

**ROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE LA PRÉSENTATION  
MRC LES MASKOUTAINS**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 273-21**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 06-80 PORTANT SUR LE PLAN D'URBANISME AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ CONCERNANT LA GESTION DE LA FONCTION COMMERCIALE**

Attendu que le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains a été modifié par le règlement numéro 20-557 portant sur la gestion de la fonction commerciale ;

Attendu 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, toute municipalité faisant partie de la MRC doit apporter les modifications requises à ses règlements d'urbanisme afin d'assurer la concordance au schéma ;

Attendu que cet exercice de concordance nécessite des modifications au plan d'urbanisme de la municipalité ;

Attendu que le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation mardi le 11 janvier 2022 afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 273-21, décrété et statué ce qui suit :

**ARTICLE 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2**

La liste des cartes annexées au règlement, à l'article 1.1.4, est modifié par l'ajout de l'annexe suivant, entre l'annexe A et l'annexe B :

Annexe	Titre	Feuillet	Échelle	Date
A-2.1	Cartes des lots vacants et des sites à requalifier pour la fonction commerciale dans les périmètres d'urbanisation	1 de 1	1 : 10 300	Novembre 2021

**ARTICLE 3**

L'article 1.2.6, intitulé *Définitions*, du chapitre 1 du Plan d'urbanisme est modifié de façons suivantes :

3.1 Les définitions des mots et expressions « Commerce agricole », « Commerce agroalimentaire » et « Commerce autoroutier » sont remplacés par les définitions suivantes :

« Commerce agricole (fonction) :

Les commerces agricoles comprennent les postes de séchage, les centres de torréfaction des graines ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. Ils regroupent les activités commerciales directement reliées à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Commerce agroalimentaire (fonction) :

Les commerces agroalimentaires regroupent les activités commerciales reliées à la transformation des produits agricoles destinés à l'alimentation, ainsi que la vente et la distribution de ces produits transformés, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Commerce autoroutier (fonction) :

Les commerces autoroutiers comprennent l'ensemble des commerces susceptibles de desservir les clientèles de passage sur l'autoroute. Sans que ce soit exhaustif, les commerces autoroutiers

comprennent par exemple, les établissements d'hébergement et de restauration, les stations-service et dépanneurs, ainsi que la vente, la location et la réparation de véhicules routiers. »

3.2 Les définitions des mots et expressions suivants sont ajoutées à l'article 1.2.6, selon l'ordre alphabétique :

« Agrotourisme (fonction) :

Les usages agrotouristiques sont des usages touristiques qui font partie intégrante d'une ferme et complémentaires à l'agriculture. Ils mettent en relation des producteurs agricoles avec des touristes ou des excursionnistes, permettant à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production à travers l'accueil et l'information que leur réserve leur hôte. Ce sont les services d'accueil et de diffusion d'informations à caractère agricole qui en spécifient l'aspect agrotouristique.

Un usage agrotouristique doit s'exercer sur une ferme et mettre en valeur la production agricole et ses dérivés. En outre, il peut offrir une structure d'animation et d'accueil.

Les usages agrotouristiques comprennent entre autres :

- Les activités, animation et visite à la ferme (ex. : l'autocueillette de fruits ou de légumes, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière ou une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation) ;
- Les gîtes touristiques visés par le *Règlement sur les établissements touristiques* (RLRQ., c. E-15.1, r.0.1) ;
- L'hébergement à la ferme ;
- La restauration à la ferme ;
- La Table Champêtre<sup>MD</sup> associée à une exploitation agricole.

Commerce complémentaire à l'agriculture (fonction) :

Les commerces complémentaires à l'agriculture 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 l'exploitation agricole. Les commerces complémentaires à l'agriculture incluent également les commerçants agroalimentaires et les commerces agricoles.

Commerce de destination (fonction) :

Toutes les activités commerciales spécialisées dans la vente, l'achat et l'entreposage de biens d'achat réfléchi, qui nécessitent une grande consommation d'espace construit. Il peut s'agir également d'une activité commerciale offrant des services et des biens divers (autre que les biens d'achat réfléchi), qui crée son propre flux de clientèle et qui possède une zone de chalandise très étendue.

Commerce non structurant (fonction) :

Les commerces qui attirent généralement une clientèle locale. Il s'agit d'achat, d'entreposage et de vente de biens d'achat courant, semi-réfléchi, de services et de commerces récréotouristiques.

Commerce structurant (fonction) :

Les commerces qui attirent une clientèle provenant de l'ensemble de la MRC ou de l'extérieur de celle-ci. Il s'agit d'achat de manière non limitative, d'entreposage et de vente de biens d'achats courant, semi-réfléchi et réfléchi, d'un centre d'achat, de commerces de grandes surfaces et de commerces récréotouristiques.

Équipement non structurant (fonction) :

Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale, entre autres, font partie de cette fonction.

Équipement régionale structurant (fonction) :

Les équipements régionaux structurants comprennent les services et/ou équipements publics d'envergure régionale suivants :

- Les services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC et/ou l'extérieur de celle-ci, à l'exclusion des services requérant de vastes espaces d'entreposages extérieurs et de ceux étant rattachés à une ressource spécifique du milieu ;
- Les équipements scolaires d'enseignements secondaire, collégial et universitaire ;
- Les équipements reliés à la santé et aux services sociaux comprennent par exemple : un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la *Loi sur les services de santé et de services sociaux*. Sont cependant exclus les comptoirs de services (exemple CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement ;

- Les équipements d'administration de la justice tels un palais de justice ou une cour municipale, à l'exclusion des centres de probation et de détention, ainsi que des quartiers généraux des services de police ;
- Les équipements culturels majeurs a caractères permanents desservant la MRC et/ou l'extérieur de celle-ci tels que salle de spectacles, musée et autres. Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource spécifique telle qu'archéologique, historique naturel ou récréatif, et lorsque les caractéristiques d'un tel équipement le requièrent (centre d'interprétation, musée avec thématique particulière reliée au milieu ou autres) ;
- Les centres de recherche gouvernementaux ou universitaires, de même que les laboratoires lorsque leur activité principale est la recherche.

Établissement d'enseignement supérieur (fonction) :

Établissement d'enseignement notamment école de métiers, centre de formation professionnelle, collège d'enseignement générale et professionnel (CÉGEP), institut de technologie agroalimentaire (ITA) et université.

Fonction structurante :

Une fonction structurante comprend des usages qui se distinguent par l'importance de leur bassin d'utilisateurs, de leur superficie de plancher, de leur densité d'emplois et la plupart du temps, par la spécialisation de leurs services. Il est ainsi capable de susciter des synergies économiques et urbaines. Une fonction structurante peut comprendre, par exemple, un hôpital, un centre sportif, un siège social, un projet immobilier important, une grande surface commerciale, un bâtiment à vocation culturelle, un secteur spécialisé (par exemple en hautes technologies). Certains usages structurants peuvent être considérés comme de grands générateurs de déplacements. Un usage peut, en fonction des caractéristiques territoriales de la MRC, être considéré structurant dans une municipalité et de proximité pour un autre territoire.

Industrie 1 – (faible incidence environnementale) (fonction) :

Industrie dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur, ni vibration à la limite du terrain où les entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées.

Industrie 2 – (moyen à forte incidence environnementale) (fonction) :

Industrie dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant telles, bruit, poussière, odeur, vibration, sautage, éclat de lumière, entreposage extérieur, multiples quais de chargement/déchargement, circulation importante de véhicules lourds, etc.

Industrie complémentaire à l'agriculture (fonction) :

Les industries complémentaires à l'agriculture 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).

Industrie de haute technologie (fonction) :

Entreprise industrielle et non industrielle de nature publique ou privée, dont l'activité principale et première est la recherche de même que les laboratoires lorsque leur activité principale est la recherche.

Récréation extensive (fonction) :

Corresponds aux activités de loisirs, culturelles, ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables, entre autres, font partie de cette fonction.

Récréation intensive (fonction) :

Corresponds aux activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et des aménagements considérables. Les golfs, les terrains d'exercice de golf, les bases de plein air et les marinas, entre autres, font partie de cette fonction. »

#### **ARTICLE 4**

L'article 2.2.3.3, intitulé *Espaces vacants et sites à requalifier* du chapitre 2 du Plan d'urbanisme est modifié de façons suivantes :

- 4.1 La première section intitulée *Espaces vacants*, est modifiée par l'ajout, à la fin du premier paragraphe, de la phrase suivante :

« Il est important de noter qu’aucun de ces lots vacants ne se localise dans une zone commerciale ou commerciale/habitation. »

4.2 La seconde section intitulée *Site à requalifier*, est modifiée par l’ajout, à la suite de la figure 2-2-3-3-A, du texte suivant :

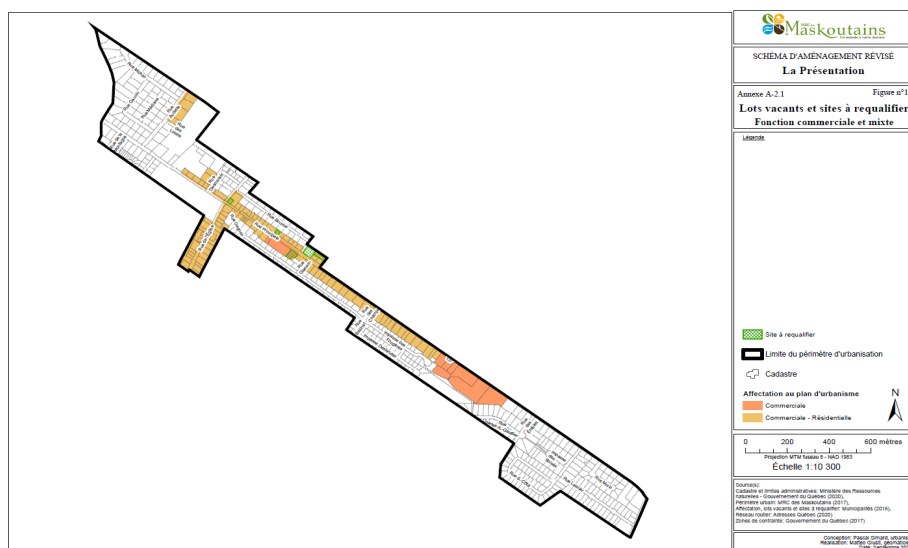
« Dans le cadre de l’étude relative à la gestion de la fonction commerciale sur le territoire de la MRC des Maskoutains, le schéma d’aménagement révisé indique que la superficie des sites à requalifier pour la fonction commerciale dans le périmètre urbain de La Présentation s’élève à 6 548,14 mètres carrés :

**TABLEAU 2.2.3.3 : Superficie des terrains vacants et des sites à requalifier disponibles pour la fonction commerciale.**

Terrains vacants	Site à requalifier	Espaces totaux disponibles pour la fonction commerciale
0 m <sup>2</sup>	6 548,14 m <sup>2</sup>	6 548,14 m <sup>2</sup>

Ces sites à requalifier sont localisés en bordure de la rue Principale et font partie des aires d’affectation du sol mixte, soit commerciale et résidentielle. Ces espaces sont illustrés sur la figure 2-2-3-3-B.

**FIGURE 2-2-3-3-B: Identification des espaces vacants et sites à requalifier dans le périmètre d’urbanisation – fonction commerciale et mixte**



La figure 2-2-3-3-B intitulée *Identification des espaces vacants et sites à requalifier dans le périmètre d’urbanisation – fonction commerciale et mixte*, constitue l’annexe A-2.1 du présent règlement et en fait partie intégrante. »

**ARTICLE 5**

L’article 2.2.3.4.1 intitulé *Projection des besoins pour la fonction commerciale*, est ajouté à la suite de l’article 2.2.3.4

**« 2.2.3.4.1 Projection des besoins pour la fonction commerciale**

Au cours des 15 dernières années, la municipalité a vu quelques projets commerciaux s’établir sur son territoire. Près de 16 604,1 mètres carrés ont été dédiés à la fonction commerciale, à l’intérieur du périmètre urbain.

Tel que vu précédemment, le schéma d’aménagement révisé indique que la municipalité n’a plus de terrain vacant pour la fonction commerciale dans le périmètre urbain, mais qu’elle détient une superficie de sites à requalifier de 6548,14 mètres carrés.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

Selon le scénario retenu pour l'estimation des besoins en espaces commerciaux sur le territoire de la MRC des Maskoutains d'ici 2031, la municipalité aura un déficit en espace pour la fonction commerciale de 10 100 mètres carrés afin d'être en mesure de répondre aux besoins anticipés.

**Tableau 2.2.3.4.1-A – Besoin en espaces commerciaux, horizon 2031, selon la consommation d'espaces des années 2002 à 2013 et les besoins futurs des ménages.**

Municipalité	Espaces disponibles (ha)	Besoins de commerces de détail (ha)	Besoins en commerces autres (ha)	Adéquation Superficie commerciale disponible
La Présentation	0,65	0,18	1,48	- 1,01

Bien que le bilan de la municipalité soit négatif, il est à noter que le bilan régional reste positif avec un surplus de 40,95 ha d'espaces commerciaux pour l'horizon 2031.»

## ARTICLE 6

L'article 5.1.2, intitulé *Fonctions et usages autorisés* (Affectation agricole), du chapitre 5 du Plan d'urbanisme est modifié par le remplacement de la section *FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES* par le texte suivant :

### « FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- L'**habitation** pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture selon l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- L'**habitation**, autre que celle de l'exploitant, **bénéficiant de privilèges et droits acquis** selon les articles 31, 31.1 et 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- L'habitation constituant une insertion résidentielle, selon les dispositions particulières prévues à l'article 5.1.5 ;
- Le **commerce agricole** ;
- Les **sites d'extraction**, nonobstant l'identification de l'affectation comme incompatible avec l'activité minière est autorisée l'exploitation de carrières ou sablières situées sur des terres privées concédées ou aliénées par l'État avant le 1<sup>er</sup> janvier 1966 (*Loi sur les mines*, articles 3 et 5) ;
- L'**agrotourisme** ;
- La **récréation extensive** ;
- Les **usages faisant l'objet de droits acquis** en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Ces droits n'existent qu'à l'égard de la superficie du lot ou des lots pour lesquels le droit est reconnu ;
- Les **usages ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole** avant l'entrée en vigueur (18 septembre 2003) du SAR de la MRC des Maskoutains. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot ou des lots pour lesquels l'autorisation a été délivrée ;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique.**»

## ARTICLE 7

L'article 5.2, intitulé *Affectation commerciale autoroutière*, du chapitre 5 du Plan d'urbanisme est modifié de façons suivantes :

7.1 Le texte de L'ARTICLE 5.2.1 intitulé *Vocation dominante* est remplacé par le texte suivant :

« Cette aire est située dans la zone agricole permanente, en bordure de l'autoroute 20. Elle correspond à un milieu agricole déstructuré d'abord voué aux commerces autoroutiers et agroalimentaires selon le SAR de la MRC des Maskoutains. Cependant, conformément à la volonté locale, les fonctions dominantes se limiteront aux commerces complémentaires à l'agriculture. »

7.2 Le texte de la section *FONCTIONS DOMINANTES* de l'article 5.2.2 intitulé *Fonction et usages autorisés* est remplacé par le texte suivant :

« FONCTIONS DOMINANTES

a mis en forme : Police :Gras

a mis en forme : retrait : Gauche : 0 cm

a mis en forme : Police :Non Gras

a mis en forme : Police :Non Gras

- **L'agriculture et les activités agricoles** au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- **Les commerces complémentaires à l'agriculture.** »

7.3 Le texte de la section *FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES* de l'article 5.2.2 intitulé *Fonction et usages autorisés* est remplacé par le texte suivant :

« FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les **usages faisant l'objet de droits acquis** en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Ces droits n'existent qu'à l'égard de la superficie du lot ou des lots pour lesquels le droit est reconnu ;
- Les **usages ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole** avant l'entrée en vigueur (18 septembre 2003) du SAR de la MRC des Maskoutains. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot ou des lots pour lesquels l'autorisation a été délivrée ;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique.** »

#### **ARTICLE 6**

L'article 5.3.2, intitulé *Fonctions et usages autorisés* (Affectation commerciale lourde), du chapitre 5 du Plan d'urbanisme est modifié de façons suivantes :

« FONCTIONS DOMINANTES

- Les **commerces non structurants** ;
- Les **commerces complémentaires à l'agriculture** ;
- Les **industries 1.** »

#### **ARTICLE 7**

L'article 5.7.2, intitulé *Fonctions et usages autorisés* (Affectation résidentielle/commerciale légère), du chapitre 5 du Plan d'urbanisme est modifié de façons suivantes :

« FONCTIONS DOMINANTES

- **L'habitation** de faible à moyenne densité ;
- Les **commerces non structurants de détail et de services**. Sont cependant interdits les usages reliés au secteur de l'automobile et ayant une incidence moyenne ou haute sur le voisinage (tels les ateliers de débosselage, de peinture, d'usinage et les compagnies de transport). »

#### **ARTICLE 8**

L'article 5.8.2, intitulé *Fonctions et usages autorisés* (Affectation résidentielle/commerciale lourde), du chapitre 5 du Plan d'urbanisme est modifié de façons suivantes :

« FONCTIONS DOMINANTES

- **L'habitation** de faible à moyenne densité ;
- Les **commerces non structurants de détail et de services** ;
- Les **commerces complémentaires à l'agriculture** ;
- Les **industries 1.** »

#### **ARTICLE 9**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Louise Arpin,  
Mairesse

---

Josiane Marchand,  
directrice générale et secrétaire-trésorière

# **ANNEXE**

## **Annexe A-2.1**

**Cartes des lots vacants et des sites à requalifier  
pour la fonction commerciale dans  
les périmètres d'urbanisation**





