



RÈGLEMENT 2022-02 AMENDANT LE RÈGLEMENT NO 2017-01 INTITULÉ PLAN D'URBANISME, AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT REVISE CONCERNANT LA GESTION DE LA FONCTION COMMERCIALE

Résolution 2022.02.09

CONSIDÉRANT que la MRC des Maskoutains a adopté le règlement numéro 20-557 afin d'apporter des modifications à son schéma d'aménagement révisé, en lien avec la gestion de la fonction commerciale ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité a l'obligation d'adopter un règlement de concordance pour assurer la conformité au schéma d'aménagement révisé ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par le conseiller Jean-Paul Chandonnet à la séance du conseil tenue le lundi 10 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT que, conformément au décret 885-2021 du 20 décembre 2021 et à l'arrêté numéro 2021-054 en date du 16 juillet 2021, la tenue de l'assemblée publique de consultation prévue aux articles 53 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) a été remplacée par une consultation écrite annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours ;

CONSIDÉRANT qu'aucune question n'a été posée durant la période prévue à cette fin ;

CONSIDÉRANT que le règlement est disponible pour consultation sur le site Internet de la Municipalité dès que possible après son dépôt conformément à la loi et aux dispositifs prévus par décrets ou arrêtés ministériels alors en vigueur en raison de l'état d'urgence déclaré par le gouvernement du Québec relié à la pandémie de la Covid-19 ;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Christine Langelier

Appuyée par Vanessa Lemoine

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des membres du conseil présents d'adopter avec modifications le Règlement 2022-02 amendant le Règlement no 2017-01 intitulé Plan d'urbanisme, afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé concernant la gestion de la fonction commerciale tel que déposé.

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

PARTIE I. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1. Le présent règlement s'intitule Règlement numéro 2022-02, amendant le règlement no. 2017-01 intitulé *Plan d'urbanisme*, afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé, concernant la gestion de la fonction commerciale.**
- 2. Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.**

PARTIE II. DISPOSITIF DU RÈGLEMENT

- 3. Le sous-article 1.3.1.1 est ajouté à la suite de l'article 1.3.1 et se lit comme suit :**

1.3.1.1 Projection de la population et du nombre de ménages de 2016 à 2031

Selon les données de l'Institut de la Statistique du Québec présentées dans le tableau 1.3.1.1-A ci-dessous, la population de la municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville restera stable pour les quinze prochaines années. En effet, selon les prévisions de l'ISQ pour l'année 2031, la population de Saint-Bernard-de-Michaudville devrait s'établir à 520 personnes pour un total de 220 ménages. Il s'agirait donc d'une très légère diminution de la population et d'une augmentation de 16 ménages.

Tableau 1.3.1.1-A : Projection de la population et du nombre de ménages pour la période de 2016 à 2031

Organisation spatiale détaillée	Municipalité	Population, décret 2016		Projection pour l'année 2031 selon l'ISQ	Projection pour l'année 2031 selon l'ISQ
		Population	Nombre de ménages [1]	Population	Nombre de ménages [2]
Noyau villageois	Saint-Bernard-de-Michaudville	524	204	520	220
Total	MRC des Maskoutains	86 463	37 806	95 600	42 115

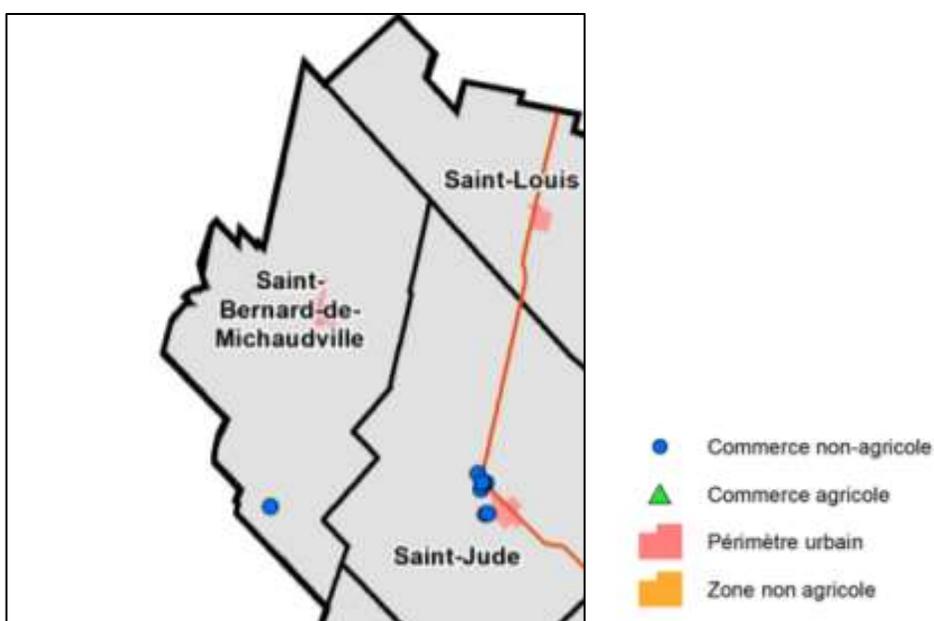
- (1) Population du décret 2016 divisé par le ratio du nombre de personnes par ménage pour chaque municipalité selon le recensement 2011 de Statistique Canada.
- (2) Population projetée en 2031 divisée par le ratio du nombre de personnes par ménage pour chaque municipalité pour le scénario A et la période de référence 2011-2031 selon les données de l'Institut de la Statistique du Québec.

Source : Institut de la Statistique du Québec, 2016 et Statistique Canada, 2011.
MRC des Maskoutains, schéma d'aménagement révisé

4. L'article 1.5.3 est modifié par l'ajout du texte ci-dessous, à la suite du troisième alinéa se terminant par « grande diversité. » et se lit comme suit :

Tel que le démontre la figure 1.5.3-A, un établissement commercial non relié à des activités agricoles a été identifié sur le territoire de la municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville. Cet établissement situé dans la zone agricole pourrait bénéficier des nouvelles dispositions apportées au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, qui permettent notamment d'effectuer le remplacement d'un usage commercial ou industriel existant à l'aide d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Cet outil a pour principal objectif de simplifier la requalification des bâtiments autres qu'agricoles existants.

Figure 1.5.3-A - Localisation des commerces et services en zone agricole



Sources : MRC des Maskoutains, schéma d'aménagement révisé
MRC des Makoutains, rôle d'évaluation, janvier 2019.

5. Le sous-article 1.5.3.1 est ajouté à la suite de l'article 1.5.3 et se lit comme suit :

1.5.3.1 Projection des besoins pour la fonction commerciale

Les projections des besoins pour la fonction commerciale de Saint-Bernard-de-Michaudville sont celles identifiées au tableau 1.5.3.1-A. La moyenne de la consommation annuelle d'espaces commerciaux pour les 15 dernières années (2002 à 2016) ainsi que les besoins futurs des ménages et les fuites commerciales ont notamment été prises en compte afin de déterminer le besoin d'espace commercial de la municipalité pour l'horizon 2031.

Tableau 1.5.3.1-A - Besoin en espaces commerciaux, horizon 2031, pour la municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville selon la consommation d'espaces des années 2002 à 2016 et des besoins futurs des ménages					
Organisation spatiale détaillée	Municipalités	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation superficie commerciale disponible (ha)
Noyau villageois	Saint-Bernard-de-Michaudville	6	0,0	0,17	5,83
Total MRC		73,18	8,43	24,59	40,25

Sources : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.

MRC des Maskoutains, 2016.

Selon les données présentées par la MRC des Maskoutains, la municipalité de Saint-Bernard-de-Michaudville n'aurait ainsi aucun besoin (0 hectare) en superficie de commerce de détail et un besoin de 0,17 hectare en termes de commerces autres que de détail.

Avec 6 hectares d'espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain et en tenant compte que la fonction commerciale est surtout assurée par Saint-Hyacinthe et les municipalités voisines, les besoins commerciaux de Saint-Bernard-de-Michaudville devraient vraisemblablement être comblés pour l'horizon 2031, puisqu'un excédent de 5,83 hectares est anticipé.

6. Le tableau 1.6.3-A présent à l'article 1.6.3 est modifié comme suit :

Tableau 1.6.3-A : Seuils minimaux de densité brute d'occupation du sol à atteindre pour un futur développement résidentiel et résidentiel-commercial dans le périmètre d'urbanisation actuel et pour tout agrandissement de ce dernier

	Période quinquennale		
	2015 - 2020	2021 - 2026	2027 - 2031
	Nombre de logements à l'hectare		
Saint-Bernard-de-Michaudville	13	13	14

7. Le sous-article 1.6.2.1 est modifié par l'ajout du texte ci-dessous suite au tableau 1.6.2.1-A et se lit comme suit :

Au point de vue de la fonction commerciale, la mise à jour du portrait des terrains vacants réalisée par la MRC des Maskoutains démontre que près de 36% des 59 964,73 m² disponibles pour cette fonction à l'intérieur du périmètre urbain sont actuellement vacants. Ces mêmes espaces vacants sont majoritairement situés le long de la rue Principale ainsi que sur la rue Claing.

Tableau 1.6.2-B : Superficie des terrains vacants, disponible pour la fonction commerciale		
Municipalité	Terrain vacant (m²)	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale (m²)
Saint-Bernard-de-Michaudville	21 499,08	59 964,73

Sources : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.

MRC des Maskoutains, 2016

8. Le sous-article 1.6.2.2 est modifié et se lit désormais comme suit :

1.6.2.2 Sites à requalifier et redévelopper

Les sites à requalifier et redévelopper permettent un renouveau urbain ainsi que des opportunités de revitalisation et de redéveloppement.

Selon les données présentées au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, seulement deux sites pouvant faire l'objet d'une requalification ou d'un redéveloppement à des fins commerciales ou mixtes, sont disponibles à l'intérieur du périmètre urbain de Saint-Bernard-de-Michaudville. Ceux-ci représentent une superficie totale de 38 465,65 m² équivalente à 7,9% de la superficie totale du périmètre urbain.

Ces deux sites, tels qu'identifiés à l'annexe D du présent règlement, correspondent plus précisément au lot 6 256 558 situé sur la rue Fredette ainsi qu'à une portion du lot 2 708 373 situé sur la rue Principale.

La superficie des sites à requalifier disponibles pour la fonction commerciale à l'intérieur du périmètre urbain de Saint-Bernard-de-Michaudville est également exprimée au tableau 1.6.2.2-A ci-dessous.

Tableau 1.6.2.2-A : Superficie des sites à requalifier disponible pour la fonction commerciale		
Municipalité	Site à requalifier (m²)	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale (m²)
Saint-Bernard-de-Michaudville	38 465,65	59 964,73

Sources : Demarcom, Rapport de recherche, Caractérisation et planification des pôles et des artères de développement commercial du territoire de la MRC des Maskoutains, 2016.

MRC des Maskoutains, 2016

9. Le paragraphe a) de l'article 1.6.6.2 est modifié et se lit désormais comme suit :

a) Au moins 70 % des espaces identifiés vacants à l'extérieur des zones de réserve - au moment de la demande - voués à des fins résidentielles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation ont été comblés, incluant les permis émis. Cette démonstration doit se faire au moyen d'un inventaire détaillé, chiffré et cartographié ;

10. L'article 3.2.1 est modifié afin d'ajouter le moyen de mise en œuvre ci-dessous dans l'objectif intitulé « Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et les usages non agricoles » à la suite du deuxième alinéa se terminant par « périmètre urbain » :

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et les usages non agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Se munir obligatoirement d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de contrôler le remplacement de tout usage commercial ou industriel existant par un nouvel usage commercial ou industriel, qui n'apportera pas de contraintes supplémentaires sur la qualité du milieu environnant.</i> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Aucun projet de substitution d'usage commercial ou industriel n'est admissible à une demande de dérogation mineure portant sur les normes minimales de lotissement (superficie, largeur ou profondeur), ou relativement à l'occupation des rives, du littoral et des plaines inondables ;</i> o <i>La demande ne doit pas engendrer des contraintes supplémentaires sur le milieu agricole ;</i> o <i>Un usage commercial existant ne peut être remplacé que par un autre usage commercial complémentaire à l'agriculture. Un usage industriel existant ne peut être remplacé que par un usage industriel complémentaire à l'agriculture ou par un usage commercial complémentaire à l'agriculture.</i>

11. L'article 5.1.2 est modifié par l'ajout, dans les fonctions complémentaires, des commerces et industries complémentaires à l'agriculture à la suite de l'alinéa « conduite de gaz souterraine » :

- *Les **commerces complémentaires à l'agriculture** par substitution. Ils regroupent les activités commerciales reliées à la vente, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la vente et l'offre de services pour les exploitations agricoles. Les commerces complémentaires à l'agriculture incluent également les commerces agroalimentaires et les commerces agricoles. Les commerces complémentaires à l'agriculture ne sont autorisés que par une substitution d'usage effectuée conformément aux dispositions du règlement sur les PPCMOI.*
- *Les **industries complémentaires à l'agriculture** par substitution. Elles regroupent les activités industrielles reliées à la fabrication, la transformation, la distribution et l'entretien de biens nécessaires aux exploitations agricoles. Les industries complémentaires à l'agriculture incluent également les activités industrielles reliées à la transformation des produits agricoles. Ces industries sont de faible incidence sur le milieu (industrie 1). Ces industries ne sont autorisées que par une substitution d'usage effectuée conformément aux dispositions du règlement sur les PPCMOI.*

12. L'article 5.4.2 est modifié afin de retirer les superficies brutes de plancher maximales exigées pour la fonction commerciale et se lit désormais comme suit :

5.4.2. FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS

Les fonctions autorisées dans l'affectation résidentielle/commerciale sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- *L'**habitation** de toute densité ;*
- *Les **commerces de détail et de service** ;*
- *Les **bureaux et services d'affaires** ;*

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- *Les **usages complémentaires à l'habitation**, comme les bureaux professionnels et les services personnels ;*
- *Les **industries de nature artisanale** regroupant les activités et les usages orientés vers la production ou la réparation d'objets de consommation, littéraires ou artistiques. L'activité est exercée par un travailleur manuel à son compte, seul ou avec l'aide des membres de sa famille ou d'au plus deux employés ;*
- *Les **parcs et espaces verts** ;*

- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

13. L'article 5.5.2 est modifié afin de retirer les superficies brutes de plancher maximales exigées pour la fonction commerciale et se lit désormais comme suit :

5.5.2 FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS

Les fonctions autorisées dans l'affectation résidentielle/commerciale lourde sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- Les **bureaux et services d'affaires** ;
- Les **commerces de détail et de service** ;
- Les **commerces de gros** ;
- Les **industries** dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où elles sont implantées ;
- Les **industries de nature artisanale** regroupant les activités et les usages orientés vers la production ou la réparation d'objets de consommation, littéraires ou artistiques. L'activité est exercée par un travailleur manuel à son compte, seul ou avec l'aide des membres de sa famille ou d'au plus deux employés.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- **L'usage résidentiel existant** avant l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme ;
- Les **usages complémentaires à l'habitation**, comme les bureaux professionnels et les services personnels ;
- Les **parcs et espaces verts** ;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES

14. Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement no. 2017-01 intitulé plan d'urbanisme.

15. Ce règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Guy Robert
 Maire

Émilie Petitclerc
 Directrice générale et secrétaire trésorière

Avis de motion	10 janvier 2022
Adoption du projet de règlement :	10 janvier 2022
Avis public d'adoption du projet de règlement :	11 janvier 2022
Avis de tenue d'une assemblée publique de consultation :	11 janvier 2022
Tenue de l'assemblée publique de consultation :	7 février 2022
Adoption du règlement	7 février 2022
Avis public d'adoption du règlement :	8 février 2022
Certificat de conformité de la MRC des Maskoutains :	mars 2022
Avis public d'entrée en vigueur :	mars 2022