



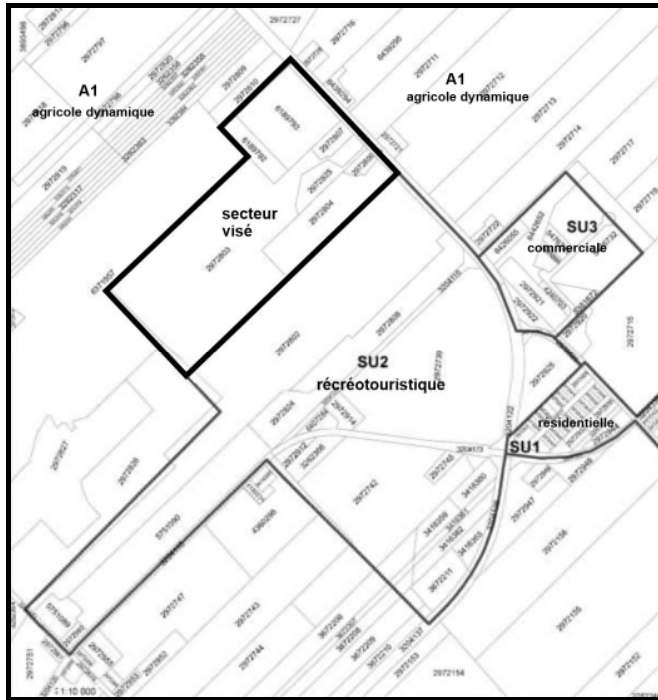
**RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE
CONCERNANT LA NOUVELLE ZONE
INDUSTRIELLE EN BORDURE DE LA
ROUTE 235**

Document synthèse

Rencontre du 17 février 2025

MISE EN SITUATION

Le conseil de la MRC des Maskoutains adoptait, lors de la séance du 12 juin 2024, le règlement numéro 23-634 ayant pour effet d'identifier une aire d'affectation Semi-urbaine SU3 – Industrielle et commerciale pour une partie de la zone non agricole de Saint-Pie.



Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* la ville de Saint-Pie doit, dans les six mois suivant l'entrée en vigueur de ce règlement (28 août 2024), apporter les modifications requises à ses règlements d'urbanisme afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement.

Afin de respecter cette obligation de concordance, la Ville doit apporter des modifications à quatre de ces règlements :

1. Le plan d'urbanisme.
2. Le règlement de zonage.
3. Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).
4. Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

LE PLAN D'URBANISME

Les modifications apportées au plan d'urbanisme visent principalement :

- à identifier les objectifs et les moyens qui seront mis en œuvre afin d'encadrer le développement de la nouvelle zone industrielle ;
- à reconnaître la vocation industrielle du secteur concerné.

Objectifs et moyens d'action

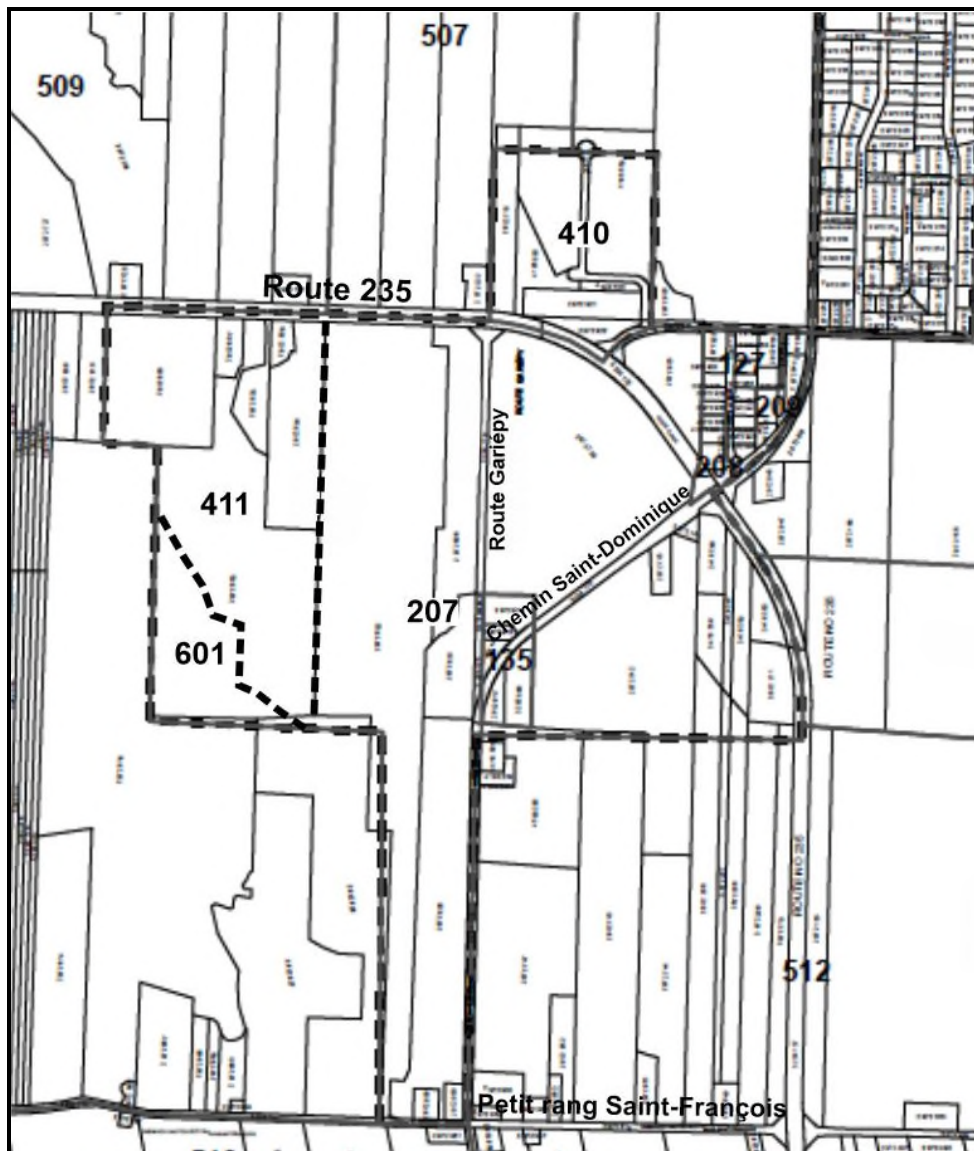
Objectifs	Moyens d'action
Minimiser l'impact écologique des activités industrielles.	Réaliser une étude de caractérisation des secteurs identifiés au Plan régional sur les milieux naturels de la MRC des Maskoutains, préalablement à toute intervention. Adopter un cadre réglementaire visant à protéger les territoires d'intérêt identifiés dans ladite étude (ex. milieux humides, cours d'eau, boisés matures). Diminuer le plus possible le déboisement requis pour l'implantation des activités industrielles.
Planifier l'aménagement du secteur en harmonie avec la présence des éléments d'intérêt écologique.	Recourir au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), pour la planification globale du développement du secteur.
Optimiser l'utilisation de l'espace.	Prévoir, dans le règlement de zonage, un coefficient d'emprise au sol (CES) minimal de 30 % pour les usages industriels et commerciaux.

Objectifs	Moyens d'action
Favoriser des pratiques responsables s'inspirant des principes à la base du développement durable.	<p>Recourir au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de s'assurer que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des mesures d'efficacité énergétique sont prévues ; - l'aménagement de grandes surfaces artificialisées est réduite le plus possible afin d'éviter la création d'îlots de chaleur ; - des plantations et des aménagements paysagers substantiels sont prévus ; - un système d'éclairage écoénergétique est prévu.
Accorder une attention particulière à la qualité des interventions, notamment dans le corridor visuel de la route 235.	<p>Recourir au règlement sur les PIIA afin de veiller à ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement soient situées dans les cours latérales et arrière plutôt qu'en cour avant ; - la superficie des aires d'entreposage soit limitée le plus possible et que des écrans soient prévus afin de réduire leur impact visuel ; - l'affichage reflète l'image distinctive de la zone industrielle : signature graphique, harmonisation des enseignes sur l'ensemble du site. »

LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

Les modifications apportées au règlement de zonage visent principalement :

- à créer les nouvelles zones ;
- à identifier les usages autorisés dans les zones concernées.



Zone numéro 410

- Site de l’ancien ciné-parc (zone portant le numéro 210 avant les modifications).
- Les usages commerciaux qui étaient permis dans la zone sont maintenus, à l’exception des établissements de récréation extérieure intensive (ex. camping, piste course). Cette classe d’usage n’est pas conforme aux activités autorisées par le schéma d’aménagement révisé.
- Les usages industriels des classes A et B sont ajoutés, avec les mêmes conditions que celles prévues pour la zone 411.

Usages autorisés

Vente de véhicules	Limité à l’achat, la réparation et la vente d’équipements lourds et agricoles
Entreprises liées aux métiers de la construction et d’aménagement extérieur	<ul style="list-style-type: none">– entreprises en construction (entrepreneurs généraux, électriciens, plombiers et autres spécialités);– entreprises en excavation;– entreprises en terrassement;– entreprises en aménagement paysager;– commerces de vente de matériaux d’aménagement extérieur (terre, sable, gravier, blocs talus, etc.)– pépinières;– commerces de location d’outils;– commerces de réparation d’équipements motorisés, autres que les véhicules.
Commerces de vente en gros et de transport	<ul style="list-style-type: none">– établissements de vente de matériaux de construction;– établissements de vente en gros;– aires de remisage d’autobus;– aires d’entreposage de machinerie lourde;– établissements de transport et de camionnage;– postes de taxis et d’ambulances;– établissements d’entreposage.
Commerces para-agricoles	<ul style="list-style-type: none">– vente de grains ou moulée;– vente ou location de machinerie agricole;– entretien de machinerie agricole;– cliniques vétérinaires comportant un service de pension.

Commerces de récréation intérieure	<ul style="list-style-type: none"> - golfs miniatures; - salles de quilles; - salles de billard; - centres de conditionnement physique.
Industries de classe A et B	

- Une norme de rapport espace bâti / terrain minimal de 30 % est ajoutée afin de respecter la concordance au schéma d'aménagement révisé.

Zone numéro 411

Nouvelle zone à vocation industrielle

Usages autorisés

Entreprises liées aux métiers de la construction	
Industries de classe A et B	Limité aux industries qui n'oeuvrent pas dans le domaine de l'agroalimentaire ou aux industries agroalimentaires que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir.

Usages non autorisés

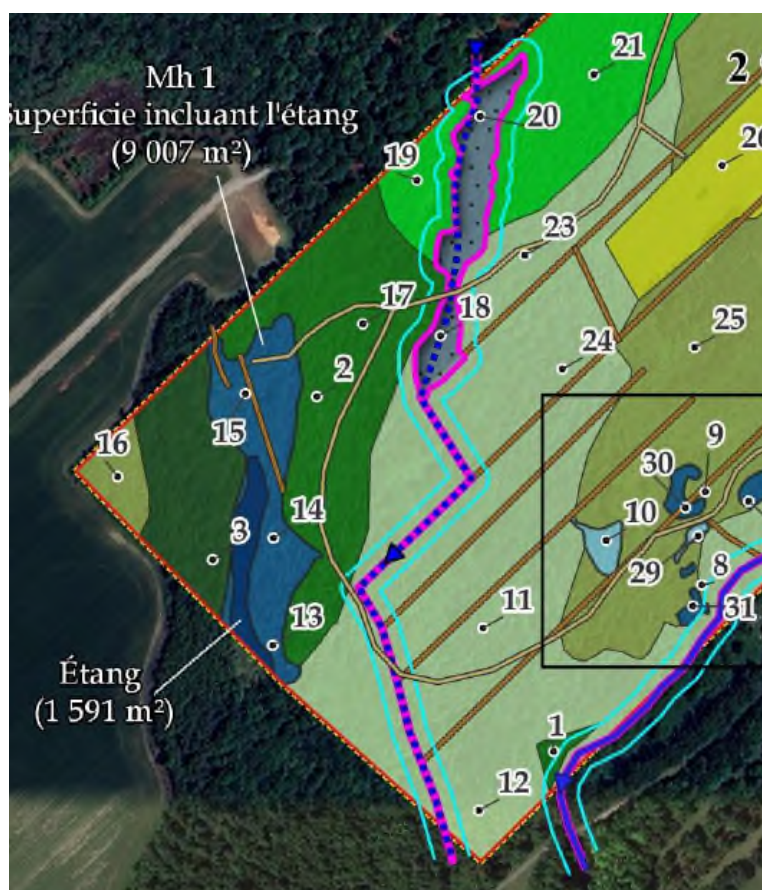
Entreprises d'excavation, de terrassement et d'aménagement extérieur	
Commerces de vente en gros et de transport	
Commerces para-agricoles	
Industries de classe C	<ul style="list-style-type: none"> - industrie de l'équarrissage; - industrie des produits du pétrole; - industrie du fibre de verre; - industrie des produits en caoutchouc ou en plastique lorsque, notamment, les opérations impliquent l'utilisation, la production ou l'entreposage de matières dangereuses; - industrie des produits chimiques, lorsque, notamment, les opérations impliquent l'utilisation, la production ou l'entreposage de matières dangereuses

Industries de classe D	usine de béton ou d'asphalte
Industries de classe E	établissements industriels liés aux activités d'élimination, de recyclage et de récupération des matières résiduelles

La norme de rapport espace bâti / terrain minimal de 30 % est également en vigueur dans la zone.

Zone numéro 601

Zone créée afin de protéger le milieu humide présent dans cette partie du site.



Dans cette zone, seules les infrastructures de desserte des activités industrielles (ex. alimentation en eau, traitement des eaux usées, réserve d'eau pour la sécurité incendie) sont permises.

LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Ce règlement permet à la municipalité et au promoteur de s'entendre sur un plan de développement couvrant l'ensemble du secteur, avant de débiter les travaux d'aménagement et de construction.

Le plan doit être élaboré par le promoteur et comporter les éléments suivants :

- a) L'identification des territoires d'intérêt écologique et les mesures proposées pour assurer leur protection,
- b) L'identification des aires boisées qui seront conservées.
- c) La délimitation des aires vouées au développement industriel.
- d) Les accès au site et le tracé des voies de circulation dans la zone.
- e) Un plan préliminaire illustrant le morcellement proposé pour les terrains destinés à la construction des bâtiments industriels ou commerciaux.
- f) Les mesures prévues pour assurer une gestion durable des eaux de ruissellement,
- g) La démonstration que le plan proposé permet d'utiliser de façon optimale des espaces disponibles.
- h) Les mesures proposées afin de diminuer l'empreinte au sol des aménagements minéralisés, comme par exemple le partage d'allées d'accès et d'aires de stationnement.

LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Alors que le PAE permet de gérer le développement de l'ensemble du site, le règlement sur les PIIA vise à encadrer les interventions ponctuelles :

- Construction d'un bâtiment principal ou accessoire.
- Aménagement d'une aire de stationnement ou d'entreposage extérieur.
- Projet d'enseigne.

Le règlement identifie les attentes de la municipalité quant à la qualité des projets, l'intégration d'éléments liés au développement durable (toits réfléchissants, diminution des îlots de chaleur, gestion des eaux de ruissellement) et la protection des champs visuels de la route 235.