

Règlement 2022-383



Projet de règlement numéro 2022-383
amendant le règlement 2017-323 intitulé
plan d'urbanisme

Municipalité de Saint-Dominique
Avril 2022

Préparé par :



Gestim
539, Rue Principale,
Saint-Sébastien,
Québec, J0J 2C0

1. Le présent règlement s'intitule projet de règlement 23022-383, amendant le règlement 2017-323 intitulé Plan d'urbanisme, afin d'assurer la concordance au schéma d'aménagement révisé, concernant la gestion de la fonction commerciale.
2. Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.

PARTIE II, DISPOSITIF DU RÈGLEMENT

3. Les annexes A, B, C, D, E et F du règlement 2017-323 sont modifiées afin de tenir compte de la nouvelle délimitation du périmètre urbain.

Les cartes modifiées des annexes A, B, C, D, E et F du règlement no. 2017-323 sont jointes en annexe A du présent règlement.

4. Le sous-article 1.2.1.1 est ajouté à la suite de l'article 1.2.1 et se lit comme suit :

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

Selon les données de l'Institut de la Statistique du Québec présentées dans le tableau 1.2.1.1-A ci-dessous, la population de la municipalité de Saint-Dominique devrait connaître une hausse d'environ 20% pour les quinze prochaines années. En effet, selon les prévisions de l'ISQ pour l'année 2031, la population de Saint-Dominique devrait s'établir à 2985 personnes pour un total de 1225 ménages. Il s'agirait donc d'une forte augmentation de la population et des ménages.

Tableau 1.2.1.1-A : Projection de la population et du nombre de ménages pour la période de 2016 à 2031					
Organisation spatiale détaillée	Municipalité	Population, décret 2016		Projection pour l'année 2031 selon l'ISQ	Projection pour l'année 2031 selon l'ISQ
		Population	Nombre de ménages [1]	Population	Nombre de ménages [2]
<i>Noyau villageois limitrophe à Saint-Hyacinthe</i>	<i>Saint-Dominique</i>	2 481	980	2 985	1 225
Total	<i>MRC des Maskoutains</i>	86 463	37 806	95 600	42 115

(1) *Population du décret 2016 divisé par le ratio du nombre de personnes par ménage pour chaque municipalité selon le recensement 2011 de Statistique Canada.*

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

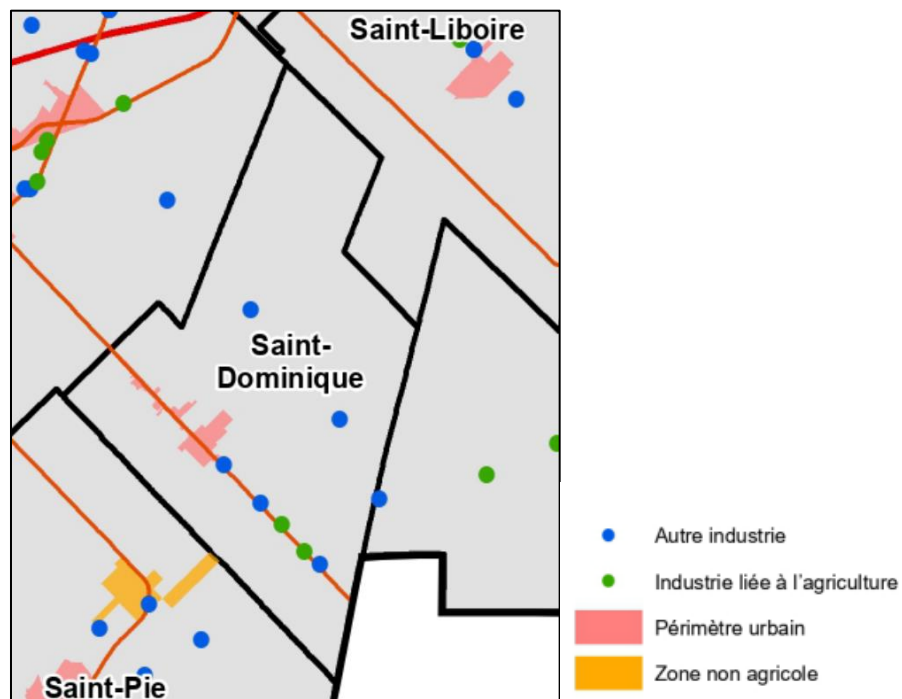
Source : *Institut de la Statistique du Québec, 2016 et Statistique Canada, 2011.*

MRC des Maskoutains, schéma d'aménagement révisé

5. L'article 1.3.2 est modifié par l'ajout du texte ci-dessous à la suite du tableau 1.3.2-A et se lit comme suit :

Tel que le démontre la figure 1.3.2-B, plusieurs établissements industriels non reliés à des activités agricoles ont été identifiés sur le territoire de la municipalité de Saint-Dominique. Certains de ces établissements situés dans la zone agricole pourraient bénéficier des nouvelles dispositions apportées au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, qui permettent notamment d'effectuer le remplacement d'un usage industriel existant à l'aide d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Cet outil a pour principal objectif de simplifier la requalification des bâtiments autres qu'agricoles existants.

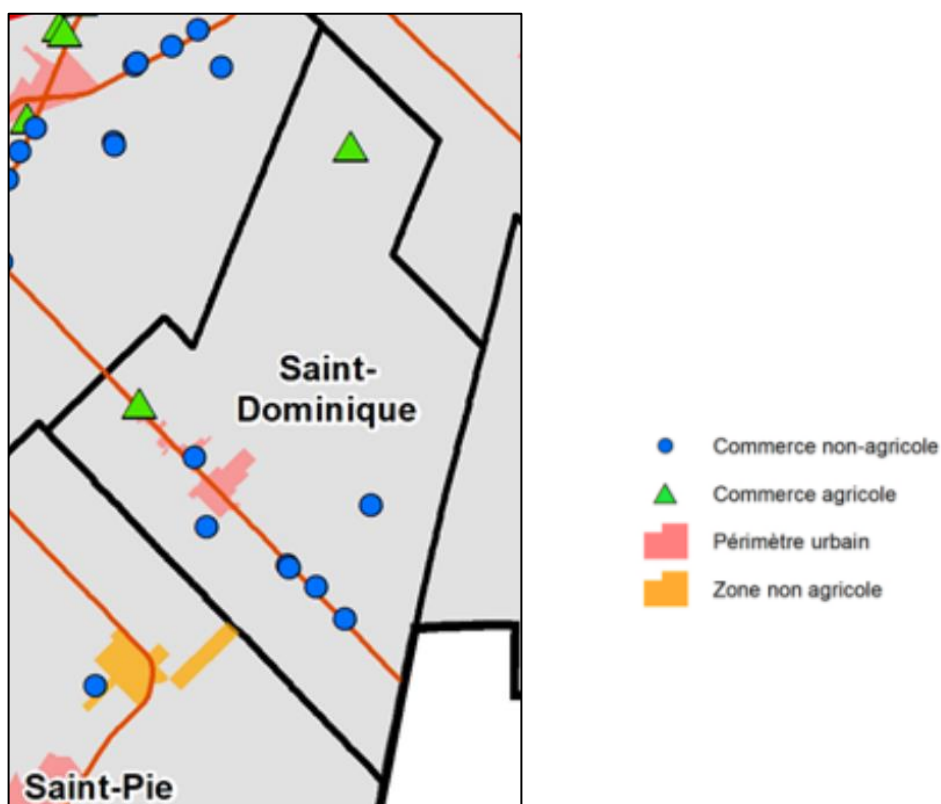
Figure 1.3.2-B - Localisation des industries en zone agricole



6. L'article 1.4.3 est modifié par l'ajout du texte ci-dessous, entre le second alinéa se terminant par « l'affectation agricole. » et le troisième alinéa débutant par « À l'intérieur du périmètre urbain ».

Tel que le démontre la figure 1.4.3-A, plusieurs établissements commercial non reliés à des activités agricoles ont été identifiés sur le territoire de la municipalité de Saint-Dominique. Certains de ces établissements situés dans la zone agricole pourraient bénéficier des nouvelles dispositions apportées au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, qui permettent notamment d'effectuer le remplacement d'un usage commercial ou industriel existant à l'aide d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Cet outil a pour principal objectif de simplifier la requalification des bâtiments autres qu'agricoles existants.

Figure 1.4.3-A - Localisation des commerces et services en zone agricole



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

7. Le sous-article 1.5.4.1 est ajouté à la suite de l'article 1.5.4 et se lit comme suit :

1.5.4.1 Projection des besoins pour la fonction commerciale

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

Tableau 1.5.4.1-A - Besoin en espaces commerciaux, horizon 2031, pour la municipalité de Saint-Dominique selon la consommation d'espaces des années 2002 à 2016 et des besoins futurs des ménages					
Organisation spatiale détaillée	Municipalités	Espaces disponibles (ha)	Besoins commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation superficie commerciale disponible (ha)
Noyau villageois limitrophe à St-Hyacinthe	Saint-Dominique	5,91	0,0	3,27	2,64
Total MRC		73,18	8,43	24,59	40,25

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

MRC des Maskoutains, 2016.

Selon les données présentées par la MRC des Maskoutains, la municipalité de Saint-Dominique n'aurait ainsi aucun besoin (0 hectare) en superficie de commerce de détail et un besoin de 3,27 hectares en termes de commerces autres que de détail.

Avec un peu moins de 6 hectares d'espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain et en tenant compte que la fonction commerciale est surtout assurée par Saint-Hyacinthe et les municipalités voisines, les besoins commerciaux de Saint-Dominique devraient vraisemblablement être comblés pour l'horizon 2031, puisqu'un excédent de 2,64 hectares est anticipé.

8. Le sous-article 1.5.2.1 est modifié par l'ajout du texte ci-dessous suite au tableau 1.5.2.1-A et se lit comme suit :

Au point de vue de la fonction commerciale, la mise à jour du portrait des terrains vacants réalisée par la MRC des Maskoutains démontre que près de 26% des 59 030,16 m² disponibles pour cette fonction à l'intérieur du périmètre urbain sont actuellement vacants.

Tableau 1.5.2.1-B : Superficies des terrains vacants et des sites à requalifier, disponibles pour la fonction commerciale			
Municipalité	Terrain vacant (m²)	Site à requalifier (m²)	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale (m²)
Saint-Dominique	15 165,89	43 864,27	59 030,16

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

MRC des Maskoutains, 2016

9. Le sous-article 1.5.2.2 est modifié et se lit désormais comme suit :

1.5.2.2 Sites à requalifier et redévelopper

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

Selon les données présentées au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains, plusieurs sites pouvant faire l'objet d'une requalification ou d'un redéveloppement à des fins commerciales ou mixtes, sont disponibles à l'intérieur du périmètre urbain de Saint-Dominique. Ceux-ci représentent une superficie totale de 43 864,27 m² équivalente à 2,9% de la superficie totale du périmètre urbain.

La superficie des sites à requalifier disponibles pour la fonction commerciale à l'intérieur du périmètre urbain de Saint-Dominique est également exprimée au

tableau 1.5.2.1-B du sous-article 1.5.2.1. L'annexe D du présent règlement permet quant à lui d'identifier l'emplacement de ces mêmes sites.

10. Le tableau 1.5.3.-A de l'article 1.5.3 est modifié comme suit :

Tableau 1.5.3-A : Seuils minimaux de densité brute d'occupation du sol à atteindre pour un futur développement résidentiel et résidentiel-commercial dans le périmètre d'urbanisation actuel et pour tout agrandissement de ce dernier par période quinquennale

	Période quinquennale		
	2015 - 2020	2021 - 2026	2027 - 2031
	Nombre de logements à l'hectare		
Saint-Dominique	14	16	18

11. Le paragraphe a) de l'article 1.5.7.2 est modifié et se lit désormais comme suit :

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

12. L'article 2.1.2 est modifié afin d'ajouter le moyen de mise en œuvre ci-dessous dans l'objectif intitulé « Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et les usages non agricoles » à la suite du deuxième alinéa se terminant par « périmètre urbain » :

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et les usages non agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se munir d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de contrôler le remplacement de tout usage commercial ou industriel existant par un nouvel usage commercial ou industriel, qui n'apportera pas de contraintes supplémentaires sur la qualité du milieu environnant. <ul style="list-style-type: none"> o Aucun projet de substitution d'usage commercial ou industriel n'est admissible à une demande de dérogation mineure portant sur les normes minimales de lotissement (superficie, largeur ou profondeur), ou relativement à l'occupation des rives, du littoral et des plaines inondables ; o La demande ne doit pas engendrer des contraintes supplémentaires sur le milieu agricole ; o Un usage commercial existant ne peut être remplacé que par un autre usage commercial. Un usage industriel existant ne peut être remplacé que par un usage industriel ou par un usage commercial. o La fonction commerciale autorisée dans un changement d'usage est la fonction « commerce complémentaire à l'agriculture » telle que définie à l'annexe A du règlement de zonage no. 2017-324. o La fonction industrielle autorisée dans un changement d'usage est la fonction « industrie complémentaire à l'agriculture » telle que définie à l'annexe A du règlement de zonage no. 2017-324. o Le projet de substitution doit être situé dans l'aire d'affectation Agricole A1 – dynamique ou dans l'aire d'affectation agricole mixte A3 – résidentielle et commerciale telles qu'identifiées au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains. Au niveau municipal, cela correspond aux zones A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, Ac-1, Ac-2, Ac-3, Am-3 et Am-6 telles que définies sur le plan de zonage du règlement no. 2017-324. o Malgré ce qui précède, l'usage « abattoir » est autorisé dans l'aire d'affectation Agricole A1 – dynamique, telle qu'identifiée au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains. Cet usage est toutefois prohibé dans les zones sensibles et dans les zones d'interdiction identifiées à l'annexe C du règlement no. 2017-324. o Sont également autorisés par substitution, dans l'aire d'affectation agricole mixte A3 –

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	résidentielle et commerciale, les usages suivants : atelier d'artisan, centre de jardin non associé à une pépinière, service d'excavation, de terrassement et d'aménagement paysager.

13. L'article 3.1 est modifié par l'ajout des paragraphes h) et i), à la suite du paragraphe g) et se lit comme suit :

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

14. L'article 3.4 est modifié par l'ajout des paragraphes g) et h), à la suite du paragraphe f).

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

15. L'article 3.8 est modifié afin de retirer le terme « bureaux non structurants » et se lit désormais comme suit :

3.8 L'AFFECTATION URBAINE MIXTE (UM)

L'affectation urbaine mixte désigne certains secteurs situés de part et d'autre de la route 137 (rue Principale) situés à l'intérieur du périmètre urbain. Cette affectation est caractérisée par une diversité de fonctions (mixité des usages).

Usages autorisés :

- a) Les habitations de toute densité ;
- a) Les commerces non structurants ;
- b) Les commerces agroalimentaires ;
- c) Les équipements non structurants ;
- d) Les industries dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant ;
- e) Les activités de récréation intensive ;
- f) Les activités de récréation extensive ;
- i) Les équipements et les réseaux d'utilité publique.

La densité d'occupation du sol doit tenir compte des seuils de densité minimaux prévus à l'article 1.5.3 du présent règlement.

16. L'article 3.10 est modifié afin de retirer le terme « bureaux non structurants » et se lit désormais comme suit :

3.10 L'AFFECTATION URBAINE INDUSTRIELLE (UI)

L'affectation urbaine industrielle, située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, correspond aux industries existantes qui étaient déjà implantées avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé (18 septembre 2003), notamment les Carrières St-Dominique Ltée.

Usages autorisés :

- a) Les industries dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant ;
- b) Les commerces non structurants ;
- c) Les équipements et les réseaux d'utilité publique.

La densité d'occupation du sol est de niveau moyen.

PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES

- 17. Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement no. 2017-323 intitulé plan d'urbanisme.**
- 18. Ce règlement entrera en vigueur selon la Loi.**

Hugo Mc Dermott

Maire

Christine Massé

Directrice générale et secrétaire
trésorière

Avis de motion :	1 ^{er} mars 2022
Adoption du projet de règlement :	1 ^{er} mars 2022
Avis public – Assemblée de consultation :	2 mars 2022
Adoption du règlement :	5 avril 2022
Certificat de conformité de la MRC :	26 mai 2022
Avis public – Entrée en vigueur :	5 juillet 2022

Annexe A :

Cartes des annexes A, B, C, D, E et F du règlement no 2017-323 modifiées :