

---

### **7.3. AVIS DE MOTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 77-110 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ CONCERNANT LES ZONES D'AFFECTATION SU2 ET SU3**

AVIS DE MOTION est donné par \_\_\_\_\_, qu'à une assemblée subséquente le règlement numéro 77-110 modifiant le règlement de zonage numéro 77 sera présenté pour adoption.

L'objet de ce règlement est d'apporter les modifications requises au règlement de zonage concernant les usages autorisés et les normes à respecter lors du développement de la nouvelle zone industrielle située dans la zone non agricole, en bordure de la route 235. Les usages industriels des classes A et B ainsi que les activités reliées aux métiers de la construction font partie des principaux usages autorisés dans la zone. Une nouvelle zone, vouée à la protection du milieu naturel, est également créée afin de protéger un milieu humide présent dans le secteur concerné.



## **RÈGLEMENT N° 77-110**

*Projet de règlement*

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE  
RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN  
D'ASSURER LA CONCORDANCE AU  
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ  
CONCERNANT LES ZONES  
D'AFFECTATION SU2 ET SU3**

**4 mars 2025**

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains a été modifié par le règlement numéro 23-634 concernant les zones d'affectation SU2 et SU3 à Saint-Pie;

CONSIDÉRANT QUE conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, suite à l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le schéma d'aménagement, la municipalité doit apporter les modifications requises à ses règlements d'urbanisme afin d'assurer la concordance au schéma;

CONSIDÉRANT QUE cet exercice de concordance nécessite des modifications au règlement de zonage de la municipalité ;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 4 mars 2025, conformément à la loi et qu'une copie du présent règlement fut remise aux membres du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

EN CONSÉQUENCE,

Sur proposition de \_\_\_\_\_, appuyée par \_\_\_\_\_, il est unanimement résolu :

QUE le conseil adopte, lors de la séance du 4 mars 2025, le projet de règlement numéro 77-110 intitulé «*Règlement modifiant le règlement de zonage afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé concernant les zones d'affectation SU2 et SU3*», tel que décrété et statué comme ci-dessous;

QU' une assemblée de consultation soit tenue mardi, le 1<sup>er</sup> avril 2025 à 18 h 45 h à la salle du conseil municipal située au 77, rue Saint-Pierre, afin d'expliquer le projet de règlement et d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

## **ARTICLE 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

## **ARTICLE 2**

L'article 2.2.3, relatif à la désignation des zones, est modifié par l'ajout suivant :

| Préfixe | Usage dominant   |
|---------|--|
| 600     | Protection et conservation d'éléments d'intérêt écologique |

## **ARTICLE 3**

La grille des usages et des normes, à l'annexe A du règlement de zonage, est modifiée par l'ajout des zones numéros 410, 411 et 601. Les usages autorisés dans ces zones et les normes applicables sont illustrés sur la grille jointe en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

## **ARTICLE 4**

Le plan de zonage, à l'annexe B du règlement de zonage, est modifié comme suit :

- 1<sup>o</sup> En remplaçant le numéro de zone 210 par le numéro 410.
- 2<sup>o</sup> En créant les zones numéros 411 et 601 à même une partie de la zone numéro 207.

Ces modifications sont illustrées sur le plan joint en annexe pour en faire partie intégrante.

## **ARTICLE 5**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Mario St-Pierre, maire

---

Annick Lafontaine, Greffière

## **ANNEXE**

### **GRILLE DES USAGES PRINCIPAUX ET DES NORMES DES ZONES NUMÉROS 410. 411 ET 601**

# Ville de Saint-Pie

## grille des usages principaux et des normes

grille annexe au règlement 77-110

| Usage dominant                       | Classes d'usages                                | Article de zonage | Zones |      |      |     |      |  |  |
|--------------------------------------|---|-------------------|-------|------|------|-----|------|--|--|
|                                      |   |                   | 410   | 411  |      | 601 |      |  |  |
| <b>HABITATION</b>                    | classe A-1 unifamiliale isolée                  |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-2 unifamiliale jumelée                 |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-3 unifamiliale en rangée               |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-1 bifamiliale isolée                   |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-2 bifamiliale jumelée                  |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C-1 trifamiliale isolée                  |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C-2 trifamiliale jumelée                 |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D-1 multifamiliale isolée                |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D-2 multifamiliale jumelée               |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe E habitation communautaire               |                   |       |      |      |     |      |  |  |
| classe F rési. personnes âgées       | règl.const.,art.5.7                             |                   |       |      |      |     |      |  |  |
| classe G - maison mobile             |   |                   |       |      |      |     |      |  |  |
| <b>COMMERCE</b>                      | classe A-1 bureaux                              |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-2 services                             |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-3 vente au détail                      |                   | ●[1]  | ●[1] |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-1 spectacles, salles de réunion        |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-2 bars                                 |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-3 commerces érotiques                  |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-4 récréation intérieure                |                   | ●[2]  |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-5 arcades                              |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-6 récréation ext. intensive            |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B-7 récréation ext. extensive            |                   | ●     | ●    |      |     | ●    |  |  |
|                                      | classe B-8 observation nature                   |                   |       |      |      |     | ●    |  |  |
|                                      | classe B-9 clubs sociaux                        |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C-1 hébergement                          |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C-2 gîte touristique                     |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C-3 restauration                         |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C-4 cantines                             |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D-1 vente d'essence,lave-autos           | art. 19.2, 19.3   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D-2 ateliers d'entretien                 | art. 19.2, 19.3   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D-3 vente de véhicules                   | art. 19.2, 19.3   |       | ●[3] |      |     |      |  |  |
|                                      | classe E-1 construction, terrassement           |                   |       | ●[4] | ●[7] |     |      |  |  |
| classe E-2 vente en gros, transport  |   |                   | ●[5]  |      |      |     |      |  |  |
| classe E-3 para-agricole             |   |                   | ●     |      |      |     |      |  |  |
| classe E-4 autres usages commerciaux |   |                   |       |      |      |     |      |  |  |
| <b>INDUSTRIE</b>                     | classe A  | art. 20.2         | ●[6]  | ●[6] |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B  | art. 20.2         | ●[6]  | ●[6] |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C  | art. 20.2         |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D extraction                             | art. 17.4         |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe E récupération, recyclage                |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe F traitement boues, lisiers              | art. 20.3         |       |      |      |     |      |  |  |
| <b>PUBLIC ET INSTITUTIONNEL</b>      | classe A-1 services gouvernementaux             |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-2 santé, éducation                     |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-3 centres d'accueil                    |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-4 services culturels et communautaires |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-5 sécurité publique, voirie            |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe A-6 lieux de culte                       |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B parcs, équipements récréatifs          |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C équip. publics                         |                   |       |      |      |     |      |  |  |
| classe D infras. publiques           |   |                   | ●     | ●    |      |     | ●[8] |  |  |
| <b>AGRICOLE</b>                      | classe A activités agricoles                    | art. 7.4          |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe B élevage                                | art. 21.2         |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe C comm. agricoles et infra. acc.         |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe D activités agrotouristiques             |                   |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe E animaux domestiques                    | art. 21.3         |       |      |      |     |      |  |  |
|                                      | classe F comm. / ind. complémentaires           |                   |       |      |      |     |      |  |  |

AGES

Notes particulières:

[1] Limité à la vente au détail de produits issus de l'établissement industriel en place. L'activité de vente au détail doit demeurer accessoire à

# Ville de Saint-Pie

grille annexe au règlement 77-110

## grille des usages principaux et des normes

USA

l'usage industriel principal.

[2] À l'exclusion des clubs et salles de tir

[3] Limité à l'achat, la réparation et la vente d'équipements lourds et agricoles, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) Tous les équipements (neufs ou usagés, en bon état ou en attente de réparation) doivent être entreposés soit à l'intérieur dans un bâtiment, soit à l'extérieur dans une aire circonscrite par une clôture.
- b) Toute la surface de l'aire d'entreposage extérieur doit être aménagée de manière à éviter que des contaminants éventuels pénètrent dans le sol (ex. membrane imperméabilisante, béton BCR) et doit être munie d'un système de récupération des huiles.
- c) La superficie de l'aire d'entreposage extérieur ne doit pas excéder 1 125 mètres carrés.
- d) La hauteur maximale d'entreposage ne doit pas excéder 2,4 mètres ou la hauteur d'un équipement entreposé si celui-ci excède 2,4 mètres.
- e) L'aire d'entreposage extérieur doit être ceinturée d'une clôture opaque de type «Frost» (clôture avec lattes) d'une hauteur de 2,4 mètres.
- f) Aucun entreposage extérieur n'est permis à l'extérieur de l'aire clôturée.
- g) Il doit être conservé une bande boisée le long de la ligne sud-est de propriété (lot voisin 2 972 715) de manière à constituer un écran visuel.

[4] L'entreposage en vrac de matériaux liés aux opérations d'un usage principal spécialisé dans les travaux d'excavation, de terrassement ou d'aménagement paysager (terre, sable, gravier, pierre, asphalte, béton) est permis dans toutes les cours sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Seuls les matériaux provenant directement des opérations de l'entreprise d'excavation, de terrassement ou d'aménagement paysager peuvent être entreposés sur place. Les seuls matériaux autorisés sont la terre, le sable, le gravier, la pierre, l'asphalte ou le béton.
- L'aire d'entreposage doit être située à une distance minimale de 12 mètres de la ligne de lot constituant la rue projetée et de 6 mètres de toute autre ligne de propriété voisine.
- L'aire d'entreposage ne peut être localisée dans l'espace situé entre la voie de circulation et la façade d'un bâtiment.
- La superficie des aires d'entreposage extérieur, sur un même terrain, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Le concassage sur place de l'asphalte ou du béton est autorisé, à titre accessoire, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Seuls l'asphalte ou le béton provenant directement des opérations de l'entreprise d'excavation, de terrassement ou d'aménagement paysager peut être concassé.
- Les opérations de concassage ne sont autorisées que le mardi et le mercredi entre 7 h 30 et 16 h 30.
- Des mesures doivent être mises en place (ex. arrosage) afin d'éviter tout soulèvement de poussière à l'extérieur des limites du terrain.

Le tamisage de la terre provenant directement des opérations de l'entreprise d'excavation, de terrassement ou d'aménagement paysager est autorisé. La vente, sur place, de la terre ainsi tamisée est également permise.

[5] À l'exclusion des activités d'entreposage ou de vente de bois de chauffage. De plus, seul l'entreposage de produits qui ne présentent pas de risque pour la santé ou la sécurité publique est autorisé. Est notamment exclus l'entreposage de matières dangereuses, au sens du Règlement sur les matières dangereuses adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, de pesticides, d'herbicides et de produits chimiques.

[6] Limité aux industries ne nécessitant pas d'infrastructures d'égout ou d'aqueduc, 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. Dans ce dernier cas, la demande de permis doit être accompagnée d'un dossier argumentaire démontrant clairement que le pôle régional n'est pas en mesure d'accueillir l'usage projeté.

[7] Limité aux entreprises de construction.

[8] Limité aux infrastructures de desserte des activités industrielles: ex.alimentation en eau, traitement des eaux usées, réserve d'eau pour la sécurité incendie et sous réserve de respecter les conditions suivantes:

- a) Le milieu humide identifié dans la zone doit être préservé dans son intégralité.
- b) Le déboisement doit se limiter à la superficie requise pour les infrastructures.

# Ville de Saint-Pie

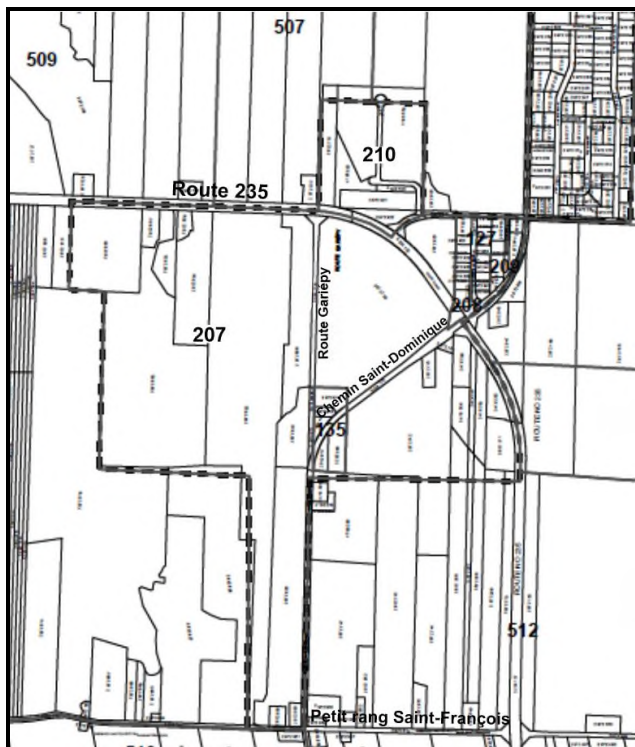
## grille des usages principaux et des normes

grille annexe au règlement 77-110

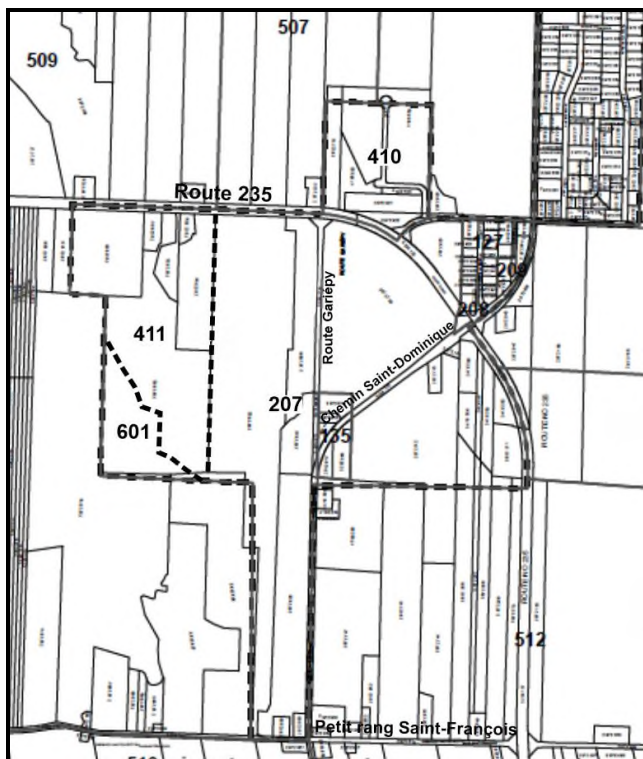
|                |   | Article de zonage                            | Zones        |        |        |     |   |  |  |
|----------------|---|--|--------------|--------|--------|-----|---|--|--|
|                |   |  | 410          | 411    |        | 601 |   |  |  |
| <b>NORMES</b>  | <b>IMPLANTATION</b>   | marge de recul avant min. (m)                | art. 6.1.2.3 | 12     | 12     |     |   |  |  |
|                |   | marge de recul latérale min. (m)             |              | 3      | 3      |     |   |  |  |
|                |   | somme des marges de recul latérales min. (m) |              | 6      | 6      |     |   |  |  |
|                |   | marge de recul arrière min. (m)              |              | 6      | 6      |     |   |  |  |
|                | <b>BÂTIMENT</b>   | hauteur maximale (étage)                     |              | 2      | 2      |     |   |  |  |
|                |   | hauteur maximale (m)                         |              | —      | —      |     |   |  |  |
|                |   | façade minimale (m)                          |              | 7,6    | 7,6    |     |   |  |  |
|                |   | profondeur minimale (m)                      |              | 10     | 10     |     |   |  |  |
|                |   | superficie min. au sol (m ca)                |              | 100    | 100    |     |   |  |  |
|                |   | superficie max. au sol (m ca)                |              | [a]    | —      |     |   |  |  |
|                | <b>RAPPORTS</b>   | espace bâti/terrain minimum (%)              |              | 30 [b] | 30 [b] |     |   |  |  |
|                |   | espace bâti/terrain maximum (%)              |              | 60 [b] | 60 [b] |     |   |  |  |
|                | <b>AUTRES NORMES</b>  | PAE  |              |        | •      |     | • |  |  |
|                |   | PIIA   |              | •      | •      |     |   |  |  |
| Projet intégré |   |  |              | •      |        |     |   |  |  |
|                |   |  |              |        |        |     |   |  |  |
| <b>DIVERS</b>  | <b>AMENDEMENT</b>   |  |              |        |        |     |   |  |  |
|                |   |  |              |        |        |     |   |  |  |
|                |   |  |              |        |        |     |   |  |  |
|                |   |  |              |        |        |     |   |  |  |
|                | Notes particulières:<br>[a] Dans le cas des usages commerciaux appartenant aux classes D-3, E-2 et E-3, la superficie au sol du bâtiment principal ne doit pas excéder 1 000 mètres carrés.<br><br>[b] Les superficies occupées par les milieux naturels conservés et les superficies requises pour le traitement des eaux usées sont exclues du calcul du ratio espace bâti / terrain. |  |              |        |        |     |   |  |  |

## **ANNEXE**

### **PLAN ILLUSTRANT LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE**



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification