

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES MASKOUTAINS CONVOQUÉE À 20 H 30, TENUE À 20 H 33, LE MERCREDI 12 JUIN 2024, À LA SALLE DU CONSEIL, SITUÉE AU 795, AVENUE DU PALAIS, À SAINT-HYACINTHE.

24-06-168

RÈGLEMENT 23-634 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 03-128 RELATIF AU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ (ZONES D'AFFECTATIONS SU2 ET SU3 - SAINT-PIE) - ADOPTION

CONSIDÉRANT qu'il s'avère nécessaire de modifier les aires d'affectation SU2 et SU3 afin de permettre de nouvelles fonctions, notamment la fonction industrielle, et de mettre à jour les données sur la fonction industrielle pour l'ensemble du territoire de la MRC;

CONSIDÉRANT que le conseil a adopté, le 14 mai 2003, le Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 18 septembre 2003;

CONSIDÉRANT que, par le biais de la résolution numéro 23-12-333, et conformément à l'article 445 du Code municipal du Québec (RLRQ, c. C- 27 .1), le conseil de la MRC des Maskoutains a adopté le projet de Règlement numéro 23-634 modifiant le Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé (Zones d'affectation SU2-SU3 à Saint-Pie) lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 13 décembre 2023;

CONSIDÉRANT qu'une consultation publique a été tenue le 23 janvier 2024, selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du conseil de la MRC des Maskoutains du 13 septembre 2023, le tout conformément aux dispositions de l'article 445 du Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27 .1);

CONSIDÉRANT les recommandations du comité Aménagement et Environnement daté du 5 décembre 2023;

CONSIDÉRANT l'avis du sous-ministre daté du 8 mars 2024;

CONSIDÉRANT que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture par la greffière;

CONSIDÉRANT que le préfet a mentionné l'objet du règlement, sa portée et son coût, conformément à la loi;

CONSIDÉRANT que toutes les autres formalités requises par la loi ont été et seront observées;

EN CONSÉQUENCE, sur la proposition de Mario St-Pierre,
Appuyée par André Beauregard,
IL EST RÉSOLU

D'ADOPTER le Règlement numéro 23-634 modifiant le Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé (Zones d'affectation SU2-SU3 à Saint-Pie), tel que soumis.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Copie certifiée conforme, ce 19^e jour du mois de 2024.

La greffière,



Marie-Pier Hébert

Sous réserve du libellé final lors de l'adoption du procès-verbal par le conseil de la MRC des Maskoutains.

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES MASKOUTAINS

**RÈGLEMENT NUMÉRO 23-634 MODIFIANT LE RÈGLEMENT
NUMÉRO 03-128 RELATIF AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
(ZONES D'AFFECTATION SU2-SU3 À SAINT-PIE)**

CONSIDÉRANT que le conseil a adopté, le 14 mai 2003, le *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé*;

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur de ce règlement le 18 septembre 2003;

CONSIDÉRANT la demande de la Ville de Saint-Pie (résolution 09-01-2021) pour la modification du schéma d'aménagement révisé, afin d'autoriser la fonction industrielle dans le secteur SU2, sur une superficie de 35 hectares;

CONSIDÉRANT le rapport du comité de travail créé spécifiquement pour l'analyse de ce dossier et sa recommandation favorable à l'implantation de la fonction industrielle dans l'aire d'affectation SU2 et SU3, selon certains critères :

CONSIDÉRANT l'avis favorable du Comité d'aménagement et d'environnement pour la modification du schéma d'aménagement révisé, daté du 18 août 2021, sur la base des recommandations du comité de travail :

CONSIDÉRANT le dépôt du *Plan régional sur les milieux naturels* en 2022;

CONSIDÉRANT la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire adoptée en 2023, et les nouvelles *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire* déposés récemment;

CONSIDÉRANT qu'il s'avère nécessaire de modifier les aires d'affectation SU2 et SU3 afin de permettre de nouvelles fonctions, notamment la fonction industrielle, et de mettre à jour les données sur la fonction industrielle pour l'ensemble du territoire de la MRC;

CONSIDÉRANT les recommandations du comité Aménagement et Environnement daté du 5 décembre 2023;

CONSIDÉRANT l'avis du sous-ministre daté du 8 mars 2024;

CONSIDÉRANT le règlement, présenté aux membres du conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est décrété par règlement de ce conseil ce qui suit :

- 1- La section 2.6.5 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est remplacé par la section suivante :

2.6.5 Les projections des besoins en espace pour la fonction industrielle

Cette section présente l'analyse des besoins en espace à des fins industrielles dans la MRC, en fonction des différents types d'usages industriels, de l'évolution de l'occupation des espaces industriels, de la caractérisation et la compilation des espaces vacants et à redévelopper, pour ensuite dénouer la question des besoins en espace industriel entre 2015 et 2031.

Les besoins en espace industriel sont estimés à l'échelle régionale, en tenant compte de l'évolution des tendances économiques des différents secteurs d'activité. Dans sa planification, la MRC vise d'abord à combler et à consolider le tissu urbain existant en augmentant l'intensité des activités et, par le fait même, rentabiliser davantage les services et les infrastructures existants.

2.6.5.1 Les espaces industriels de la MRC

L'ensemble des parcs et des zones industrielles du pôle régional et des pôles secondaires est présenté au tableau 2.6.5.1-A.

La ville de Saint-Hyacinthe possède trois parcs industriels : le parc Olivier-Chalifoux, le parc Théo-Phénix et celui de la Cité de la biotechnologie, ainsi qu'une zone industrielle, Camille-Mercure. Chacun d'eux possède une vocation spécifique, telle que décrite au tableau suivant. Les autres espaces industriels d'importance dans la MRC sont situés à Saint-Pie et à Saint-Damase.

Tableau 2.6.5.1-A Parcs industriels et affectations industrielles de la MRC

| Localisation | Hiérarchie | Affectation | Vocation de l'affectation |
|--|-----------------|-------------|---|
| Parc industriel Olivier-Chalifoux Saint-Hyacinthe | Pôle principal | I1 | Industries ayant de faibles incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %) |
| Parc industriel Théo-Phénix Saint-Hyacinthe | Pôle principal | I2 | Industries ayant de faibles, moyennes ou fortes incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %) |
| Zone industrielle Camille-Mercure Saint-Hyacinthe | Pôle principal | I2 | Industries ayant de faibles, moyennes ou fortes incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %) |
| Parc de la biotechnologie et de l'agroalimentaire Saint-Hyacinthe | Pôle principal | I3 | Industries du domaine de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale. Ce secteur inclut les espaces institutionnels, dont le Cégep de Saint-Hyacinthe, l'Institut de technologie agroalimentaire et la Faculté de médecine vétérinaire de l'Université de Montréal. |
| Parc industriel Saint-Pie | Pôle secondaire | I2 | Industries ayant de faibles, moyennes ou fortes incidences (90 %), bureaux et commerces non structurants (10 %). Principalement dominé par des industries du meuble |
| Zones industrielles Saint-Pie | Pôle secondaire | SU3 | Industries complémentaires au pôle régional de faibles, moyennes et fortes incidences ne nécessitant pas d'infrastructure d'égout ou d'aqueduc et qui n'œuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire, ou une industrie agroalimentaire que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir. |
| Zones industrielles Saint-Damase | Pôle secondaire | U6 | Principalement des industries de transformation agroalimentaires |

Source : MRC des Maskoutains 2023.

Le pôle régional domine l'espace occupé à des fins industrielles, possédant près de 75 % des superficies à vocation industrielle dans la MRC. Les deux pôles secondaires ne possèdent que 11,3 % (Saint-Pie) et 3,9 % (Saint-Damase) des espaces industriels. Bien que la municipalité de Saint-Dominique possède une superficie occupée à des fins industrielles plus importantes que Saint-Damase, il en demeure que cette dernière possède un nombre d'emplois industriels supérieur à Saint-Dominique qui ne possède que 222 emplois manufacturiers en 2022 à comparer de 1142 pour la municipalité de Saint-Damase.

Les zones industrielles situées dans les noyaux villageois possèdent, pour la plupart, des superficies de taille négligeables, ou bien encore, ces espaces sont presque totalement occupés. Six de ces municipalités ont un espace industriel dont le poids relatif représente moins de 1 % de la somme des espaces industriels de la MRC. Cependant, puisque la MRC n'a aucun contrôle sur le zonage local pour ces secteurs les espaces disponibles situés dans les noyaux villageois (lots vacants et sites à requalifier) ne peuvent être pris en compte dans l'adéquation des espaces disponibles et des besoins.

Tableau 2.6.5.1-B Poids relatif des zones et parcs industriels

| Zone / Parc | Localisation | Superficie de l'espace industriel (ha) | Superficie du périmètre urbain (ha) | Poids relatif de l'espace industriel à la superficie du périmètre d'urbanisation (%) | Poids relatif de l'espace industriel à la somme des espaces industriels (%) |
|---|---------------------------|--|-------------------------------------|--|---|
| Parc industriel Olivier-Chalifoux | Saint-Hyacinthe | 250,79 | 3033,99 | 8,3 | 73,4 |
| Parc industriel Théo-Phénix | | 137,40 | 3033,99 | 4,5 | |
| Parc Camille-Mercure | | 61,22 | 3033,99 | 2,0 | |
| Parc de la biotechnologie et de l'agroalimentaire | | 131,54 | 3033,99 | 4,3 | |
| Parc industriel de Saint-Pie | Saint-Pie | 40,16 | 199,40 | 20,1 | 11,3 |
| Zone industrielle SU3 | Saint-Pie | 49,46 | --- | --- | |
| Zone industrielle | Saint-Damase | 30,54 | 101,50 | 30,1 | 3,9 |
| Zone industrielle | Saint-Dominique | 32,73 | 151,40 | 21,6 | 4,1 |
| Zone industrielle | Saint-Valérien-de-Milton | 26,04 | 87,85 | 29,6 | 3,3 |
| Zone industrielle | Sainte-Hélène-de-Bagot | 11,00 | 81,76 | 13,5 | 1,4 |
| Zone industrielle | Saint-Jude | 8,17 | 71,61 | 11,4 | 1,0 |
| Zone industrielle | Saint-Simon | 6,37 | 52,00 | 12,3 | 0,8 |
| Zone industrielle | Saint-Barnabé-Sud | 1,81 | 32,04 | 5,6 | 0,2 |
| Zone industrielle | Saint-Louis | 1,83 | 49,19 | 3,7 | 0,2 |
| Zone industrielle | Saint-Hugues | 1,34 | 45,63 | 2,9 | 0,2 |
| Zone industrielle | Saint-Liboire | 0,72 | 137,31 | 0,5 | 0,1 |
| Zone industrielle | Saint-Marcel-de-Richelieu | 0,37 | 21,64 | 1,7 | 0,05 |
| Total | | 791,49 | --- | --- | 100 |

Source : MRC des Maskoutains, 2023.

2.6.5.2 Observation de l'évolution de l'occupation de l'espace industriel entre 2003 et 2023

L'évolution de l'occupation du sol à l'intérieur des zones et des parcs industriels de la MRC est présentée aux tableaux 2.6.5.2-A et 2.6.5.2-B, et aux cartes 2.6.5.2-A à F.

Méthodologie

Les données proviennent du rôle d'évaluation de 2023, de photographies aériennes de ces secteurs ainsi que du portrait réalisé en 2014. L'objectif consiste à mesurer et à dater l'évolution de l'occupation du sol sur une période d'environ 20 ans, soit entre 2003 et 2023. Cette démarche vise à projeter les besoins futurs en espace industriel à partir des tendances observées des précédentes années. Considérant que cette approche perpétue certaines tendances du passé pouvant être inapplicables dans une conjoncture actualisée, elle ne peut à elle seule faire état des besoins futurs. Or, une caractérisation des besoins engendrés par l'évolution

de la structure économique de la MRC est donc nécessaire pour justifier l'estimation des besoins futurs.

Selon les observations et les calculs qui en découlent, 102,12 hectares ont été construits dans les zones et les parcs industriels depuis les 20 dernières années. En moyenne, il s'agit de 4,87 hectares par année en excluant la superficie pour les infrastructures (tableau 2.6.5.2-A et cartes 2.6.5.2-A à F).

Soulignons que cette moyenne annuelle d'espace construit à des fins industrielles aurait pu être plus élevée dans l'éventualité où il y avait eu des espaces plus grands disponibles dans certaines zones et certains parcs industriels (voir article 2.6.5.7).

Particularité pour le parc de la Cité de la biotechnologie

À la demande du MAMOT en 2014, les besoins en espace pour les activités de la Cité de la biotechnologie sont évalués séparément des autres secteurs d'activité. La part projetée des besoins en espace sera ensuite soustraite des besoins en espace des autres secteurs d'activités. Cette distinction des besoins en espace de la Cité vise à rendre conséquent le retrait de la propriété de la Cité à titre d'espace disponible.

Les terrains de la Cité, d'une superficie de 15,8 hectares à même l'affectation « industrielle biotechnologique I3 », dont la superficie totale est de 131,54 hectares, sont localisés entre le boulevard Casavant Ouest et la voie ferrée (carte 2.6.5.2-C). Ces terrains ont été cédés par le MAPAQ à la Cité et le propriétaire (gestionnaire) est Saint-Hyacinthe Technopole.

1) L'espace industriel du pôle régional Saint-Hyacinthe

Le parc de la Cité

Le parc de la Cité priorise spécifiquement les entreprises de haute technologie œuvrant dans les domaines de la biotechnologie agroalimentaire, vétérinaire et agroenvironnementale, incluant les centres de recherche gouvernementaux, collégiaux et universitaires de même que leurs laboratoires dont l'activité principale pour les lots visés par l'entente est la recherche, le développement et l'innovation. Les activités de transformation, de production ou de commercialisation doivent demeurer accessoires, tout en étant nécessaires à l'émergence et à la croissance de l'entreprise.

Quant aux activités principales exercées par ces entreprises, elles doivent satisfaire à l'ensemble des critères suivants:

- Les activités de recherche, de développement et d'innovation sont de haute intensité;
- Une forte proportion des revenus de l'entreprise sont réinvestis spécifiquement dans ces activités;
- Il y a présence d'une forte proportion de personnel scientifique hautement spécialisé;
- Des nouveautés scientifiques sont utilisées dans le cadre des activités de l'entreprise;

Dans le cas où des activités accessoires sont exercées, l'entreprise doit également satisfaire au critère que les produits et services sont produits et génèrent une forte valeur ajoutée.

La zone adjacente au parc biotechnologique de 58 hectares, situés en zone agricole enclavée, quant à elle, demeure la propriété du MAPAQ, selon l'entente convenue entre le MAPAQ et la Cité. La cité doit faire la démonstration de besoin d'espaces, selon les projets qui lui sont soumis qui répondent à la mission du parc industriel de la Cité, pour pouvoir acquérir progressivement des parcelles de ce secteur. C'est dans cet esprit que les lots vacants situés dans le parc biotechnologique ne peuvent être considérés à titre d'espace « disponible » et que les lots vacants de la Cité ne peuvent répondre qu'à une infime partie de la demande en besoin de terrain à vocation industrielle.

L'observation de l'évolution de l'occupation de l'espace des 20 dernières années, soit entre 2003 et 2023, indique que 11,14 hectares ont été construits dans l'espace de la Cité au rythme moyen de 0,56 ha par année (tableau 2.6.5.2-B). À ce rythme, le parc de la Cité de la biotechnologie possède l'espace nécessaire pour son développement au cours des prochaines décennies.

Concernant la superficie ne faisant pas partie de l'entente avec le MAPAQ, soit 115,74 hectares majoritairement situés au sud de la voie ferrée, l'activité dominante est liée à la fonction d'établissement d'enseignement supérieur. Au niveau de l'observation de l'évolution de l'occupation de l'espace des 20 dernières années, soit entre 2003 et 2023, le rythme est de 0,16 ha par année (tableau 2.6.5.2-B). La raison qui explique cette faible consommation d'espace est qu'il ne reste plus d'espace disponible et que

la majorité des terrains ont été construits avant 2003.

Le parc Olivier-Chalifoux

Les observations montrent que le parc Olivier-Chalifoux se serait construit au rythme moyen de 2,06 hectares par année entre 2003 et 2023. Pendant cette période, le parc a connu sa plus forte croissance entre 2003 et 2007 avec un rythme équivalent à 4,6 hectares par année. À cette époque, la disponibilité de l'espace et la présence de terrain de grande superficie expliquent en partie le rythme de croissance élevé. Ce parc regroupe les industries de faible incidence qui ne correspondent pas à celles qui ont été le plus en croissance depuis 2003, c'est-à-dire les industries à moyenne et forte incidence. Plus de 75 % de l'espace du parc a été construit avant 2003.

Le parc Théo-Phénix

Le parc Théo-Phénix est voué aux industries de moyenne et de forte incidence, son rythme moyen de développement des 20 dernières années est de 1,80 hectare par année. Pendant cette période, le parc a connu sa plus forte croissance entre 2008 et 2013 avec un rythme équivalent à 3,2 hectares par année. Cette croissance s'explique pour les mêmes raisons que celles du parc Olivier-Chalifoux. D'ailleurs, ce parc ne possède seulement que 3,85 ha de lots vacants et des projets sont envisagés ou en discussion pour combler ces espaces.

Le parc Camille-Mercure

La zone industrielle Camille-Mercure, également vouée aux industries de moyenne et de forte incidence, a connu une faible croissance de son occupation depuis 2003. Ceci s'explique par la présence de terrains presque tous bâtis et par la présence de contraintes associées aux milieux humides, à la réserve naturelle du Boisé des Douze, ainsi qu'à l'emprise de la voie ferrée qui enclave la zone dans sa partie sud et ouest. Elle offre donc peu de potentiel pour de nouveaux développements. Toutefois, il y a la présence de terrains pouvant faire l'objet de requalification.

2) L'espace industriel de Saint-Pie

Près de 100 % de l'espace a été construit avant 2003 dans le parc industriel de Saint-Pie. L'espace disponible n'est composé que de deux lots d'une superficie totale de 2,05 ha.

Le nouveau secteur industriel de l'affectation SU3 comporte plusieurs espaces à requalifier occupés présentement par d'autres fonctions. Il s'agit d'un site avec une présence industrielle qui date de plus de 15 ans. Ce secteur se retrouve environ à mi-chemin sur la route 235 qui relie l'autoroute 20 à l'autoroute 10. Ce site possède un bon potentiel de développement par la présence d'un grand espace sous-utilisé et sa localisation stratégique. Il possède trois lots vacants d'une superficie totale de 3,13 ha en bordure de la route 235 et sept lots à requalifier pour un total de près de 30 ha. Toutefois, ce secteur est non desservi par les infrastructures d'égout et d'aqueduc, mais il y a une possibilité d'être desservi par le gaz naturel. Puisqu'il s'agit d'un nouveau secteur industriel, aucune évolution de l'occupation du sol n'a été réalisée sur ce site.

3) L'espace industriel de Saint-Damase

L'espace industriel vacant situé dans la municipalité de Saint-Damase est composé d'un lot situé en cour arrière d'une industrie établie depuis plusieurs années. Cet espace est conservée pour les besoins d'agrandissement futur de cette industrie. Considérant la rareté des espaces disponibles de grandes superficies pouvant accueillir ce genre d'industrie, il est donc improbable que l'entreprise se départisse de leur réserve foncière.

Tableau 2.6.5.2-A Évolution de l'occupation du sol et calcul de la consommation de l'espace dans les zones et les parcs industriels entre 2003 et 2023

| Affectations (selon l'annexe H) | Nom | Superficie de l'affectation (ha) | Périodes (années) | Occupation de l'espace entre 2003 et 2023 (ha) | Moyenne annuelle de l'occupation de l'espace (ha/année) |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------|--|---|
| I1 | Olivier-Chalifoux | 250,79 | 2003 à 2007 | 18,45 | 2,06 |
| | | | 2008 à 2013 | 8,41 | |
| | | | 2014 à 2023 | 14,31 | |
| I2 | Théo-Phénix | 137,40 | 2003 à 2007 | 9,02 | 1,80 |
| | | | 2008 à 2013 | 15,88 | |
| | | | 2014 à 2023 | 11,12 | |
| I3 | Cité de la biotechnologie | 131,54 | 2003 à 2007 | 1,47 | 0,72 |
| | | | 2008 à 2013 | 4,41 | |
| | | | 2014 à 2023 | 8,56 | |
| I2 | Camille-Mercure | 61,22 | 2003 à 2007 | 0 | 0,13 |
| | | | 2008 à 2013 | 2,69 | |
| | | | 2014 à 2023 | 0 | |
| Sous-total Saint-Hyacinthe | | 580,95 | ---- | 94,32 | 4,71 |
| I2 et U6 | Parc industriel de Saint-Pie et quelques zones industrielles | 40,16 | 2003 à 2007 | 0,28 | 0,01 |
| | | | 2008 à 2013 | 0 | |
| | | | 2014 à 2023 | 0 | |
| Sous-total Saint-Pie | | 40,16 | ---- | 0,28 | |
| U6 | Zones industrielles de Saint-Damase | 30,54 | 2003 à 2007 | 0 | 0,14 |
| | | | 2008 à 2013 | 0 | |
| | | | 2014 à 2023 | 2,87 | |
| Sous-total Saint-Damase | | 30,54 | ---- | 2,87 | |
| Total | | 651,65 | ---- | 97,47 | 4,87 |

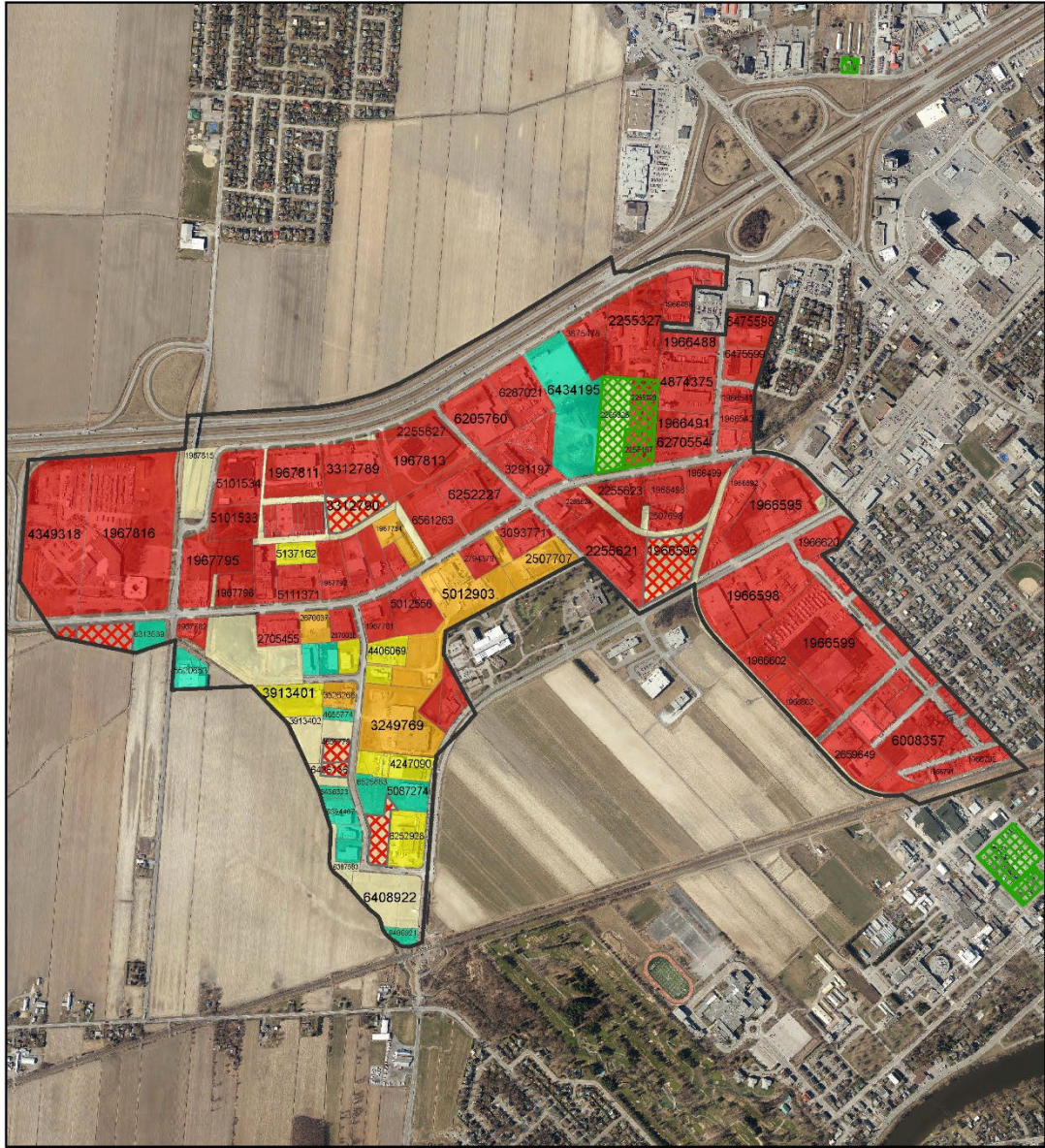
Source MRC des Maskoutains, 2023.

Tableau 2.6.5.2-B Évolution de l'occupation du sol et calcul de la consommation de l'espace sur les terrains de la Cité entre 2003 et 2023¹

| Affectation (selon l'annexe H) | Nom | Superficie de l'affectation (ha) ⁽¹⁾ | Périodes (années) | Occupation de l'espace entre 2003 et 2023 (ha) | Moyenne annuelle de l'occupation de l'espace (ha/année) |
|--------------------------------|--|---|-------------------|--|---|
| Partie de I3 | La Cité (propriétaire : Saint-Hyacinthe Technopole) | 15,80 | 2003 à 2007 | 1,47 | 0,56 |
| | | | 2008 à 2013 | 3,26 | |
| | | | 2014 à 2023 | 6,41 | |

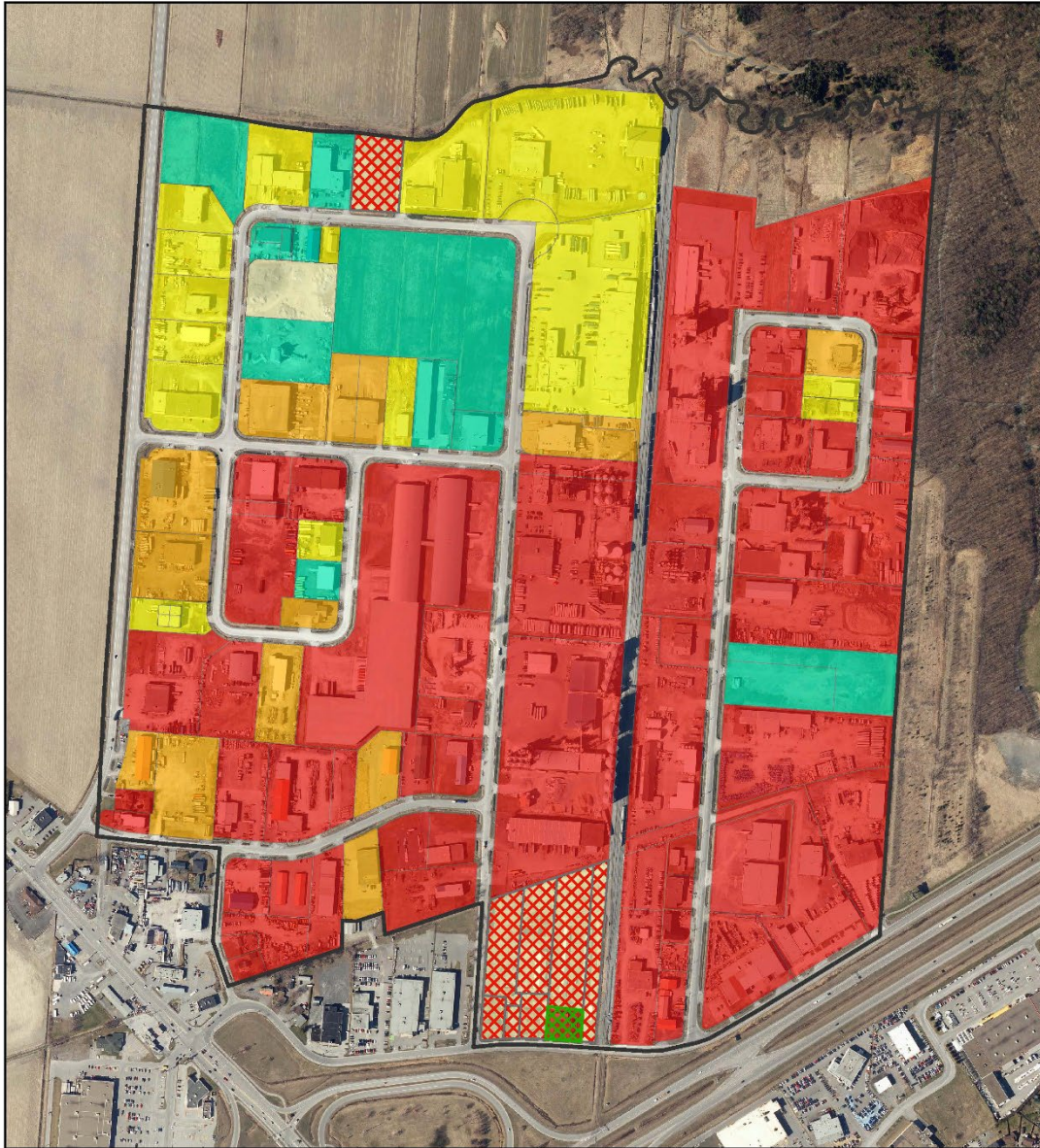
⁽¹⁾ Partie de l'affectation I3, qui correspond à l'espace occupé par la Cité, propriété cédée par le MAPAQ dont le propriétaire est Saint-Hyacinthe Technopole.
Sources : MRC des Maskoutains, 2023


Carte 2.6.5.2-A Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Olivier-Chalifoux




| | |
|---|--|
| <p> Limite du Parc lots vacants sites à requalifier Année de construction Aucune construction (mais non vacant) avant 2003 2004 - 2007 2008 - 2013 2014 - 2023 </p> <p> 0 100 200 400 600 800 Mètres 1:16 000 </p> <p style="text-align: right;"> </p> | <p style="text-align: center;"> Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Parc industriel Olivier-Chalifoux – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-A </p> <p> <small> Sources: Gouvernement du Québec: Cadastre 11-08-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983 </small> </p> <p style="text-align: right;"> <small> Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe 3 novembre 2023 </small> </p> |
|---|--|

Carte 2.6.5.2-B Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Théo-Phénix





 sites à requalifier


 lots vacants 2023


lots industriels 20231017


Année de construction

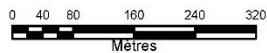
 Aucune construction mais non vacant

 avant 2003

 2004 - 2007

 2008 - 2013

 2014 - 2023



1:7 000



**Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023)
Parc industriel Théo-Phénix – Saint-Hyacinthe
Carte 2.6.5.2-B**

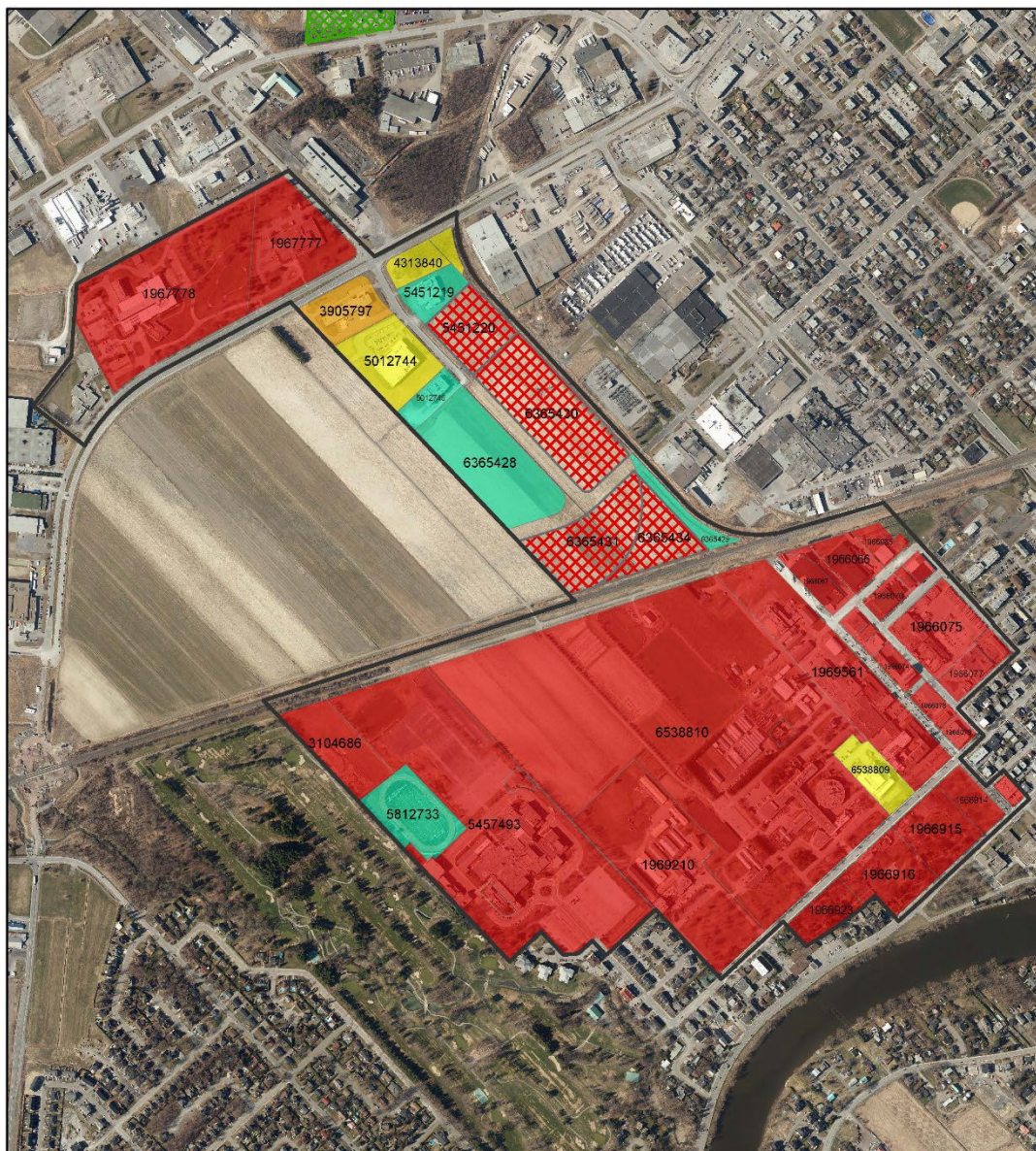
Source: Gouvernement du Québec : Cadastre 11-09-2023
MRC des Maskoutains : rôle d'évaluation foncier

Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983

Conception: Pascal Simard, urbaniste
Réalisation: Bastien Fortin, géographe

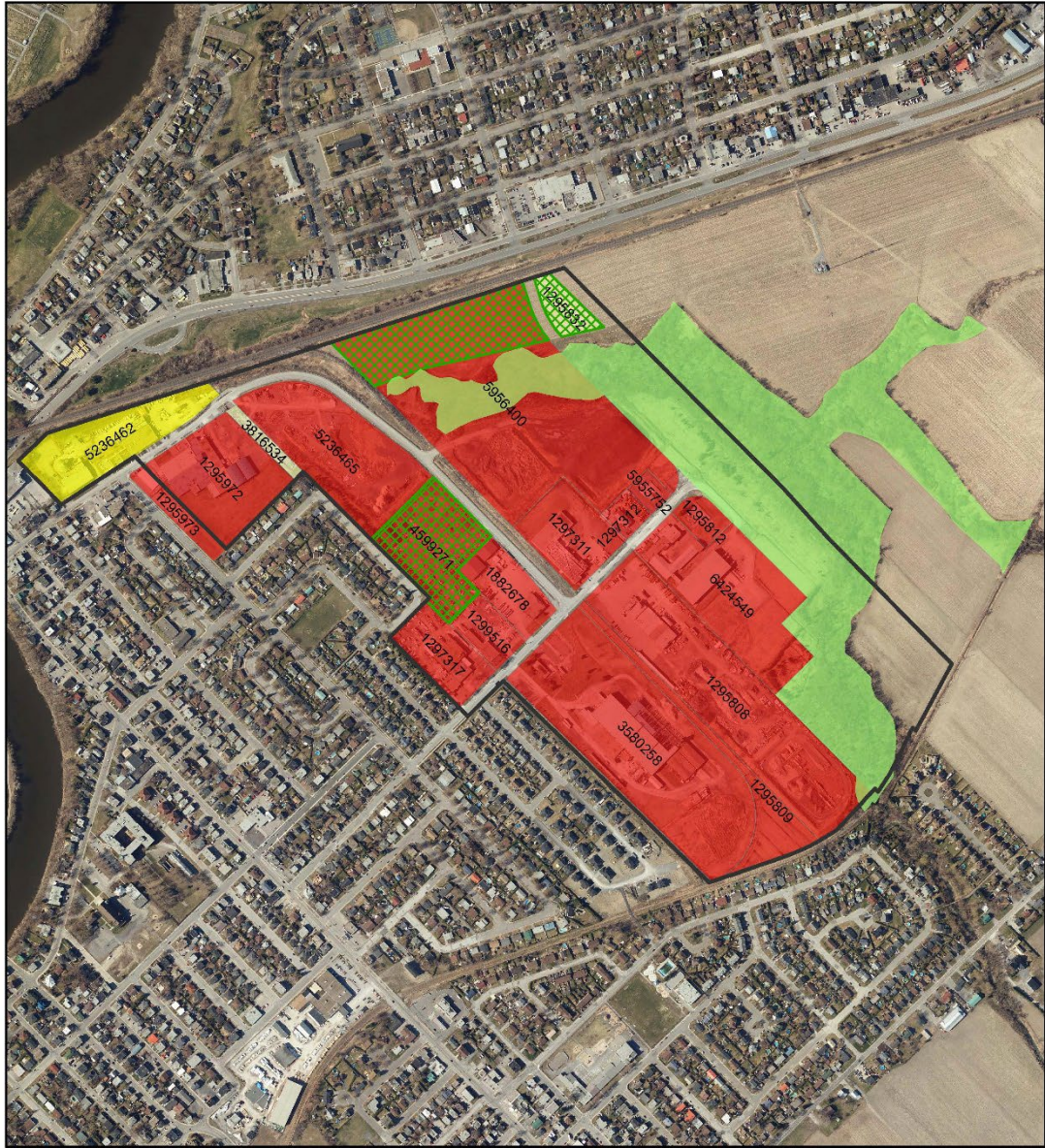
3 novembre 2023


Carte 2.6.5.2-C Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel – Cité de la biotechnologie



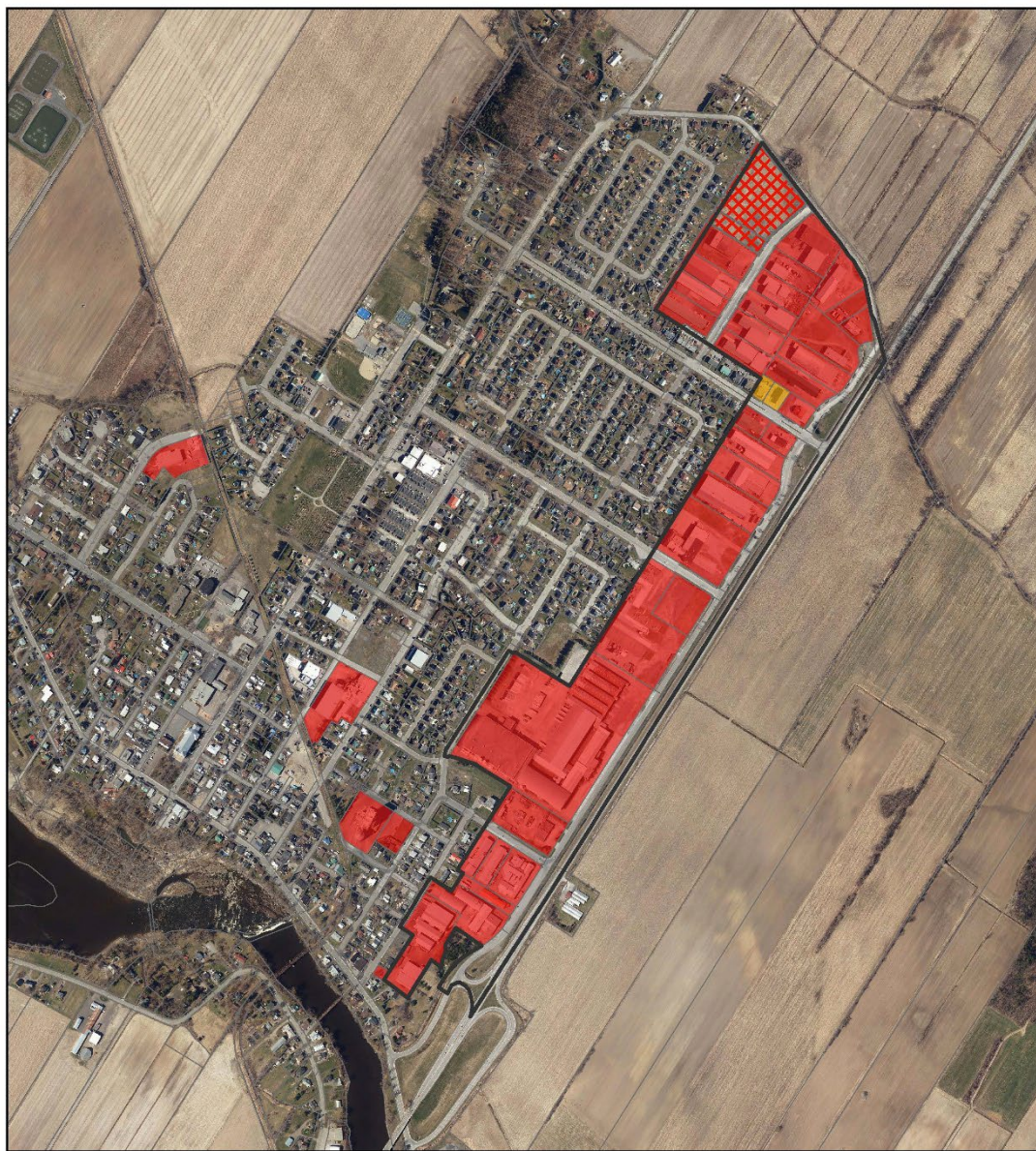
| | | |
|---|---|---|
| lots vacants 2023 | <p>MRC des Maskoutains Un monde à votre aversure</p> | |
| sites à requalifier | | |
| Année de construction | <p>0 65 130 260 390 520 Mètres</p> | <p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Cité de la biotechnologie – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-C</p> |
| Avant 2003 2004 - 2007 2008 - 2013 2014 - 2023 | <p>1:10 500</p> | |

Carte 2.6.5.2-D Évolution de l'occupation de l'espace (2003 -2023) – Zone industrielle Camille-Mercure



| | |
|--|--|
| <p> sites à requalifier Affectation au Schéma Reserve_de_boise_des_Douze lots industriels 20231017 Année de construction Aucune construction (mais non vacant) avant2003 2004 - 2007 2008 - 2013 2014 - 2023 </p> | <div style="text-align: center;">  Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Zone industrielle Camille-Mercure – Saint-Hyacinthe Carte 2.6.5.2-D </div> <p> <small> Source: Gouvernement du Québec: Cadastre 11-08-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983 </small> </p> <p> <small> Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe 3 novembre 2023 </small> </p> |
|--|--|

Carte 2.6.5.2-E Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Saint-Pie | 2



| | | |
|--|---|---|
| <p> lots vacants 2023</p> <p> Affectation au Schéma</p> | <p>0 62,5 125 250 375 500</p> <p>Mètres</p> | |
| <p>lots industriels 20231017</p> <p>Année de construction</p> <p> avant 2003</p> <p> 2004 - 2007</p> <p> 2008 - 2013</p> <p> 2014 - 2023</p> | <p>1:10 000</p> | <p>MRC des Maskoutains Un monde à votre mesure</p> |
| <p>Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Parc industriel de Saint-Pie- Saint-Pie Carte 2.6.5.2-E</p> | | |
| <p>Source: Gouvernement du Québec: Cadastre 11-06-2023 MRC des Maskoutains: rôle d'évaluation foncier</p> | | <p>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Basien Fontaine, géographe 3 novembre 2023</p> |
| <p>Système de projection: Transverse Mercator; NAD1983</p> | | |

Carte 2.6.5.2-F Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Zones industrielles Saint-Damase



| | |
|--|--|
| sites à requalifier | <p>MRC des Maskoutains Un monde à votre mesure</p> |
| lots vacants 2023 | |
| lots industriels 20231017 | |
| Année de construction | |
| Aucune construction (mais non vacant) | |
| avant 2003 | |
| 2004 - 2007 | |
| 2008 - 2013 | |
| 2014 - 2023 | |
| Mètres 1:7 000 | |
| Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) Parc industriel de Saint-Damase – Saint-Damase Carte 2.6.5.2-F | |
| <small>Source: Gouvernement du Québec, Cadastre 11-09-2023 MRC des Maskoutains, rôle d'évaluation foncière Système de projection: Transverse Mercator, NAD1983</small> | |
| <small>Conception: Pascal Simard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe 3 novembre 2023</small> | |

2.6.5.3 Le taux d'occupation de l'espace dans les parcs et les zones industriels

Le taux d'occupation au sol dans les affectations industrielles de Saint-Hyacinthe et Saint-Pie, ainsi que dans les zones industrielles de Saint-Damase est présenté de manière globale dans le tableau 2.6.5.3-A. Ces relevés sont issus d'observations et de calculs effectués à partir de photographies aériennes.

Ces calculs révèlent que l'ensemble des espaces industriels de la MRC est occupé à 97,6 %. En conclusion, seulement 2,4 % de l'espace est non occupé dans les espaces industriels de la MRC.

Tableau 2.6.5.3-A Taux d'occupation dans les parcs industriels de la MRC

| Municipalité | Affectation (selon l'annexe H) | Nom | Superficie de l'affectation (ha) | Espace disponible | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|----------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | (ha) | (%) |
| Saint-Hyacinthe | I1 | Olivier-Chalifoux | 250,79 | 7,96 | 3,2 |
| | I2 | Théo-Phénix | 137,40 | 3,85 | 2,8 |
| | I2 | Camille-Mercure ¹ | 61,22 | 0 | 0 |
| | I3 | Cité de la biotechnologie ² | 131,54 | 0 | 0 |
| Sous-total Saint-Hyacinthe | | | 580,95 | 11,81 | 2,0 |
| Saint-Pie | I2 | Saint-Pie | 39,68 | 2,05 | 5,2 |
| | SU3 | --- | 49,46 | 3,13 | 6,3 |
| Saint-Damase | U6 | Saint-Damase | 30,54 | 0 | 0 |
| Total | | | 700,53 | 17,0 | 2,4 |

(1) L'espace résiduel est fait partie de la Réserve naturelle du Boisé des Douze. Les hectares libres sont donc à zéro.

(2) Les lots vacants de la Cité cédés par le MAPAQ dont le propriétaire est Saint-Hyacinthe Technopole sont exclus (10,58 ha).

Source : MRC des Maskoutains 2024.

2.6.5.4 Les mesures de densification dans les zones et parcs industriels

Près de 85 % des affectations à vocation industrielle de la MRC sont situées dans le pôle régional. Il apparaît donc approprié d'ajouter l'effort de densification effectuée par la ville de Saint-Hyacinthe aux présentes observations.

Étant donné la rareté des terrains ayant de grandes superficies et le manque d'espace disponible imminent dans certains parcs industriels¹, la ville, en partenariat avec le CLD, a élaboré des mesures dont l'objectif vise à augmenter l'intensité et la densité d'occupation du sol dans les parcs industriels. Depuis le début de l'année 2014, les règlements d'urbanisme de la ville prescrivent un pourcentage d'occupation minimal deux fois plus élevé que le précédent. Les marges avant et latérales ont aussi été réduites. La possibilité de morceler les lots sera accrue par la modification du règlement de lotissement, qui permettra dorénavant des profondeurs et des largeurs moindres que celles auparavant fixées. De plus, la Ville de Saint-Hyacinthe planifie dorénavant une approche facilitant la réutilisation par le biais d'une nouvelle politique qui vise à requalifier les parties industrielles plus anciennes. L'ensemble de ces mesures contribuera, du même coup, à rentabiliser les infrastructures et équipements publics et facilitera le développement de mesures incitatives au transport collectif aussi bien qu'aux transports actifs.

Afin d'accroître l'intensité de l'occupation au sol dans toutes les zones et tous les parcs industriels, la MRC prévoit y étendre les normes liées à la densification des activités, telles qu'adoptées par le pôle régional, par le biais de dispositions spécifiques (Chapitre 4 - *Document complémentaire*).

1. CLD Les Maskoutains. « Réflexion sur le cadre d'une orientation concernant le développement futur des parcs industriels de la MRC des Maskoutains. Juin 2013.

2.6.5.5 *Portrait du nombre d'entreprises et d'emplois industriels*

La MRC des Maskoutains a connu, entre 2013 et 2022, une croissance de ces investissements manufacturiers. La MRC enregistre seulement une période de décroissance dans le niveau d'investissements en 2020 qui coïncide avec la période pandémique. Ces investissements découlent de nouvelles immobilisations, d'améliorations locatives, de croissance d'entreprise du territoire, etc.

Entre 2013 et 2022, une croissance des investissements manufacturiers a été observée, les investissements manufacturiers totalisaient 2,19G\$. Malgré ces investissements, le nombre d'entreprises manufacturières présentes sur le territoire maskoutain a diminué. En 2013, on comptait 352 industries établies contre 298 en 2022. Cela représente une baisse de 54 entreprises pour la période de 2013 à 2022. Cela s'explique par la décision de retirer les entreprises en service à l'industrie de la compilation des entreprises manufacturières ainsi que par des fusions/acquisitions d'entreprises, certains déménagements et quelques fermetures d'entreprises. En ce qui concerne le nombre d'emplois durant la période de référence, ils sont passés de 13 012 à 13 284. On observe toutefois une légère baisse du nombre d'emplois manufacturiers depuis 2020.

Tableau 2.6.5.5-A Nombre d'entreprises et d'employés dans les zones et parcs industriels

| Zones et parcs industriels | | Nbre d'emplois dans ce parc/ou cette zone en 2003 | Nbre d'emplois dans ce parc/ou cette zone en 2013 | Nbre d'emplois dans ce parc/ou cette zone en 2022 | Nbre d'entreprises manufacturières dans ce parc ou cette zone en 2003 | Nbre d'entreprises manufacturières dans ce parc ou cette zone en 2013 | Nbre d'entreprises manufacturières dans ce parc ou cette zone en 2022 | Moyenne sur 19 ans – Nbre d'emplois (2003-2022) | Moyenne sur 10 ans – Nbre d'entreprises manufacturières (2003-2022) |
|-------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saint-Hyacinthe | Parc Olivier-Chalifoux | 3 849 | 3 505 | 4496 | 82 | 67 | 64 | 3950 | 71 |
| | Parc Théo-Phénix | 1 053 | 1 648 | 1542 | 37 | 44 | 51 | 1414 | 44 |
| | Parc Cité biotechnologie ⁽¹⁾ | 1 417 | 2 327 | 1155 | 22 | 33 | 23 | 1633 | 26 |
| | Zone industrielle Camille-Mercure | 378 | 325 | 306 | 10 | 7 | 6 | 336 | 8 |
| Parc industriel St-Pie | | 2 048 | 1 174 | 1035 | 47 | 34 | 27 | 1419 | 36 |
| Zones industrielles St-Damase | | 1 136 | 1 131 | 1142 | 14 | 12 | 10 | 1136 | 12 |
| Total MRC | | 8 464 | 10 110 | 9 676 | 212 | 197 | 181 | 9 888 | 197 |

(1) La Cité de la biotechnologie a été créée en 2003 et les premières données compilées datent de 2006. Le tableau présente donc les données entre 2006 et 2022 pour le parc de la Cité. En 2003, le parc Olivier-Chalifoux comptait plusieurs entreprises qui sont maintenant dans les limites du parc de la Cité. Cette modification au niveau des parcs est la raison pour laquelle le nombre d'emplois et d'entreprises a diminué dans le parc Olivier-Chalifoux entre 2003 et 2013.

Source : Saint-Hyacinthe Technopole, 2023.

2.6.5.6 Compilation et caractérisation des espaces vacants et des espaces à redévelopper pour la fonction industrielle

La compilation des espaces vacants et des sites à requalifier est faite selon deux catégories. Dans un premier temps, il s'agit des espaces disponibles dans les secteurs ayant un potentiel pour le développement industriel à l'échelle régionale. Ces secteurs sont situés dans le pôle de développement, dans les pôles secondaires ou encore dans des municipalités locales où une zone industrielle éloignée des milieux habités est identifiée par la municipalité. Dans un second temps, un portrait de l'espace disponible est fait dans les affectations urbaines où l'on retrouve des zones industrielles au niveau local présentant certaines contraintes au développement. Ces espaces disponibles ne sont pas comptabilisés pour établir le besoin en espace industriel au niveau régional.

2.6.5.6.1 Espaces vacants et à redévelopper pour le développement industriel à l'échelle régionale

La compilation de tous les espaces vacants à requalifier et à redévelopper pour la fonction industrielle est présentée au tableau 2.6.5.6.1-A. La présentation cartographique de ces espaces disponibles est présentée à l'article 2.6.5.2 et à l'annexe A-2.2.

La somme des espaces vacants et à redévelopper des espaces industriels régionaux représente 61,30 hectares. Il convient cependant de considérer le potentiel de ces superficies en fonction de la vocation de chacun des espaces industriels, aussi bien qu'en fonction d'un potentiel réalisable d'une construction ou d'une requalification dans les 20 prochaines années.

L'espace vacant de la Cité de la biotechnologie de 10,58 hectares ne peut répondre à la demande d'espace pour les différents types d'usages industriels puisque ce parc est destiné aux usages spécifiques liés à sa mission. Pour ce faire, elle a été retirée de la compilation.

Tableau 2.6.5.6.1-A Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour les affectations industrielles régionales

| Municipalité | Lots vacants | | Sites à requalifier | | Somme des lots vacants et des sites à requalifier (ha) |
|---------------------------------|----------------|-----------------|---------------------|--------------------|--|
| | Nombre (unité) | Superficie (ha) | Nombre (unité) | Superficie (ha) | |
| Saint-Damase | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| Saint-Hugues | 2 | 0,63 | 0 | 0,00 | 0,63 |
| Saint-Hyacinthe (I1, I2 et I3)* | 16 | 11,8 | 6 | 11,11 | 22,91 |
| Saint-Jude | 6 | 3,19 | 0 | 0,00 | 3,19 |
| Saint-Pie | 5 | 5,1 | 7 | 29,47 ¹ | 34,57 |
| Total MRC | 29 | 20,72 | 13 | 40,58 | 61,30 |

* Cette superficie exclut l'espace vacant de la Cité (10,58 hectares).

¹ : Cette superficie brute comprend la superficie dédiée aux infrastructures et aussi celle des milieux humides et hydriques.

Source : MRC des Maskoutains 2024.

2.6.5.6.2 Espaces vacants et à redévelopper dans les zones industrielles locales

L'espace disponible à des fins industrielles dans les noyaux villageois est compris dans les zones industrielles présentant certaines contraintes au développement de la fonction industrielle due principalement à la présence de zones habitées adjacentes aux zones industrielles. Dans certaines situations, il s'agit de futur développement résidentiel.

Tableau 2.6.5.6.2-A Compilation des espaces vacants et à redévelopper pour dans les zones industrielles locales

| Municipalité | Lots vacants | | Sites à requalifier | | Somme des lots vacants et des sites à requalifier (ha) |
|--------------------------|----------------|-----------------|---------------------|-----------------|--|
| | Nombre (unité) | Superficie (ha) | Nombre (unité) | Superficie (ha) | |
| Sainte-Hélène-de-Bagot | 1 | 1,97 | 0 | 0,00 | 1,97 |
| Saint-Louis | 0 | 0,00 | 1 | 1,83 | 1,83 |
| Saint-Pie | 1 | 0,08 | 0 | 0 | 0,08 |
| Saint-Valérien-de-Milton | 1 | 0,91 | 0 | 0,00 | 0,91 |
| Total MRC | 3 | 2,96 | 1 | 1,83 | 4,79 |

Source : MRC des Maskoutains 2023.

2.6.5.7

Abrogé

2.6.5.8 L'adéquation des besoins en espace industrie pour les affectations industrielles régionales

1) L'adéquation des besoins en espace industriel entre 2023 et 2044 selon l'occupation des 20 dernières années

Le calcul des besoins en espace se résout comme étant les lots vacants et les sites à requalifier (tableau 2.6.5.6.1-A) pour la vocation industrielle régionale, moins les besoins estimés en espace entre 2023 et 2044. Le calcul des besoins estimés en espace est calculé selon la moyenne de la consommation d'espace des 20 dernières années du tableau 2.6.5.2-A en retirant la moyenne de la consommation de l'espace pour le parc de la Cité du tableau 2.6.5.2-B. On obtient une moyenne de consommation de l'espace industrielle de 4,31 ha par année. Ainsi, avec ses chiffres, il est possible d'estimer les besoins en espace d'ici les 20 prochaines années selon cette méthode (tableau 2.6.5.8-A).

La projection des besoins par extrapolation sur 7, 15 et 20 ans (tableau 2.6.5.8-A), exclut également les besoins en espace de la Cité (tableau 2.6.5.3-A, soit 10,58 ha) tel que demandé par le MAMOT (avis du 13 février 2015).

Ainsi, selon ces calculs, à l'échelle de la MRC, d'ici 15 ans, la MRC manquera plus de 3 ha de terrain industriel. Il est important de noter que les besoins en espace identifiés au Tableau 2.6.5.8-A ne tiennent pas compte des superficies qui peuvent être attribuables au développement de rue dans le cadre d'un nouveau développement industriel et aussi des contraintes naturelles comme les milieux humides et hydriques. En tenant compte de ces superficies, les besoins de la MRC seraient considérablement plus grands. En ce sens, la MRC devra procéder à un agrandissement de son espace industriel sous peu afin d'assurer une bonne planification de son développement industriel.

Rappelons que ces résultats proviennent exclusivement de l'observation de l'évolution de l'occupation du sol sur les 20 précédentes années, pour ensuite établir cette évolution à titre de rythme de croissance des activités industrielles de la MRC pour les années à venir sans tenir compte d'un ralentissement causé par le manque d'espace dans les dernières années. Comme démontré aux articles 2.6.5.2 et aux cartes 2.5.5.2 A à D, la croissance des parcs industriels, au moment où des terrains de plus grandes dimensions étaient encore disponibles, laisse présager une croissance beaucoup plus importante que celle estimée par le calcul qui résulte du ralentissement de la croissance par le manque d'espaces de taille suffisante disponibles.

| Tableau 2.6.5.8-A Adéquation des besoins en espace industriel excluant les terrains de la Cité | | | | |
|--|---|--------------------|---------------------|---------------------|
| | Période de projection des besoins par extrapolation | | | |
| | En 2023 (an 0) | D'ici 2031 (7 ans) | D'ici 2039 (15 ans) | D'ici 2044 (20 ans) |
| Espace disponible (ha) | 61,30 | 31,13 | -3,35 | -24,90 |

Source : MRC des Maskoutains. 2023.

2) L'approche intégrée de l'adéquation des besoins en espace industriel entre 2023 et 2044

a) Les failles de la méthodologie de l'observation des 20 dernières années

L'observation de l'évolution de l'occupation de l'espace, depuis les 20 dernières années (tableau 2.6.5.2-A), présente un rythme de développement des zones et des parcs industriels avec des espaces qui se sont développés antérieurement à la période d'observation (zone Camille-Mercure, parc de Saint-Pie) et des parcs industriels qui arrivent à pleine capacité en ayant seulement 3 % et 4 % d'espaces disponibles. Ce qui fait que le rythme de croissance observé fait abstraction du rythme de croissance de ces zones et ces parcs déjà complets. Si ces espaces industriels avaient eu de l'espace pour continuer à se développer, la moyenne annuelle de l'occupation de l'espace aurait été au-delà de 4,87 hectares (référence : tableau 2.6.5.2-A). D'ailleurs, en comparaison avec la dernière analyse de la fonction industrielle datant de 2014, il s'agit d'une baisse de 40% de la consommation d'espaces industriels en excluant les espaces du parc de la Cité de la biotechnologie.

Il s'avère ainsi approprié de souligner que cette période d'observation demeure marquée par une incapacité de la MRC à répondre à la demande en espace industriel d'entreprises qui sont allées s'établir ailleurs. Cette méthodologie perpétue les tendances du passé, dont le manque d'espace nécessaire au développement des activités industrielles.

b) La position économique actuelle du secteur agroalimentaire

Le rapport de l'Institut du Québec révèle que l'industrie agroalimentaire est un puissant levier économique pour tout le Québec. Il y est aussi démontré que l'industrie agroalimentaire a une incidence directe sur presque tous les secteurs d'activité de l'industrie. L'économie agroalimentaire est définie comme regroupant toutes les étapes relatives à l'approvisionnement de produits alimentaires, soit la production, la transformation, la distribution, l'entreposage et la préparation.²

Les récents accords de libre-échange ainsi que les opportunités reliées à la forte croissance économique des pays émergents offrent à l'industrie agroalimentaire du Québec des débouchés très prometteurs, ce qui pourrait générer des retombées économiques importantes, pour la MRC et pour tout le Québec. Il s'avère injustifié de ne pas saisir ces opportunités de la conjoncture actuelle du développement économique à cause du manque d'espace industriel dans la MRC.

3) Étapes qui suivront l'analyse des adéquations industrielles

La MRC prendra d'abord toutes les mesures nécessaires pour réutiliser les espaces à l'intérieur des périmètres urbains, parmi les espaces à louer, à vendre, vacant, ou à requalifier afin d'optimiser la consolidation du tissu urbain existant et favoriser l'augmentation de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu.

L'évaluation des besoins en espace à l'échelle de la MRC représente l'une des démarches de planification de l'aménagement du territoire, dans un contexte de pérennisation du sol, menant éventuellement à de nécessaires demandes d'exclusion auprès de la CPTAQ.

Cette démarche comporte d'abord un objectif lié à l'atteinte d'une conformité aux orientations gouvernementales, dont

² Antunes, Pedro, Mia Homsy, Lois Mainville et Sonny Scarfone. *L'industrie agroalimentaire – Un puissant levier de développement économique*. Montréal, Institut du Québec (Conference Board du Canada et HEC Montréal). 2015.

une orientation relative à la complémentarité et à l'harmonisation des planifications métropolitaines et péri-métropolitaines, en termes de réciprocité et d'alliance stratégique.

En second lieu, les projets d'agrandissements de périmètres d'urbanisation seront planifiés de manière à répondre aux besoins réels en espace. Ils seront l'objet des dossiers argumentaires exhaustifs en considérant les critères d'agrandissement des périmètres urbains dont s'est dotée la MRC, ainsi que toutes autres dispositions du SAR devant s'appliquer. Les projets seront soumis à l'analyse des comités de la MRC (comité consultatif agricole, comité Aménagement et environnement) afin de considérer les impacts de ces modifications sur le territoire et les activités agricoles.

À la demande du MAMOT (avis du 3 mars 2016), les futurs projets d'agrandissements de périmètres d'urbanisation à des fins industrielles concerneront uniquement les municipalités ayant fait l'objet de l'analyse des besoins en espaces industriels, soit les pôles.

Cependant, dans tout autre périmètre urbain, une municipalité pourra autoriser l'agrandissement d'une industrie existante en empiétant dans la zone agricole, et ce, selon les dispositions prévues à l'article 4.5.19 du *Document complémentaire*.

- 2- Le tableau 3.3.2.3-A du *Règlement numéro 03-128 relatifs au Schéma d'aménagement révisé* est remplacé par le suivant :

| Tableau 3.3.2.3-A Affectation Industrielle I3 – Cité de la biotechnologie | |
|--|--|
| FONCTIONS/USAGES DOMINANTS AUTORISÉS | CRITÈRES OU OBJECTIFS SPÉCIFIQUES |
| Industrie de haute technologie | |
| Établissement d'enseignement supérieur | |
| FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES AUTORISÉES | CRITÈRES OU OBJECTIFS SPÉCIFIQUES |
| Commerce et service de soutien aux fonctions dominantes autorisées | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Limité à 50% de la superficie du rez-de-chaussée d'un immeuble occupé par un usage de la fonction dominante autorisée. Un usage correspondant à la fonction de commerce et service de soutien ne doit pas excéder la superficie maximale autorisée par règlement de la municipalité. |
| Industrie 1 | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pour le secteur au sud de la voie ferrée : industries existantes au moment de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 23-634 modifiant le Schéma d'aménagement révisé (xx xxxxx 2024). ➢ Autorisé dans le secteur au nord la voie ferrée |
| Récréation extensive | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Limité aux parcs, espaces verts, espaces de détente et pistes cyclables. |
| Équipement et réseau d'utilité publique | |

- 3- L'article 3.3.3.2 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est modifié par l'insertion, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante :

« Plusieurs de ces fonctions sont en stagnation ou en déclin et une requalification du secteur est à prévoir à moyen ou long terme. »

- 4- L'article 3.3.3.3 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est modifié de la façon suivante:

- a) Par le remplacement du titre par le titre suivant :

« 3.3.3.3 Affectation Semi-urbaine SU3 – Industrielle et commerciale »

- b) Par le remplacement du premier alinéa par l'alinéa suivant :

« L'aire d'affectation Semi-urbaine SU3 est divisée en deux secteurs distincts. Un premier secteur qui correspond à l'ancien ciné-parc, sur le territoire de la ville de Saint-Pie. Ce secteur constitue un emplacement d'une superficie d'environ 14 hectares. Les activités de ciné-parc ont été abandonnées, il y a plus de 20 ans. Un second secteur déstructuré situé au nord-est des installations de Sanair, qui comprend quelques résidences, des terrains privés et une activité industrielle en droit acquis, sur une superficie totale d'environ 36 hectares.»

- c) Par l'ajout entre le premier et le second alinéa de l'alinéa suivant :

« L'objectif d'aménagement principal de cette aire d'affectation est de développer des fonctions complémentaires au pôle industriel régional et d'y reléguer des fonctions qui n'ont pas la nécessité de se retrouver dans le pôle régional, tout en permettant de densifier et consolider les usages autorisés dans l'affectation semi-urbaine SU3 en profitant de la desserte de la route 235. »

- 5- Le tableau 3.3.3.3.—A du Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est remplacé par le tableau suivant:

Tableau 3.3.3.3-A Affectation Semi-urbaine SU3 – Industrielle et commerciale

| FONCTIONS/USAGES DOMINANTS AUTORISÉS | CRITÈRES OU OBJECTIFS SPÉCIFIQUES |
|--|--|
| Industrie 1 | ➤ Autorisé seulement pour les industries complémentaires au pôle régional : industrie ne nécessitant pas d'infrastructures d'égout ou d'aqueduc et qui n'œuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire, ou une industrie agroalimentaire que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir. |
| Industrie 2 | ➤ Autorisé seulement pour les industries complémentaires au pôle régional : industrie ne nécessitant pas d'infrastructures d'égout ou d'aqueduc et qui n'œuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire, ou une industrie agroalimentaire que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir. ➤ Autorisé à condition que des mesures de mitigation soient mises en place afin de limiter les inconvénients sur le milieu environnant. Ces mesures doivent veiller à assurer une bonne cohabitation avec les différentes fonctions présentes dans l'aire d'affectation. |
| Commerce non structurant | |
| FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES AUTORISÉES | CRITÈRES OU OBJECTIFS SPÉCIFIQUES |
| Récréation extensive | |
| Équipement et réseau d'utilité publique | |
| Commerce de destination | ➤ Autorisé uniquement pour les établissements de vente au détail en lien direct avec une production industrielle présente dans l'aire d'affectation |
| CONDITIONS PARTICULIÈRES | ➤ La ville doit intégrer les critères prévus à l'article 4.5.2.2 du document complémentaire pour les projets de construction ou de modification de nature industrielle ou commerciale dans l'aire d'affectation. |

- 6- Le tableau 4.1.2-A de l'article 4.1.2 du Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est modifié par le remplacement des lignes 2.6.5.2-A à 2.6.5.2-F par les lignes suivantes :

| Numéro | Titre | Échelle | Date de conception |
|------------------|---|------------|--------------------|
| 2.6.5.2-A | Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Olivier-Chalifoux – Saint-Hyacinthe | 1 : 16 000 | 3 novembre 2023 |
| 2.6.5.2-B | Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel Théo-Phénix – Saint-Hyacinthe | 1 : 7 000 | 3 novembre 2023 |
| 2.6.5.2-C | Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Cité de la biotechnologie – Saint-Hyacinthe | 1 : 10 500 | 3 novembre 2023 |
| 2.6.5.2-D | Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Zone industrielle Camille-Mercure – Saint-Hyacinthe | 1 : 8 750 | 3 novembre 2023 |
| 2.6.5.2-E | Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Parc industriel de Saint-Pie – Saint-Pie | 1 : 8 000 | 3 novembre 2023 |
| 2.6.5.2-F | Évolution de l'occupation de l'espace (2003-2023) – Zones industrielles de Saint-Damase – Saint-Damase | 1 : 7 000 | 3 novembre 2023 |

- 7- Le tableau 4.1.2-B de l'article 4.1.2 du Règlement 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est modifié par :

- a) Le remplacement de la ligne « C-4 » de l'Annexe C comme suit :

| | | | |
|-----|---|------------|---------------|
| C-4 | Affectation semi-urbaine – Sanair (Saint-Pie) | 1 : 10 000 | Novembre 2023 |
|-----|---|------------|---------------|

- b) Le remplacement de la date de conception « Juillet 2021 » de l'Annexe H par « 16 novembre 2023 ».

- c) L'insertion d'une nouvelle annexe intitulée « Annexe A-2.2 Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle dans les périmètres d'urbanisation » comprenant 14 figures sous la ligne « Figure 19 » de « Annexe A-2.1 » comme suit :

| Numéro | Titre | Échelle | Date de conception |
|---------------------|---|------------|--------------------|
| Annexe A-2.2 | Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle | | |
| Figure 1 | Saint-Barnabé-Sud | 1 : 3 500 | Octobre 2023 |
| Figure 2 | Saint-Damase | 1 : 5 300 | Octobre 2023 |
| Figure 3 | Saint-Dominique | 1 : 11 400 | Octobre 2023 |
| Figure 4 | Saint-Hugues | 1 : 4 400 | Octobre 2023 |
| Figure 5 | Saint-Hyacinthe | 1 : 34 600 | Octobre 2023 |
| Figure 6 | Saint-Jude | 1 : 5 100 | Octobre 2023 |
| Figure 7 | Saint-Liboire | 1 : 6 500 | Octobre 2023 |

| | | | |
|------------|--------------------------------------|-----------|--------------|
| Figure 8 | Saint-Louis | 1 : 4 900 | Octobre 2023 |
| Figure 9 | Saint-Marcel-de-Richelieu | 1 : 3 500 | Octobre 2023 |
| Figure 10a | Saint-Pie | 1 : 8 700 | Octobre 2023 |
| Figure 10b | Saint-Pie (Affectation semi-urbaine) | 1 : 7 100 | Octobre 2023 |
| Figure 11 | Saint-Simon | 1 : 3 700 | Octobre 2023 |
| Figure 12 | Saint-Valérien-de-Milton | 1 : 5 500 | Octobre 2023 |
| Figure 13 | Sainte-Hélène-de-Bagot | 1 : 4 500 | Octobre 2023 |

8- L'article 4.5.2 du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* est modifié de la façon suivante:

a) Par l'ajout d'une nouvelle section avec le titre suivant :

« 4.5.2 Les dispositions normatives et discrétionnaires applicables aux zones et parcs industriels»

b) Par le déplacement du contenu de l'article 4.5.2 à l'article 4.5.2.1, avec l'ajout d'un nouveau titre :

« 4.5.2.1 Dispositions normatives générales»

c) Par l'ajout de l'article 4.5.5.2 qui se lit comme suit :

4.5.2.2 Dispositions particulières pour l'aire d'affectation SU3 à Saint-Pie

4.5.2.2.1 Dispositions normatives

Pour la planification et l'aménagement du parc industriel de l'affectation SU3, la Ville de Saint-Pie doit:

1° Réaliser une étude de caractérisation des secteurs identifiés au Plan régional sur les milieux naturels préalablement à la modification de son règlement de zonage pour l'aire d'affectation SU3 en concordance du SAR.

2° Délimiter les zones de l'aire d'affectation, en excluant les secteurs d'intérêt identifiés à l'étude de caractérisation mentionnée au point 1°;

3° Exiger dans ses règlements d'urbanisme un coefficient d'emprise au sol (CES) minimale de 30 % pour les usages industriels et commerciaux, excluant les superficies des milieux naturels conservés, et les superficies nécessaires aux installations septiques.

4.5.2.2.2 Dispositions discrétionnaires

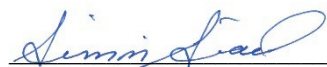
Pour l'aménagement du parc industriel dans l'aire d'affectation, la Ville de Saint-Pie doit prévoir un règlement discrétionnaire qui a pour objectifs :

- De maximiser l'utilisation de l'espace du secteur;
- De conserver les éléments naturels existants et de favoriser leur mise en valeur et leur connectivité;
- D'assurer la cohabitation avec les activités récréotouristiques présentes, les secteurs naturels et les secteurs d'intérêts;
- De favoriser la végétalisation et la déminéralisation du secteur pour éviter la création d'îlots de chaleur;
- Limiter l'impact visuel des entreposages extérieurs pour les usages de la fonction industrielle 2;
- Favoriser les bonnes pratiques en construction de bâtiments durables et en gestion des eaux de surface;
- D'encadrer les constructions et l'aménagement des terrains en bordure de la route 235 et de toutes les rues du secteur, afin de:
 - Prioriser l'aménagement végétal et la plantation d'arbres en bordure de rue ou en cour avant plutôt que le stationnement;
 - Favoriser le partage des voies d'accès, des espaces de stationnement et de déchargement;
 - Favoriser la création d'une identité distincte du parc industriel avec une harmonie de l'affichage, des marges de recul, de la volumétrie et du style architectural.

- 9- L'Annexe A-2.2 intitulée « Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle » comprenant 14 figures est jointe au présent règlement sous l'Annexe 1 pour en faire partie intégrante.
- 10- La figure C-4 de l'Annexe C, intitulée « Affectation semi-urbaine – Sanair (Saint-Pie) », du règlement 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est remplacée par la figure C-4 jointe au présent règlement sous l'Annexe 2 pour en faire partie intégrante.
- 11- L'Annexe H, intitulée « Les grandes affectations du territoire », du Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé est modifiée par la figure, jointe au présent règlement sous l'Annexe 3 pour en faire partie intégrante.
- 12- Les numéros des notes infrapaginales du *Règlement numéro 03-128 relatif au Schéma d'aménagement révisé* sont ajustés en conséquence des modifications prévues au présent règlement.
- 13- Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Saint- Hyacinthe, le 12 juin 2024.

Signé à Saint-Hyacinthe, le 12 juin 2024.



Simon Giard, préfet



Marie-Pier Hébert, greffière



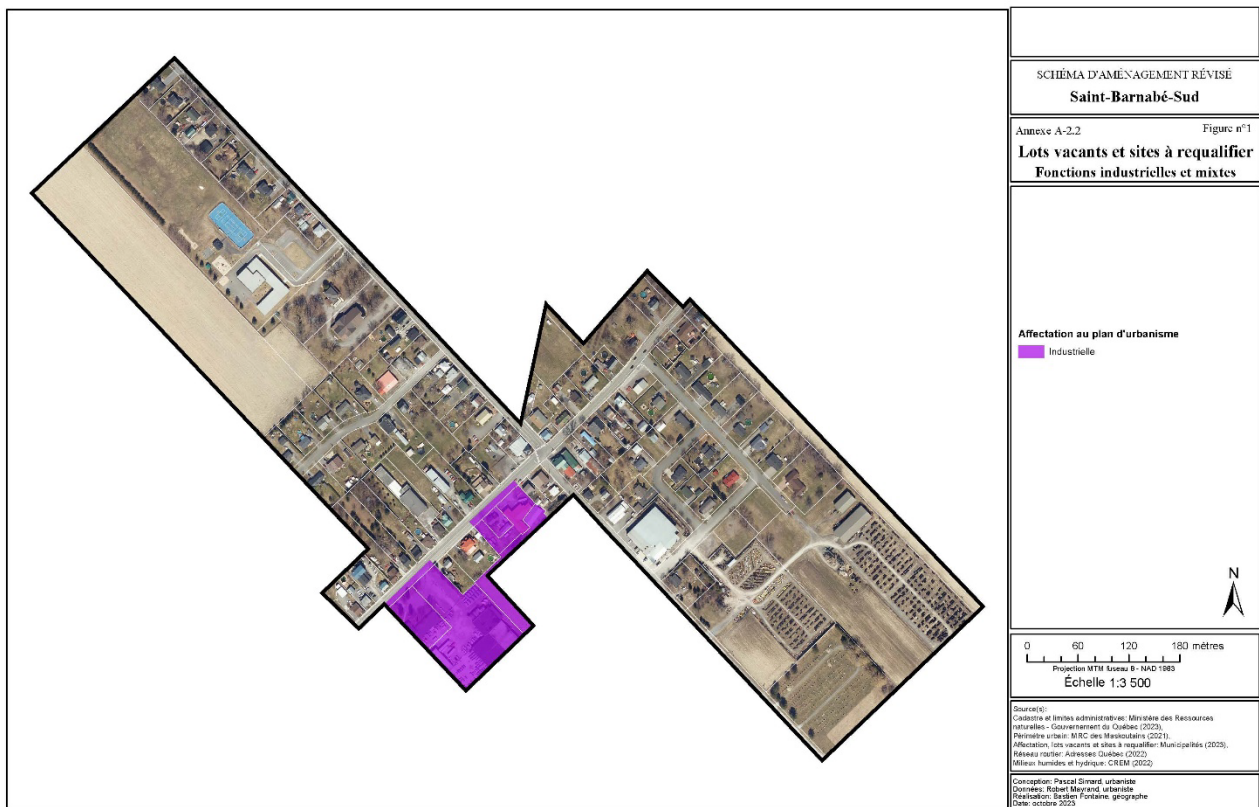
| | |
|-------------------------|-----------------|
| Avis de motion : | 11 octobre 2023 |
| Adoption du règlement : | 12 juin 2024 |
| Affichage de l'avis : | |
| Entrée en vigueur : | |

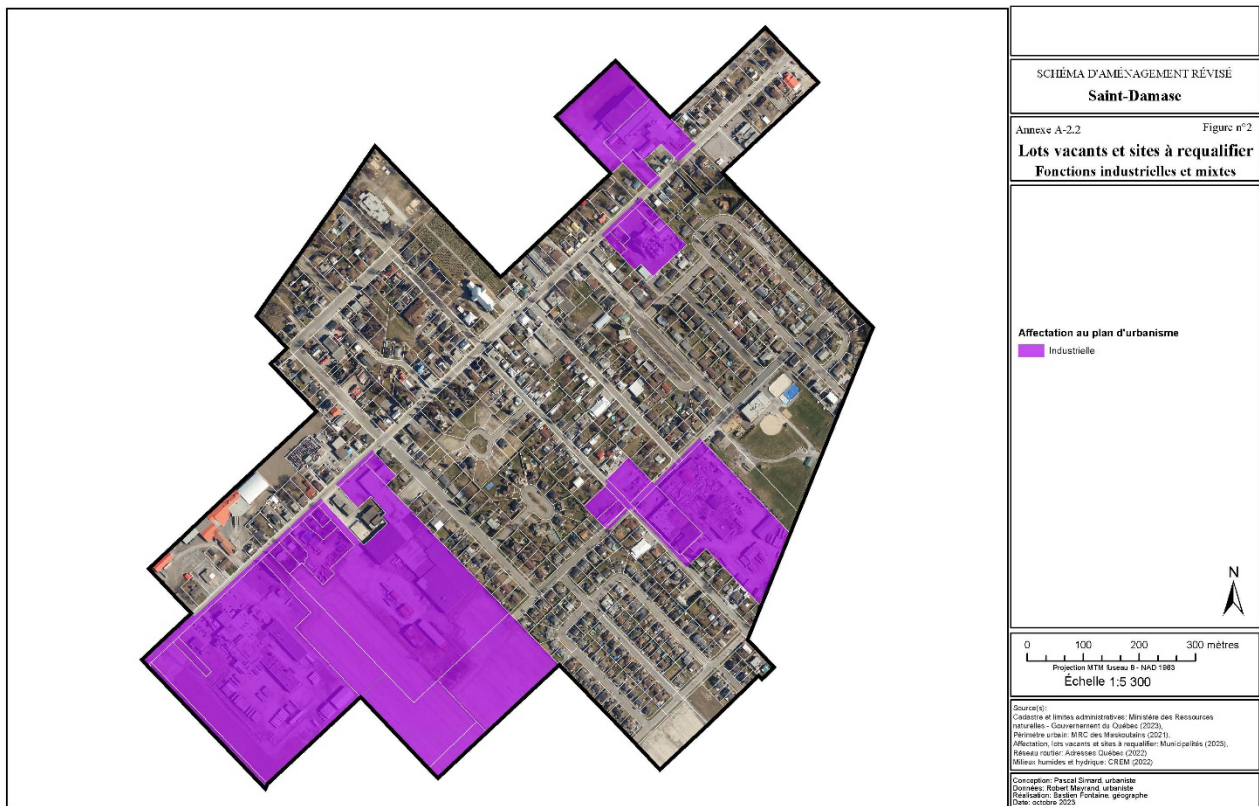
ANNEXE 1

Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction industrielle

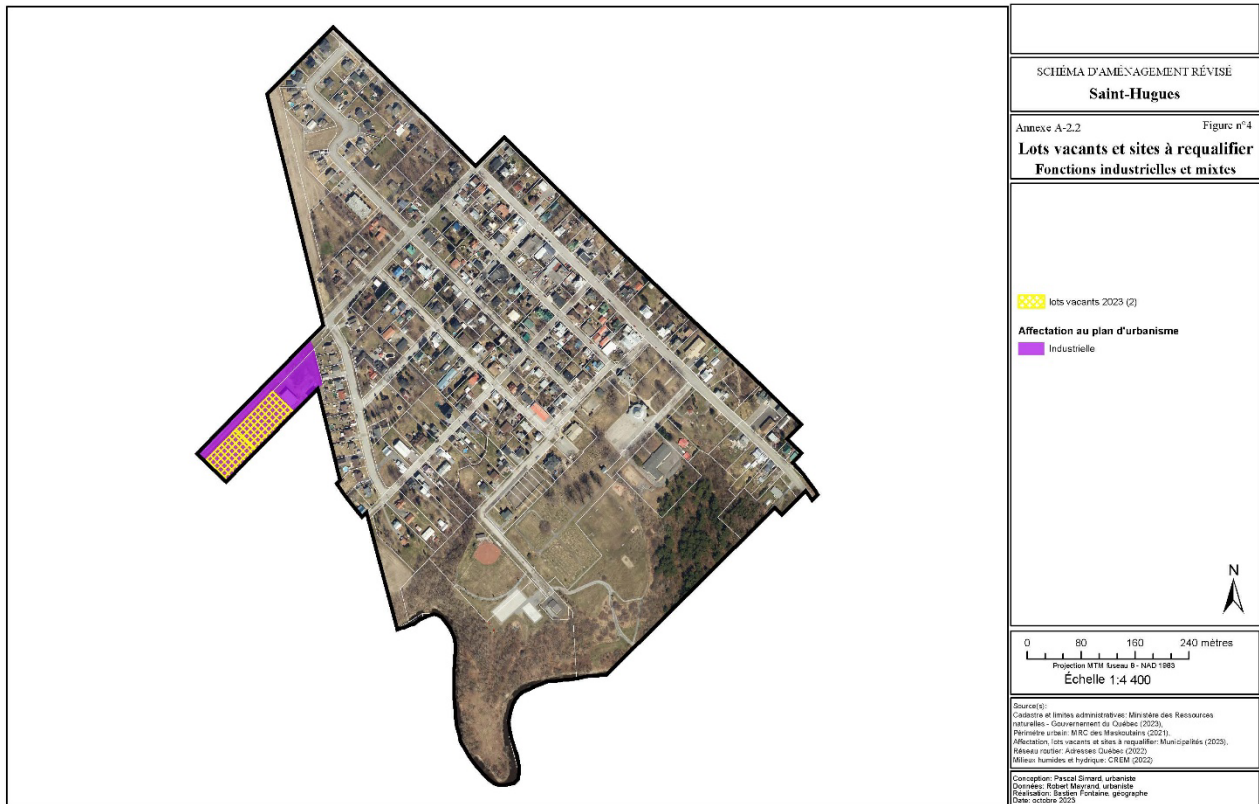
Annexe A-2.2

(Article 8)

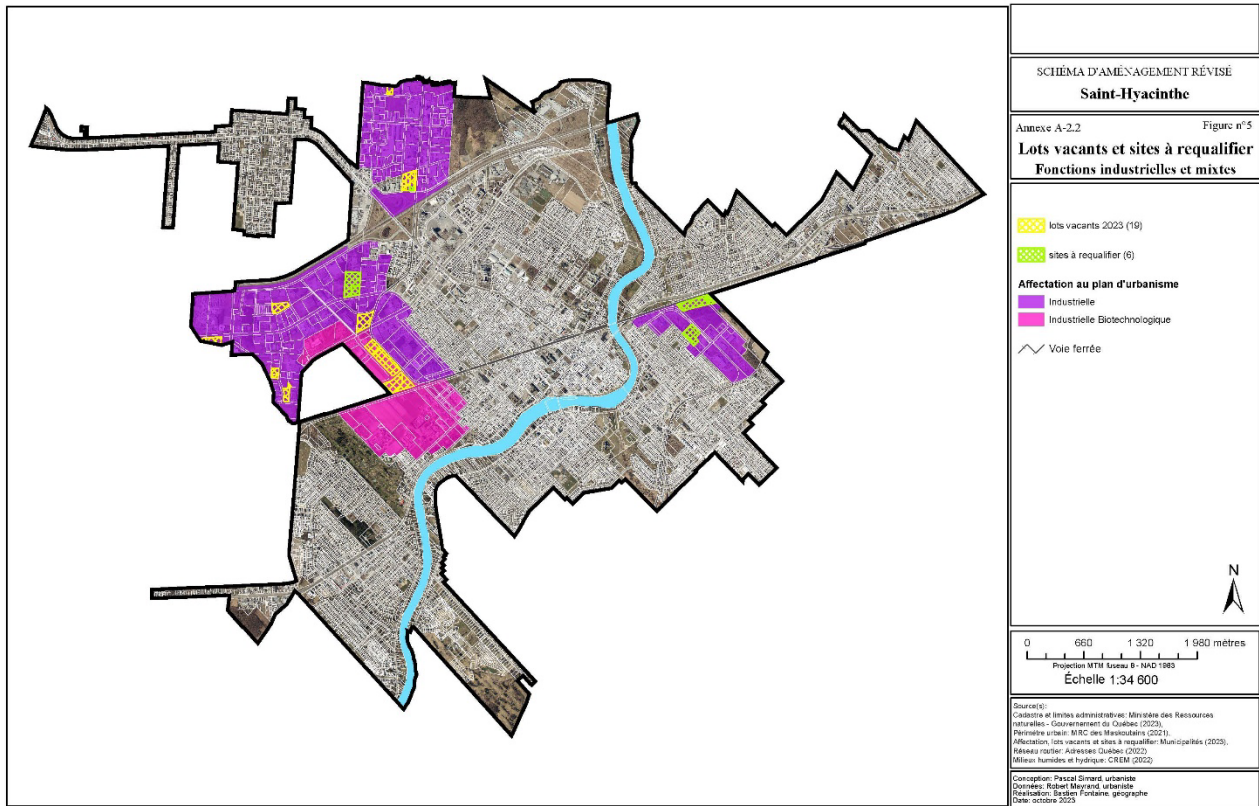


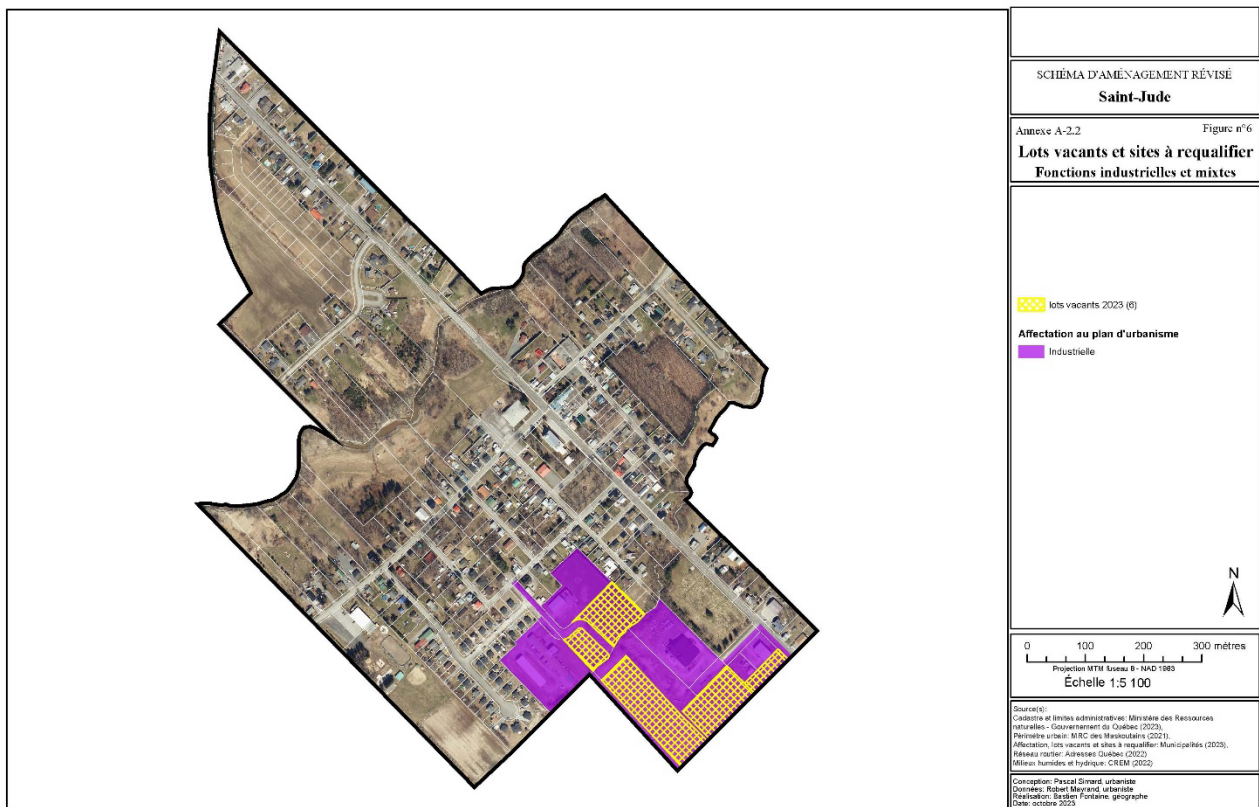




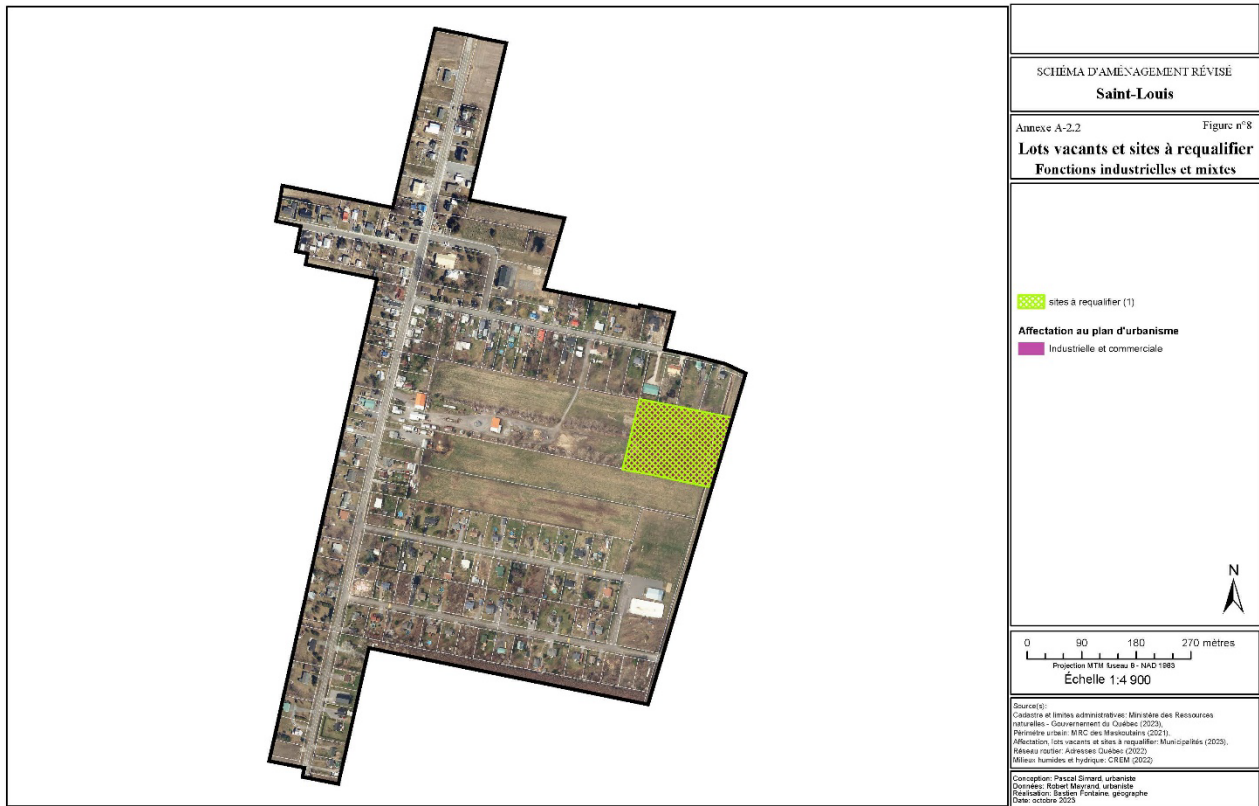


| | |
|---|------------|
| SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE | |
| Saint-Hugues | |
| Annexe A-2.2 | Figure n°4 |
| Lots vacants et sites à requalifier | |
| Fonctions industrielles et mixtes | |
| <p> lots vacants 2023 (2) </p> <p> Affectation au plan d'urbanisme Industrielle </p> | |
|  | |
| <p>0 80 160 240 mètres</p> <p>Projection MTM fuseau 6 - NAD 1983</p> <p>Échelle 1:4 400</p> | |
| <p><small>Sources:</small></p> <p> <small> Cadastre et limites administratives: Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023); Périmètre urbain: MRC des Maskoutains (2021); Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023); Réseau routier: Adresses Québec (2022); Niveau humides et hydrique: CREM (2022) </small> </p> <p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste</small></p> <p><small>Dirigé par: Robert Maynard, urbaniste</small></p> <p><small>Réalisation: Sylvain Fontaine, géographe</small></p> <p><small>Date: octobre 2023</small></p> | |

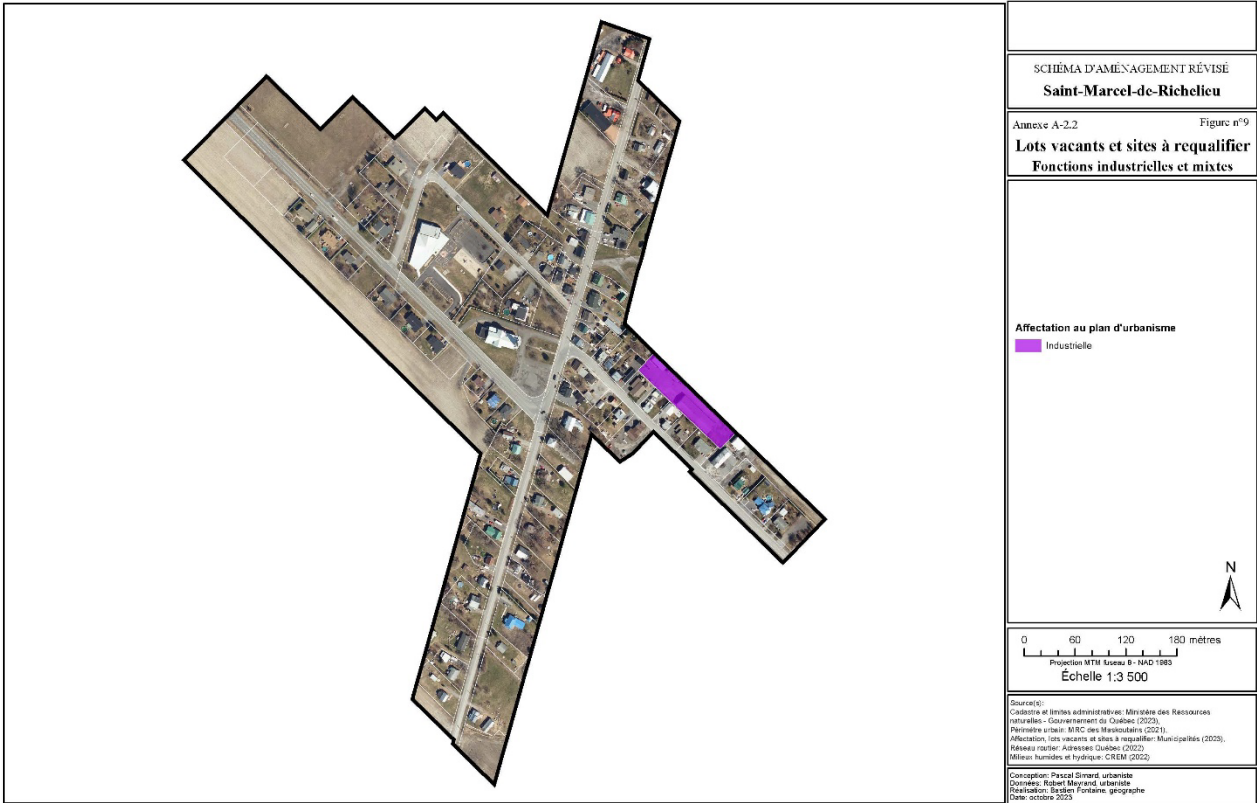




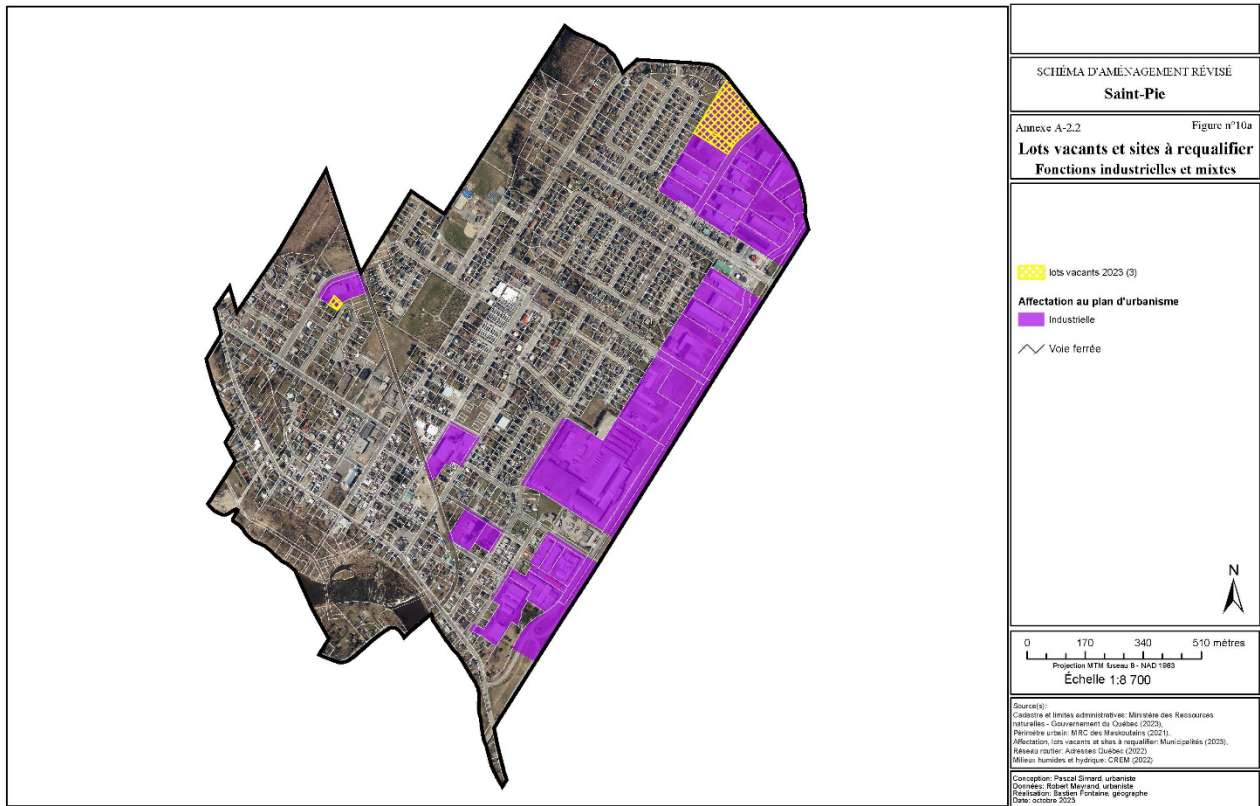




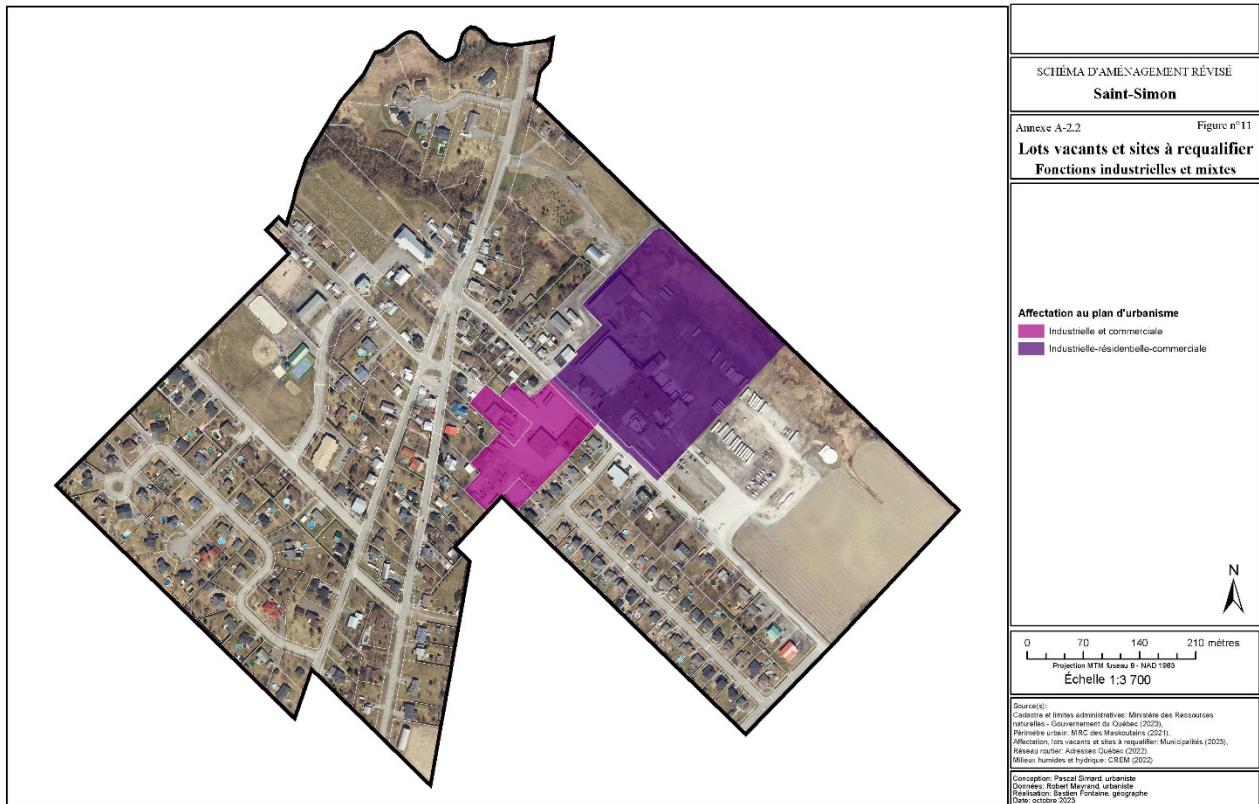
| | |
|--|------------|
| SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE | |
| Saint-Louis | |
| Annexe A-2.2 | Figure n°8 |
| Lots vacants et sites à requalifier | |
| Fonctions industrielles et mixtes | |
| <p> sites à requalifier (1) </p> <p>Affectation au plan d'urbanisme</p> <p> Industrielle et commerciale </p> | |
|  | |
| <p>0 90 180 270 mètres</p> <p>Projection MTM fuseau 6 - NAD 1983</p> <p>Échelle 1:4 900</p> | |
| <p><small>Sources:</small></p> <p> <small> Cadastre et limites administratives: Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023); Périmètre urbain: MRC des Maskoutains (2021); Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023); Réseau routier: Adresses Québec (2022); Niveau humides et hydrique: CREM (2022) </small> </p> <p><small>Conception: Pascal Simard, urbaniste</small></p> <p><small>Dessins: Robert Maynard, urbaniste</small></p> <p><small>Réalisation: Bastien Fontaine, géographe</small></p> <p><small>Date: octobre 2023</small></p> | |

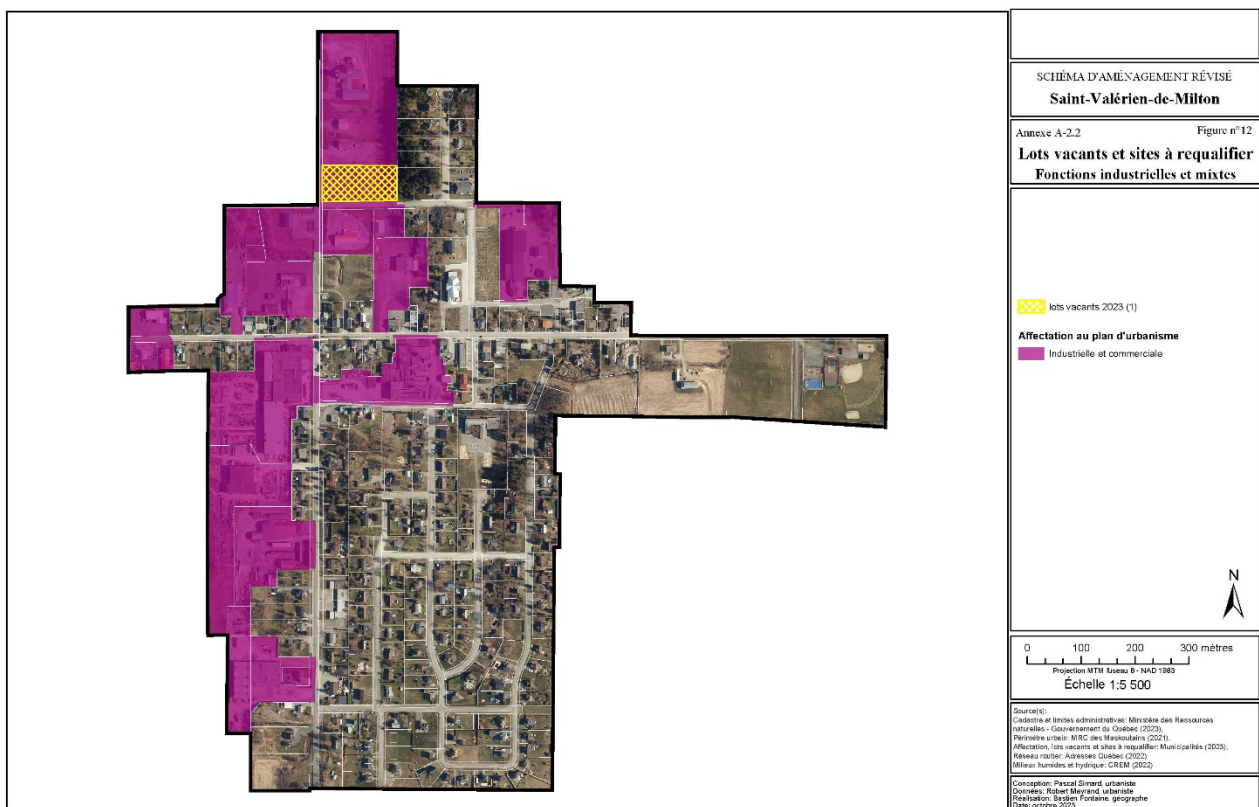
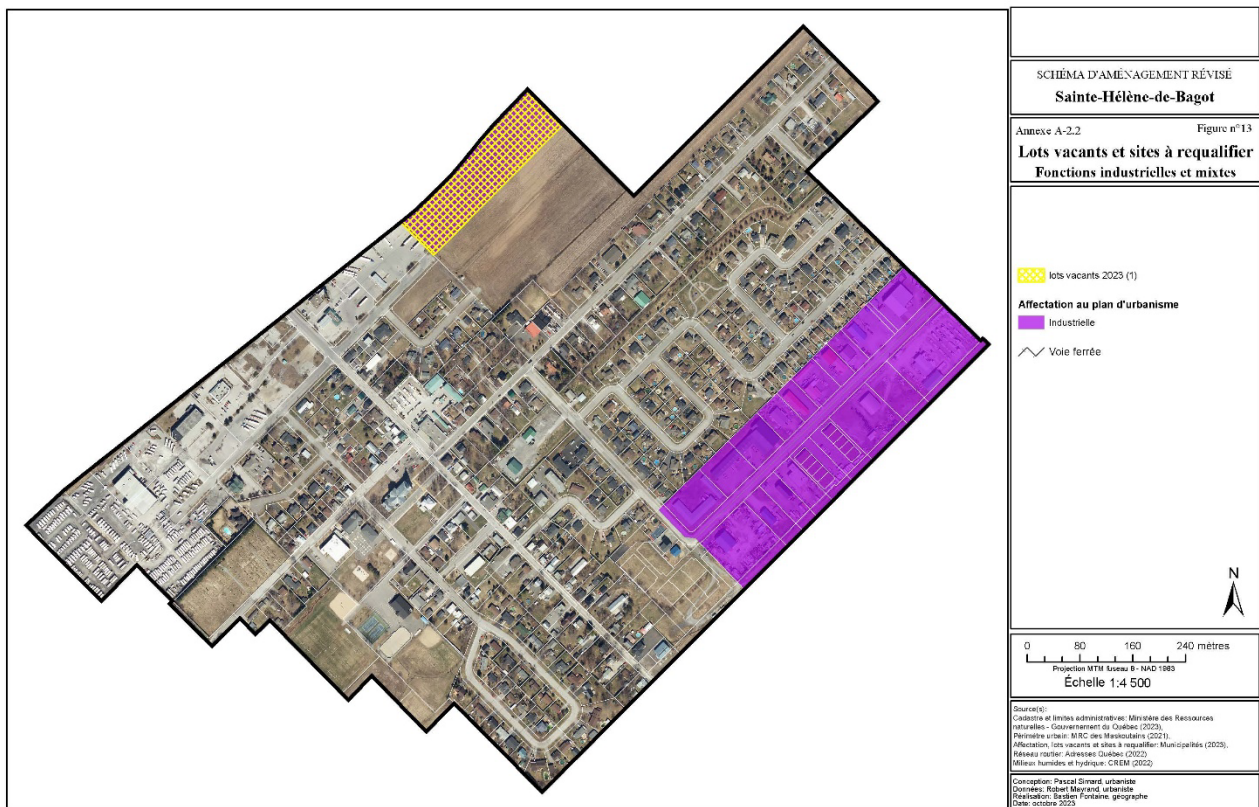


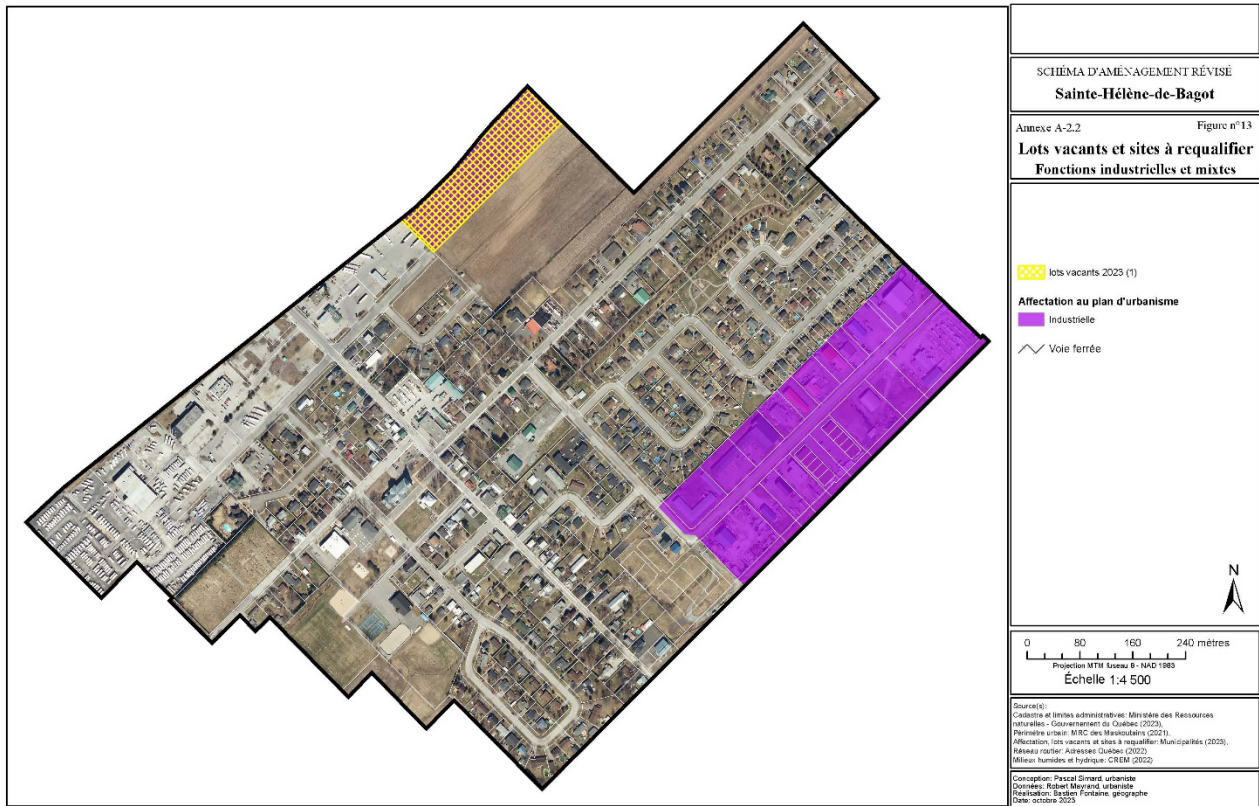
| | |
|---|------------|
| SCHEMA D'AMENAGEMENT REVISE | |
| Saint-Marcel-de-Richelieu | |
| Annexe A-2.2 | Figure n°9 |
| Lots vacants et sites à requalifier | |
| Fonctions industrielles et mixtes | |
| <p>Affectation au plan d'urbanisme</p> <p>Industrielle</p> | |
|  | |
|  Projection MTM fuseau 8 - NAD 1983 Echelle 1:3 500 | |
| <small> Sources: Cadastre et limites administratives: Ministère des Ressources naturelles - Gouvernement du Québec (2023). Périmètre urbain: MRC des Maskoutains (2021). Affectation, lots vacants et sites à requalifier: Municipalités (2023). Réseau routier: Adresses Québec (2022). Niveau humides et hydrique: CREM (2022). </small> | |
| <small> Conception: Pascal Simard, urbaniste Données: Robert Maynard, urbaniste Réalisation: Bastien Fontaine, géographe Date: octobre 2023 </small> | |







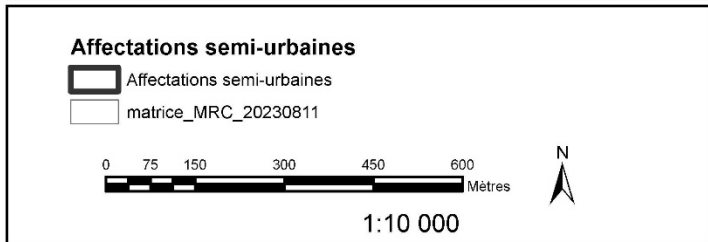




ANNEXE 2

Affectation semi-urbaine – Sanair (Saint-Pie) Annexe C-4

(Article 9)



MRC des Maskoutains
Un monde à votre mesure

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
Affectation semi-urbaine - Sanair
(Saint-Pie)
Annexe C-4

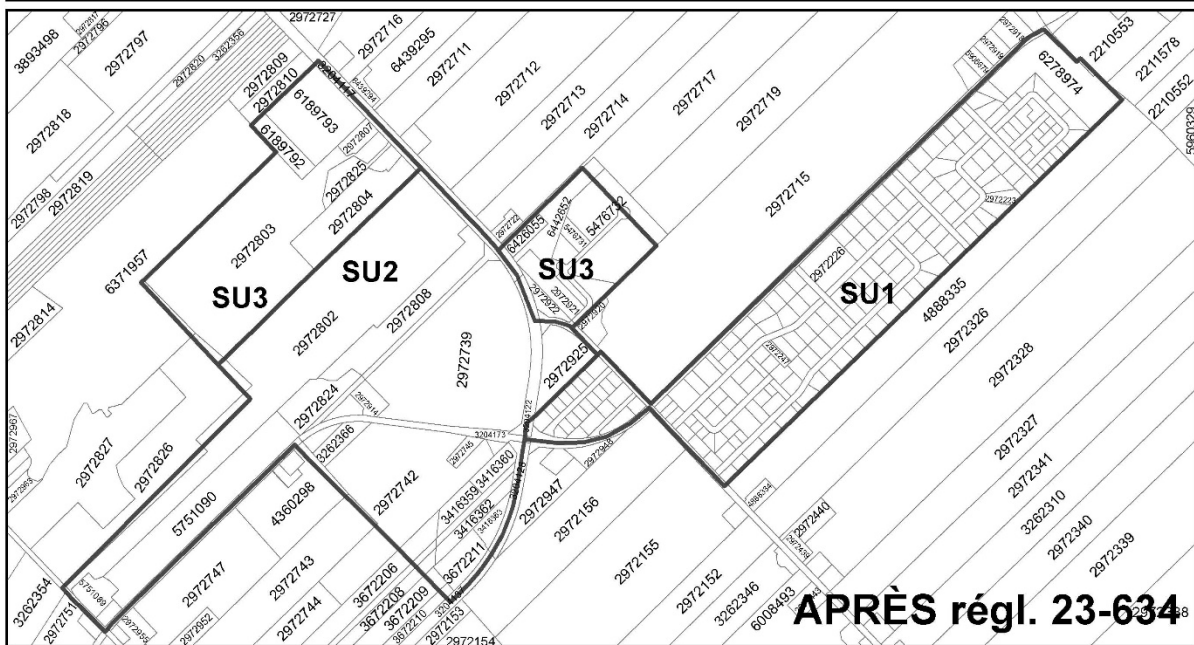
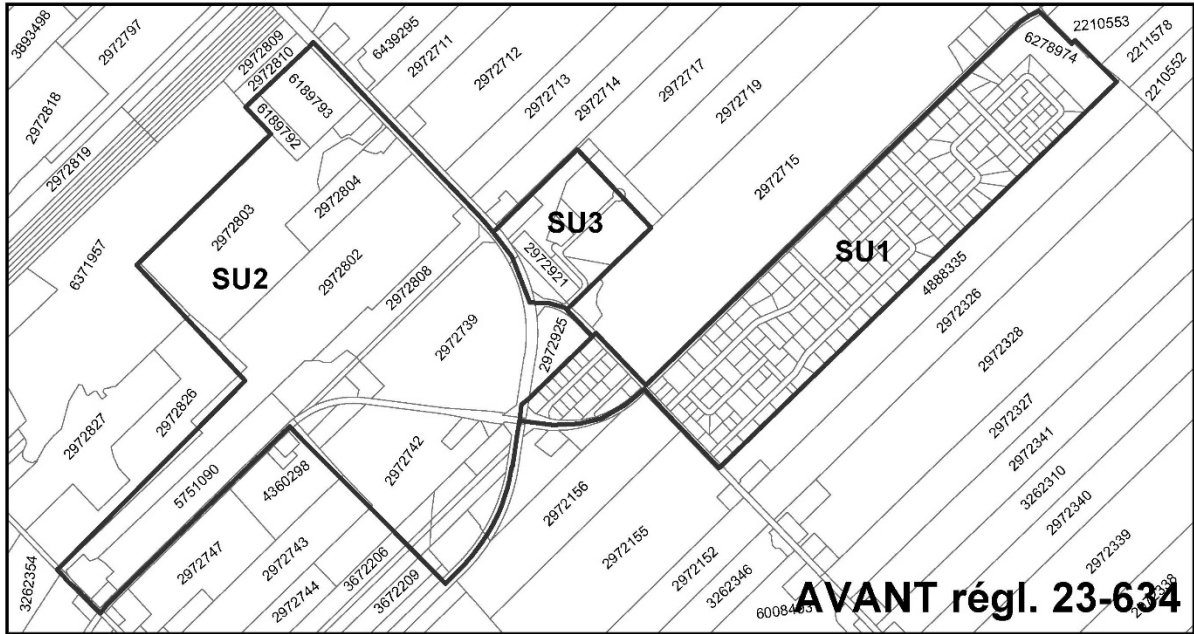
Document
RFP - 19-10-2022, Cadastre Logica - 10-02-2023
Société des Personnes physiques, 3, Dufferin, Québec, Québec
MRC des Maskoutains
Échelle: 1:10 000
Cadastre descriptif, Transparence Numérique, 19-02-2023

Coordonnées: 48° 00' 00" Nord, 71° 00' 00" Ouest
Région: Québec, Québec, Québec
Date: 19-10-2022

ANNEXE 3

Les grandes affectations du territoire Annexe H

(Article 10)



| | | |
|---|-----------------|--|
| <p>Grandes Affectations du territoire matrice MRC 20230811</p> | <p>1:19 000</p> | |
| <p>SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ Zone semi-urbaine - Sanair (Saint-Pie) Annexe H</p> | | |
| <p><small>Échelle: 1:19 000 (2022) - Échelle originale: 1:50 000 MRC Maskoutains - 1000, rue Saint-Jacques, Saint-Jacques, Québec, QC G1R 1A1 MRC Maskoutains 3418, rue Saint-Jacques, Saint-Jacques, Québec, QC G1R 1A1 Service de planification - Téléphone: (418) 833-1000</small></p> | | <p><small>Conception: Pascal Gauthier, urbaniste Illustration: Lucie Fortin, cartographe NOVEMBRE 2023</small></p> |

**SCHEMA
D'AMENAGEMENT
REALISE**

Les grandes affectations de territoire
de la MRC des Maskoutains

Annexe II

- Affectations zonales (Zon amén)**
- A1 : Résidentiel
 - A2 : Résidentiel commercial
 - A3 : Industriel
 - A4 : Commercial
 - A5 : Centre d'affaires
 - A6 : Industriel
 - A7 : Industriel
- Utilisations zonales (Zon amén)**
- U1 : Résidentiel
 - U2 : Industriel
 - U3 : Commercial
 - U4 : Commercial
 - U5 : Industriel
 - U6 : Industriel
- Utilisations zonales (Zon amén)**
- U1 : Résidentiel
 - U2 : Industriel
 - U3 : Commercial
 - U4 : Commercial
 - U5 : Industriel
 - U6 : Industriel

- Utilisations zonales (Zon amén)**
- U1 : Résidentiel
 - U2 : Industriel
 - U3 : Commercial
 - U4 : Commercial
 - U5 : Industriel
 - U6 : Industriel
- Utilisations zonales (Zon amén)**
- U1 : Résidentiel
 - U2 : Industriel
 - U3 : Commercial
 - U4 : Commercial
 - U5 : Industriel
 - U6 : Industriel

| No. Règlement | Date d'entrée en vigueur |
|---------------|--------------------------|
| 05-174 | 21 novembre 2005 |
| 05-179 | 25 janvier 2006 |
| 05-180 | 12 avril 2006 |
| 05-208 | 19 mars 2007 |
| 07-210 | 15 mai 2007 |
| 07-213 | 16 juin 2007 |
| 07-222 | 16 octobre 2007 |
| 07-233 | 13 mars 2008 |
| 08-237 | 6 juin 2008 |
| 08-272 | 11 juin 2009 |
| 08-274 | 29 juin 2009 |
| 09-279 | 10 septembre 2009 |
| 09-285 | 27 octobre 2009 |
| 10-288 | 18 juin 2010 |
| 10-307 | 9 avril 2010 |
| 11-304 | 23 août 2011 |
| 12-351 | 9 novembre 2012 |
| 13-355 | 9 novembre 2012 |
| 13-362 | 12 septembre 2013 |
| 14-417 | 19 décembre 2013 |
| 17-477 | 20 juin 2017 |
| 17-485 | 11 septembre 2018 |
| 18-517 | 20 octobre 2019 |
| 20-527 | 1 février 2021 |
| 20-590 | 31 janvier 2022 |
| 21-585 | 16 septembre 2022 |
| 23-624 | xxxx |

