricoles avoisinantes;
- ix. L'exigence de produire une orthophoto des bâtiments et installations d'élevage à l'égard des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs selon les dispositions de l'article 6.3.2.5 du règlement d'urbanisme.»

ARTICLE 3

Le tableau de l'article 3.1, relatif aux zones admissibles et les catégories de projets particuliers est modifié par l'ajout du texte suivant :

ZONES ADMISSIBLES	CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS
Toutes les zones à préfixe 500, à l'exclusion de la zone numéro 507.	– Remplacement d'un usage commercial non agricole par un usage commercial. – Remplacement d'un usage industriel non agricole par un usage commercial ou industriel.

ARTICLE 4

L'article 3.2, relatif aux critères d'évaluation, est modifié comme suit :

1⁰ En insérant le sous-titre suivant :

« 3.2.1 Critères d'évaluation dans le cas d'une demande d'insertion résidentielle »

2⁰ En remplaçant le premier paragraphe par le suivant :

« Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un projet d'insertion résidentielle (construction d'une habitation unifamiliale) sont les suivants : »

3⁰ En ajoutant les dispositions suivantes à la fin de l'article :

« 3.2.2 Critères d'évaluation pour une demande de changement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un changement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant sont les suivants :

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la disposition indiquant que celui-ci n'est pas admissible à une demande de dérogation mineure concernant les dispositions relatives à l'occupation des rives du littoral et des plaines inondables ni aux dispositions relatives aux normes minimales des dimensions des lots (largeur, superficie ou profondeur).

- b) Un usage déjà conforme ne peut pas faire l'objet d'une modification d'usage par le procédé de demande de PPCMOI.
- c) 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.
- d) 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 d'urbanisme et ne doit pas être qualifié de « commerce structurant » tel que défini à ce même article.
- e) 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 d'urbanisme. Malgré ce qui précède, l'usage « abattoir » peut être autorisé à condition de s'établir à l'extérieur des zones 501 et 502 (zone d'interdiction et zone sensible identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains).
- f) 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.
- g) Les bâtiments érigés doivent être en bonne condition pour être réutilisés.
- h) La construction d'un nouveau bâtiment principal est interdite.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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 d'urbanisme.
- l) 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.
- m) Le demandeur doit faire la preuve qu'il est peu probable que le lot retourne à l'agriculture.

- n) Si une portion du lot est utilisée à des fins agricoles, elle doit être exclue de la demande et demeurer à l'agriculture.
- o) Il n'est pas autorisé d'agrandir le lot pour l'utilisation projetée.
- p) 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.
- q) 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.
- r) 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

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marguerite Desrosiers, mairesse

Julie Hébert, directrice générale et
secrétaire-trésorière