



**MUNICIPALITÉ
SAINT-MARCEL-DE-RICHELIEU**

RÈGLEMENT N^o 21-441-1

**Règlement modifiant le plan d'urbanisme afin d'assurer
la concordance au schéma d'aménagement révisé
concernant la gestion de la fonction commerciale**

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 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 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 21-441-1 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

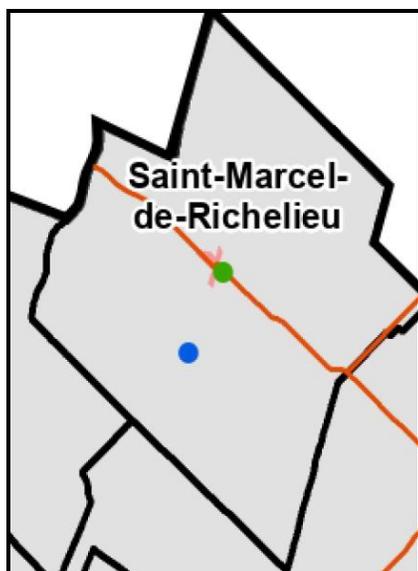
L'article 3.2.1, relatif au bilan de la situation de la fonction agricole, est modifié par l'ajout des figures et du texte suivants :

- À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, deux établissements commerciaux et un établissement industriel 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 2.4.5.1.1-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 3.2.2, relatif aux objectifs et moyens de mise en œuvre liés à la fonction agricole, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes :

Objectif	Moyen de mise en oeuvre
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, 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 – <i>Agricole dynamique</i> identifiée au SAR. Sur le territoire municipal il s'agit des zones de préfixe 500 (zones à dominance agricole), à l'exclusion de la zone 507, laquelle correspond au secteur résidentiel déstructuré <i>domaine Beaux-Lieux</i> .

	<ul style="list-style-type: none"> 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 d'urbanisme 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 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). 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 d'urbanisme. 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.
--	---

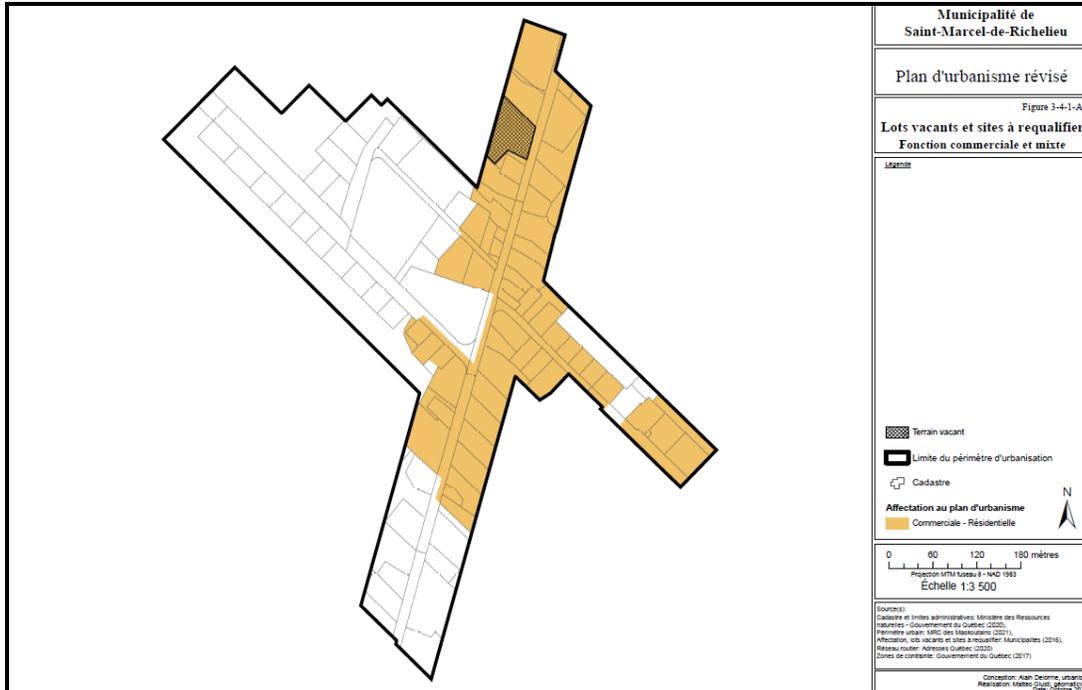
	<p>r) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé afin de créer un ou plusieurs autres lots et autoriser et créer d'autres usages commerciaux ou industriels.</p> <p>s) Aucune terre agricole localisée en arrière d'un lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique.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

ARTICLE 4

L'article 3.4.1, relatif au bilan en milieu urbain, est modifié par l'ajout des paragraphes suivants sous le paragraphe *Le commerce principal, situé sur la rue Saint-Pierre près de la jonction avec le rang de l'Église regroupe les services d'épicerie et de poste d'essence.*

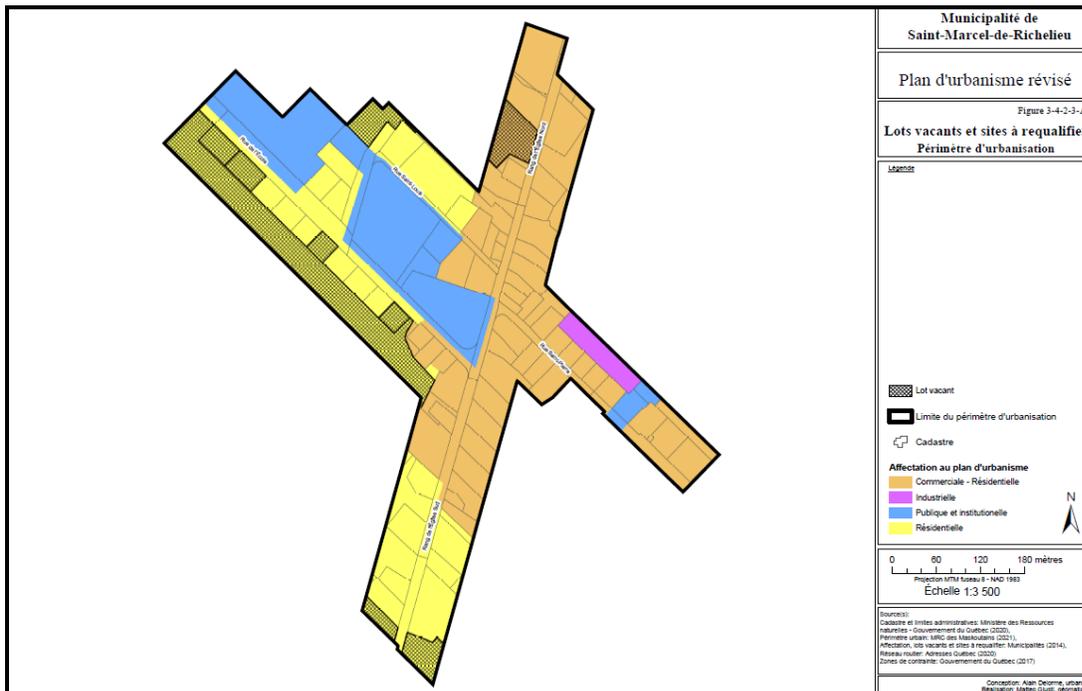
- Selon les données du schéma d'aménagement révisé (SAR), aucune nouvelle construction commerciale n'a été réalisée dans le périmètre d'urbanisation entre 2002 et 2016.¹ C'était toujours le cas, en date de septembre 2021.
- Il existe un espace vacant dans le périmètre d'urbanisation qui pourrait être utilisé à des fins commerciales. Situé en bordure du rang de l'Église Nord, celui-ci fait partie de l'aire d'affectation résidentielle et commerciale (voir figure 3-4-1-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*



ARTICLE 5

La figure 3-4-2-3-A, intitulée *Identification des espaces vacants et sites à requalifier dans le périmètre d'urbanisation*, (article 3.4.2.3 *Espaces vacants et sites à requalifier*) est remplacée par la figure ci-dessous.



ARTICLE 6

L'article 4.3.1, relatif aux fonctions autorisées dans les aires d'affectation agricole, est modifié par les ajouts suivants concernant les fonctions *Commerces et services* et *Industries* :

Fonctions complémentaires	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Commerces et services	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500) autres que la zone 507, 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>
Industries	Permettre, dans les zones à dominance agricole (zones de préfixe 500) autres que la zone 507, 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</p>

		aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat.
--	--	---

ARTICLE 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marguerite Desrosiers, mairesse

Julie Hébert, directrice générale et
secrétaire-trésorière