

Section 2

Plan d'urbanisme

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives générales

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Remplacement du plan d'urbanisme antérieur

Le présent règlement remplace le *Plan d'urbanisme numéro 249* adopté le 12 février 1990 et ses amendements et n'affecte en rien les procédures intentées sous l'autorité des règlements modifiés ou remplacés, lesquelles se continuent sous l'autorité de ces règlements jusqu'au jugement final et son exécution.

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de la paroisse de Saint-Simon.

1.1.3 Mise en situation

La section 1 du présent document intitulée «Mise en situation» fait partie intégrante du présent règlement.

1.1.4 Annexes au règlement

Les cartes suivantes, dûment signées par le maire et le directeur général de la municipalité, sont annexées au présent règlement et en font partie intégrante.

(suite page suivante)

Annexe	Titre	Feuillet	Échelle	Date
A	Éléments d'intérêt particulier	1 de 1	1 : 50 000	Janvier 2006
B	Réseau d'aqueduc et de transport d'énergie de l'ensemble du territoire	1 de 2	1 : 50 000	Janvier 2006
	Réseau d'aqueduc et de transport d'énergie du périmètre d'urbanisation	2 de 2	1 : 5 000	Janvier 2006
C	Réseau routier de l'ensemble du territoire	1 de 2	1 : 50 000	Janvier 2006
	Réseau routier du périmètre d'urbanisation	2 de 2	1 : 5 000	Janvier 2006
D	À L'INTÉRIEUR DU DOCUMENT À PETITE ÉCHELLE			
	Affectations du sol de l'ensemble du territoire	1 de 2	1 : 50 000	Janvier 2006
	Affectations du sol du périmètre d'urbanisation	2 de 2	1 : 5 000	Janvier 2006
	EN POCHETTE À PLUS GRANDE ÉCHELLE			
	Affectations du sol de l'ensemble du territoire	1 de 2	1 : 20 000 1 : 10 000	Janvier 2006
	Affectations du sol du périmètre d'urbanisation	2 de 2	1 : 1 500	Janvier 2006

1.1.5 Mode d'amendement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1).

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

1.2.1 Interprétation du texte

Les titres et sous-titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les titres, sous-titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.2.2 Interprétation des cartes, figures et tableaux

Les cartes, figures, tableaux et toute forme d'expression graphique semblable contenus dans le présent règlement en font partie intégrante.

En cas de contradiction entre le texte et les cartes, figures, tableaux ou toute forme d'expression graphique semblable, le texte prévaut. Par ailleurs, en cas de contradiction entre les figures et les cartes apparaissant dans le présent règlement et les cartes annexées, ces dernières prévalent sur les figures et les cartes incorporées dans ce règlement.

1.2.3 Interprétation des limites des affectations du sol

Sauf indication contraire, les limites de toutes les affectations du sol coïncident avec la ligne médiane des rues, des ruisseaux, des rivières, des lignes de terrain et des limites du territoire de la municipalité. Elles s'inscrivent dans les limites identifiées par le plan des grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains. La délimitation de l'affectation fait l'objet d'une règle d'interprétation permettant une variation de plus ou moins trente (30) mètres de la limite réelle, en l'absence d'une caractéristique physique ou d'une ligne de lot.

1.2.4 Interprétation des usages des affectations du sol

À moins de déclaration contraire au présent règlement, les fonctions ou usages énumérés pour chacune des grandes affectations ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres fonctions et usages peuvent être autorisées à la condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

1.2.5 Unités de mesure

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure métrique du système internationale (S.I.) et celles-ci ont préséance sur toute autre unité de mesure.

1.2.6 Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Affectation du sol (grande...) :

Une grande affectation du sol est l'image future d'une partie du territoire municipal à l'intérieur de laquelle est définie une ou plusieurs activités dominantes : groupes de constructions ou d'usages ou à des utilisations ou des fonctions spécifiques, le tout conformément aux orientations et aux objectifs d'aménagement du territoire visé par le plan d'urbanisme. La délimitation d'une grande affectation du sol est indicative contrairement à une limite de zone au plan de zonage.

Bande tampon :

Espace minimal qui sépare deux zones de manière à réduire les effets négatifs générés à partir de l'une d'elles.

Commerce agricole :

Comprend les postes de séchage, les centres de torréfaction des grains ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. Les commerces agricoles regroupent les activités commerciales directement reliées à un produit agricole, tout en ne constituant pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1).

Commerce agroalimentaire :

Comprend les commerces agricoles, tels que définis au présent règlement ainsi que les activités de transformation, d'entreposage, de distribution et de vente de produits agricoles et de biens nécessaires à la production agricole. Les commerces agroalimentaires regroupent toutes les activités commerciales reliées à l'agriculture, tout en ne constituant pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Commerce autoroutier :

Comprend l'ensemble des commerces susceptibles de desservir les clientèles de passage sur l'autoroute. Sans être exclusif, les commerces autoroutiers comprennent, par exemple, les établissements d'hébergement et de restauration, à l'exception des commerces à caractère érotique, les stations-service et dépanneurs ainsi que les commerces de vente, de location et de réparation de véhicules routiers.

Conseil (...municipal) :

Signifie le conseil municipal de la municipalité de la paroisse de Saint-Simon.

Cours d'eau :

Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, à l'exception des fossés. Lorsque l'on emploie l'expression «cours d'eau», les lacs sont également visés.

Densité d'occupation du sol :

La densité d'occupation du sol est une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol exprimée sous forme d'un rapport entre une quantité (nombre de logement) et une unité de territoire (hectare ou mètre carré d'un terrain). À moins d'indication contraire dans le texte, les densités exprimées font référence à la densité brute d'un secteur.

Densité brute :

Rapport entre le nombre total de logements divisé par la superficie de ce secteur comprenant les emprises de rue, les parcs et les équipements communautaires.

Équipement et réseau d'utilité publique :

Les équipements et réseaux d'utilité publique comprennent par exemple les réseaux d'aqueduc, les réseaux d'égout, les voies de circulation, les lignes de transport d'énergie, les réseaux de gaz, les postes hydroélectriques, les usines d'épuration des eaux usées, les usines de filtration et autres.

Érablière :

Peuplement forestier identifié sur la carte des «Éléments d'intérêt particulier» à l'annexe C du présent document.

Les érablières identifiées sur cette carte comprennent les peuplements suivants :

Peuplement forestier			
Er :	Érablière	ErBb :	Érablière à bouleaux blancs
ErFi :	Érablière à feuillus d'essences intolérantes	ErBj :	Érablière à bouleaux jaunes
ErFt :	Érablière à feuillus d'essences tolérantes	EO :	Érablière rouge

Fossé :

Canal d'écoulement des eaux servant à drainer les eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les

terrains adjacents (maximum 2 terrains) ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain.

Littoral :

La partie des lacs et des cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

Lot :

Immeuble identifié et délimité sur un plan de cadastre officiel inscrit au registre foncier en vertu de la *Loi sur le cadastre* (LRQ, c. C-1) ou en vertu des articles 3042 à 3056 du *Code civil du Québec* (L.Q.1991,c.64).

Lot desservi :

Lot desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout, public ou privé, ayant reçu les approbations gouvernementales requises.

Lot partiellement desservi :

Lot desservi par un seul service, soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout, public ou privé ayant reçu les approbations gouvernementales requises.

Lot non desservi :

Lot ne disposant d'aucun service, ni réseau d'aqueduc, ni réseau d'égout.

Lot riverain :

Lot situé en totalité ou en partie dans une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau ou de trois cents (300) mètres d'un lac.

Noyau villageois :

Secteur du village qui présente le plus d'intérêt du point de vue historique, culturel, symbolique et fonctionnel et où l'on retrouve les fonctions traditionnelles du village.

La délimitation du noyau villageois est basée sur la valeur patrimoniale et sur le maintien du cachet traditionnel de l'implantation et de l'architecture des bâtiments du village. Ce secteur correspond à celui apparaissant au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

Orientation d'aménagement du territoire (grande...) :

Énoncé de politiques en vertu duquel la municipalité entend agir en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le plan d'urbanisme doit comprendre, entre autres, les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité.

Périmètre d'urbanisation :

Limite à l'intérieur duquel se concentrent ou se développent les activités et les fonctions à caractère urbain. Élément de contenu obligatoire du schéma d'aménagement élaboré par la MRC, il correspond aussi, dans ce règlement, à la limite de la zone urbaine (zone blanche) et de la zone agricole (zone verte) décrétée sur le territoire de la MRC, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1).

Périmètre urbain :

Voir ci-dessus «périmètre d'urbanisation».

Peuplement forestier :

Ensemble d'arbres présentant une uniformité quant à leur composition floristique, leur structure, leur âge, leur répartition dans l'espace et leur condition sanitaire, se distinguant ainsi des peuplements voisins et pouvant former une unité forestière, tel qu'identifiée sur un plan d'aménagement forestier ou, à défaut d'un tel plan, sur les cartes d'inventaire forestier du ministère des Ressources naturelles du Québec.

Plaine inondable :

Étendue de terre occupée par un cours d'eau en période de crue. Elle peut correspondre à :

- L'étendue géographique des secteurs vulnérables aux inondations, selon deux récurrences distinctes, soit celle de grand courant (0-20 ans) ou celle de faible courant (20-100 ans), ou
- L'étendue géographique d'une zone vulnérable aux inondations, sans distinction de récurrence (0-100 ans).

Plan de zonage :

Plan adopté en vertu de l'article 113 de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* montrant le morcellement du territoire en zones de manière à y réglementer l'usage des bâtiments et des terrains.

Plan d'urbanisme :

Instrument de planification visant l'ensemble du territoire de la municipalité. Il est constitué de documents écrits et cartographiques et est adopté au moyen d'un règlement par le conseil. En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un plan d'urbanisme doit comprendre : les grandes orientations d'aménagement du territoire, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation ainsi que le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Produit agricole :

Tout produit issu des activités de culture et d'élevage.

Règlements d'urbanisme (réglementation d'urbanisme):

Instruments techniques, légaux et de contrôle subordonnés et conformes au plan d'urbanisme. Ils assurent l'application effective du plan d'urbanisme. Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, il est notamment fait référence aux normes de zonage, de lotissement, de construction, de conditions d'émission d'un permis de construction ainsi qu'aux normes sur les permis et certificats d'autorisation.

Réseau d'aqueduc :

Ensemble de conduites d'aqueduc desservant plusieurs bâtiments à partir d'une source d'approvisionnement (puits, usine de filtration, etc.) et ayant reçu les approbations gouvernementales requises.

Réseau d'égout :

Ensemble de conduites d'égout desservant plusieurs bâtiments et acheminant les eaux usées vers un site de traitement (usines d'épuration) et ayant reçu les approbations gouvernementales requises.

Schéma d'aménagement révisé :

Instrument de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire de la MRC des Maskoutains, en coordonnant les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités impliquées et le Gouvernement provincial.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains porte le titre suivant : *Règlement n° 03-128 relatif au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains*. Ce schéma est entré en vigueur le 18 septembre 2003.

Site d'extraction :

Tout site d'extraction dont l'activité est régie par le *Règlement sur les carrières et sablières* adopté en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LRQ Q-2, r.2).

Table champêtre :

L'expression « *Table Champêtre*^{MD} » est une marque de commerce déposée et gérée par la Fédération des Agricotours du Québec. L'exploitant d'une *Table Champêtre*^{MD} doit respecter les conditions spécifiques et les normes d'aménagement émises par la Fédération des Agricotours du Québec.

Terrain :

Lot, partie de lot, groupe de lots ou groupe de parties de lots contiguës constituant une seule propriété.

Terrain riverain :

Terrain adjacent à un cours d'eau ou à un lac ou terrain situé en bordure d'une rue existante qui borde un cours d'eau.

Usage :

La fin principale à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un terrain ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

Zone :

Partie de territoire identifiée à la réglementation d'urbanisme et délimitée au plan de zonage. Une zone constitue une portion de territoire de la municipalité définie en fonction des usages et des constructions présentant une certaine compatibilité.

Zone agricole permanente :

Zone agricole telle que délimitée par la Commission de protection du territoire agricole et assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c.P-41.1).

Chapitre 2

Orientations d'aménagement du territoire

Le présent chapitre présente les orientations qui guideront les décisions à prendre par la municipalité dans le domaine de l'aménagement du territoire. Ces orientations constituent la référence pour toutes les décisions influençant l'organisation du territoire municipal, la protection de territoires particuliers mentionnés dans la mise en contexte et la mise en valeur de secteurs identifiés comme ayant un haut potentiel économique, écologique ou patrimonial.

Le plan d'urbanisme repose sur des grands principes à trois niveaux : local, régional et global. Ces principes généraux gouvernent les orientations d'aménagement du territoire qui couvrent tous les aspects particuliers à la municipalité de la paroisse de Saint-Simon. S'ajoute à chaque orientation un certain nombre d'objectifs généraux qui épaulent et précisent les orientations privilégiées. De plus, ces grandes orientations sont supportées par des objectifs particuliers énoncés au chapitre 3. L'ensemble de ces objectifs découle des potentiels et contraintes du milieu, des situations recherchées par la municipalité et des objectifs poursuivis par la MRC dans son schéma d'aménagement révisé.

2.1 LES PRINCIPES

Le plan d'urbanisme se fonde sur des principes tels que l'amélioration de la qualité de vie, l'utilisation rationnelle du territoire, de ses ressources et de ses équipements, l'optimisation des potentiels et l'aménagement orienté vers le développement durable.

De plus, le plan d'urbanisme souscrit et réaffirme les orientations d'aménagement contenues dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC, dont la protection du territoire et des activités agricoles, la protection de l'environnement, la protection du patrimoine bâti dans le noyau villageois et la délimitation du périmètre d'urbanisation comme instrument de polarisation des activités à caractère urbain.

Les orientations d'aménagement du territoire sont également chapeautées par des principes illustrant le positionnement de la municipalité aux niveaux local, régional et global.

Niveau local :

Atteindre un équilibre en ce qui concerne la population, afin de pouvoir offrir les meilleurs services aux meilleurs coûts. Le rôle que la municipalité doit jouer, en tant que palier de gouvernement en contact direct avec les citoyens, est omniprésent dans les orientations du conseil. L'augmentation de la population accentue les revenus de la municipalité et, par conséquent, la qualité des services qu'elle procure à ses citoyens ; elle permet aussi à certains commerces d'être rentables et florissants grâce au nombre accru de la clientèle.

Niveau régional :

Comprendre le rôle de la municipalité implantée dans une région à vocation agroalimentaire. La municipalité peut emprunter un créneau distinctif et complémentaire assurant ainsi sa prospérité et celle de la région. Ceci embrasse évidemment l'obligation de se conformer au schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains.

Niveau global :

Tenir compte du concept de développement durable ¹ pour l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire. De plus, le conseil désire protéger, faire fructifier et baser l'économie sur une activité déjà bien implantée dans la région et dans la municipalité. En outre, la notion de développement durable doit être omniprésente dans l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire.

¹ Développement durable: processus continu d'amélioration des conditions d'existence des populations actuelles qui ne compromet pas la capacité des générations futures de faire de même et qui intègre harmonieusement les dimensions environnementales, sociales et économiques du développement.

2.2 LES GRANDES ORIENTATIONS

Les énoncés qui suivent traduisent les principales attentes du conseil municipal à l'égard de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

2.2.1 Assurer la pérennité de la zone agricole permanente

Les terres agricoles sont la principale ressource naturelle de la région et de la municipalité. Elles peuvent être inépuisables seulement si certaines précautions sont prises. Il importe donc de stopper la régression et la disparition des superficies à vocation agricole et de créer un cadre propice au maintien et au développement des activités et des exploitations agricoles. Bien entendu, cette orientation appuie la politique gouvernementale visant à protéger l'homogénéité du territoire agricole par l'encadrement des usages qui se limiteront à la pratique agricole. Enfin, la municipalité entend assurer l'harmonisation des milieux agricoles et urbains par la mise en place de mesures assurant le bon voisinage entre les différents types de fonctions et d'usages.

Objectifs :

- Reconnaître l'agriculture comme étant l'usage dominant sur la majorité du territoire municipal;
- Assurer l'utilisation prioritaire des sols pour des fins agricoles;
- Assurer la conservation des sols agricoles du territoire;
- Planifier le développement et l'utilisation du territoire agricole dans une perspective de développement durable;
- Prévoir l'implantation d'activités agricoles et connexes à l'agriculture, soient les commerces agricoles et l'agrotourisme;
- Limiter les usages qui pourraient nuire à l'activité agricole;
- Inclure des dispositions relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole;
- Inclure dans la réglementation d'urbanisme des dispositions relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- Prévoir, dans les secteurs déstructurés de la zone agricole, le contrôle et l'expansion des usages non agricoles.

2.2.2 Protéger et mettre en valeur les milieux naturels du territoire

Le territoire de la municipalité présente plusieurs aspects naturels qui lui sont distinctifs. Il est impératif de conserver un écosystème stable afin, d'une part, de favoriser une biodiversité équilibrée et, d'autre part, de léguer un environnement viable et des ressources abondantes pour les générations futures.

Les cours d'eau, quant à eux, sont non seulement des écosystèmes particuliers, mais aussi des moyens de drainage naturels. L'agriculture, entre autres, menace les cours d'eau en exploitant les rives de ceux-ci, causant ainsi de l'érosion. Des normes minimales existent déjà mais il est également opportun de sensibiliser les citoyens aux méfaits engendrés par le mauvais traitement des cours d'eau.

Objectifs :

- Assurer la pérennité des plans d'eau et des cours d'eau, maintenir et améliorer leur qualité en accordant une protection minimale adéquate aux rives, au littoral et aux plaines inondables;
- Conserver le caractère naturel des bandes riveraines en régissant notamment l'abattage d'arbres, l'aménagement et la construction sur les berges;
- Intégrer, dans la réglementation d'urbanisme, la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* du gouvernement du Québec (selon le Décret 468-2005, 18 mai 2005);
- Assurer la sécurité des personnes et des biens dans la plaine inondable;
- Contrôler les ouvrages et la construction dans les zones à risque de mouvement de terrain;
- Reconnaître la valeur écologique des boisés et, pour se faire :
 - Limiter le déboisement dans les secteurs sensibles et/ou à valeur écologique;

- Lors de la coupe d'un boisé, afin de mettre les terres en culture, régir la conservation de haies brise-vent afin de réduire les risques d'érosion éolienne;
- Favoriser des mesures de reboisement.

Action :

- Poursuivre l'implantation d'un parc linéaire et du sentier piétonnier en bordure du cours d'eau La Cavée.

2.2.3 Favoriser un développement harmonieux à l'intérieur du périmètre urbain

La vitalité d'une agglomération passe par l'entretien, la revitalisation, la consolidation et la mise en valeur de celle-ci. Un cadre bâti de valeur, autant dans les nouveaux développements que dans les secteurs plus anciens, forme une assise intéressante à une volonté d'avoir un aspect visuel de qualité reflétant la fierté des citoyens de Saint-Simon. Dans l'optique où il est plus facile de planifier l'aménagement d'un territoire avant qu'il ne soit construit, il est primordial d'assurer, à l'intérieur du périmètre urbain, une cohésion du développement.

Objectifs :

- Reconnaître le périmètre d'urbanisation comme centre de service local où seront localisés prioritairement les usages à caractère urbain;
- Consolider le milieu urbain existant avant d'envisager d'agrandir la zone blanche;
- Minimiser les incompatibilités entre les usages;
- Planifier et contrôler l'utilisation des espaces vacants en zone blanche;
- Favoriser la concentration des activités commerciales de portée locale en bordure de la rue Principale Ouest;
- Permettre, dans les zones résidentielles, certains usages commerciaux compatibles à l'habitation.

Actions :

- Prévoir de modifier les limites du périmètre d'urbanisation afin de l'ajuster au cadastre réel (intervenants impliqués : municipalité, MRC, UPA, CPTAQ);
- Voir à implanter des plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les nouveaux développements résidentiels afin d'assurer une qualité minimale du cadre bâti et l'intégration harmonieuse des constructions neuves.

2.2.4 Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural du noyau villageois

La municipalité de la paroisse de Saint-Simon possède un noyau villageois qui représente un intérêt patrimonial intéressant. Conformément aux exigences du schéma d'aménagement révisé, la municipalité de la paroisse de Saint-Simon doit inclure, dans sa réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives visant à protéger le noyau villageois.

Objectifs :

- Prévenir la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt historique, patrimonial ou culturel (une étude de caractérisation du patrimoine bâti devrait être effectuée);
- Reconnaître la vocation communautaire les sites de l'école, du terrain des loisirs, du centre d'accueil, de la caisse populaire, de la mairie et de l'église;
- Assurer, sur le plan réglementaire, l'intégration harmonieuse et architecturale des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants, en prévoyant minimalement des normes relatives à :
 - la superficie d'occupation du sol;
 - la dimension des façades;
 - la volumétrie des bâtiments;
 - la localisation des bâtiments accessoires;
 - le stationnement;
 - la proportion des agrandissements;
 - les matériaux de construction à employer;
- Assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant minimalement des normes relatives à l'affichage (une étude de caractérisation des enseignes devrait être effectuée), aux espaces de stationnement, à la coupe des arbres et à l'aménagement des terrains;
- Contrôler les usages dans le noyau villageois en cernant les usages prohibés ou incompatibles (par exemple, le commerce de gros).

Actions :

- Effectuer une étude de caractérisation des enseignes dans le périmètre d'urbanisation;
- Effectuer une étude de caractérisation des bâtiments présentant un intérêt historique, patrimonial ou culturel.

Chapitre 3

Objectifs sectoriels

Les objectifs sectoriels complètent les orientations d'aménagement du territoire. Ils correspondent à des champs d'activités des différents organismes et intervenants du milieu. Ces objectifs spécifiques sont mis de l'avant afin de guider la planification et l'organisation des affectations du territoire.

3.1 AGRICULTURE

1. Prévoir une ségrégation stricte des fonctions et usages non agricoles à l'intérieur de l'affectation agricole

Compte tenu des possibilités élevées des sols pour l'agriculture, de l'omniprésence et de l'importance des activités agricoles dans la localité, la municipalité entend limiter de façon restrictive les usages non agricoles dans l'affectation agricole.

2. Contrôler la localisation et l'implantation des industries de productions animales à forte charge d'odeur au pourtour du périmètre d'urbanisation

Conformément au document complémentaire du SAR de la MRC des Maskoutains, la municipalité entend reconduire les dispositions normatives sur la gestion des odeurs des productions animales à forte charge d'odeur au pourtour de son périmètre d'urbanisation.

3.2 BOISÉS ET ÉRABLIÈRES

Le conseil vise, par sa réglementation d'urbanisme, à favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et la conservation des milieux boisés de l'ensemble du territoire de la municipalité. Cette approche de sauvegarde des milieux boisés est conforme aux

orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles et plus particulièrement celles adoptées suite à la sanction du projet de loi 54 (LQ. 2004. chapitre 20).

Parce que les activités humaines engendrent inévitablement des conséquences sur l'environnement, le conseil désire garantir aux générations, présentes et futures de son territoire, la présence de milieux boisés.

Ainsi, la réglementation d'urbanisme visera plus particulièrement à :

- Limiter le déboisement dans les secteurs sensibles et/ou à valeur écologique;
- Interdire la construction dans les boisés et érablières de quatre hectares et plus, sous réserve des exceptions suivantes :
 - . privilège ou droits acquis accordés en vertu de la LPTAQ;
 - . mise en valeur des terres à des fins de culture;
 - . constructions et installations reliées à l'acériculture;
 - . fonction d'agrotourisme et d'activités forestières;
- Régir la conservation de haies brise-vent afin de réduire les risques d'érosion éolienne et ce, lors de la coupe d'un boisé dans le but de remise en culture;
- Favoriser des mesures de reboisement;
- Prévoir des mesures pour protéger les ravages de cerfs de Virginie des activités humaines.

3.3 COMMERCE

1. Permettre, dans les zones résidentielles, certains usages commerciaux compatibles à l'habitation

Conscient de la réalité économique de la municipalité, le conseil consent à permettre l'implantation de certains commerces jumelés à la fonction habitation. Ces commerces, sans être une source de nuisance pour le voisinage, pourront aider à créer des emplois pour certains résidents de la paroisse de Saint-Simon et à offrir des services de proximité pour les autres.

Les commerces complémentaires à l'habitation devront répondre à certains critères quant, entre autres, aux types d'activité, à la superficie utilisée, à l'affichage et aux cases de stationnement nécessaires. Ces normes devront être exposées dans la réglementation d'urbanisme.

2. Localiser l'implantation du commerce de gros à l'extérieur du «noyau villageois»

Les fonctions commerciales de vente en gros, d'entreposage et de certains commerces de détail accaparent de vastes étendues qui s'intègrent difficilement dans le «noyau villageois» en raison de leur étalement et de leur degré de nuisance sur le voisinage immédiat (bruit, circulation, esthétique).

C'est pourquoi, toute nouvelle implantation d'un commerce de gros se fera à l'extérieur du noyau villageois. Ainsi, l'aspect esthétique du noyau villageois sera préservé, conformément aux orientations d'aménagement du territoire.

3. Favoriser l'implantation du commerce de détail le long de la rue Principale et du rang Saint-Édouard dans le périmètre d'urbanisation

Afin de favoriser une meilleure utilisation du réseau routier, de faciliter les déplacements et de profiter de la vitrine offerte par la rue Principale et le rang Saint-Édouard, la municipalité entend inciter le commerce de détail à s'implanter le long de ces deux axes routiers. Plus particulièrement, il est souhaitable que les commerces offrant des biens et des services correspondant à des besoins quotidiens et locaux s'implantent à l'intérieur et à proximité du noyau villageois afin de créer un pôle de service florissant et efficace pour les résidents et les commerçants.

4. Consolider les secteurs commerciaux localisés au carrefour du rang Saint-Édouard et de l'autoroute 20 et au carrefour du rang Charlotte et de l'autoroute 20

Les secteurs déstructurés de la zone agricole, circonscrits en bordure de l'autoroute 20, du rang Saint-Édouard et du rang Charlotte, constituent, sur le plan commercial, d'excellentes vitrines

sur cette route de transit. Par conséquent, conformément au SAR de la MRC des Maskoutains, la municipalité désire reconnaître les fonctions commerciales permises en bordure de l'autoroute 20, du rang Saint-Édouard et du rang Charlotte. Pour ce faire, les fonctions autorisées par le SAR seront reconduites dans les affectations du territoire dans ce plan d'urbanisme et dans la réglementation d'urbanisme.

Par ailleurs, conformément au SAR, la réglementation d'urbanisme devra prévoir, dans un corridor de cent mètres de part et d'autre de l'autoroute 20, des dispositions rendant applicables les critères et objectifs suivants :

- a) Alignement continu des bâtiments adjacents à l'autoroute et dissimulation des aires de chargement/déchargement et d'entrée fonctionnelle du bâtiment du champ visuel de l'observateur à partir de l'autoroute;
- b) Traitement des façades des bâtiments adjacents à l'autoroute et contrôle de l'architecture;
- c) Aménagement d'une zone paysagée en frontage de l'autoroute;
- d) Aménagement paysager des aires de stationnement aux abords de l'autoroute.

5. Reconnaître et consolider le site du terrain de golf

Le plan d'urbanisme reconnaît le site du terrain de golf en bordure de l'autoroute 20 comme secteur déstructuré de la zone agricole en l'incluant dans l'affectation mixte agricole récréative. Il en prévoit aussi l'expansion en incluant les terrains en friche dans la même affectation.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir, également pour ce secteur, dans un corridor de cent mètres de part et d'autre de l'autoroute 20, des dispositions rendant applicables les critères et objectifs suivants :

- a) Alignement continu des bâtiments adjacents à l'autoroute et dissimulation des aires de chargement/déchargement et d'entrée fonctionnelle du bâtiment du champ visuel de l'observateur à partir de l'autoroute;
- b) Traitement des façades des bâtiments adjacents à l'autoroute et contrôle de l'architecture;
- c) Aménagement d'une zone paysagée en frontage de l'autoroute;
- d) Aménagement paysager des aires de stationnement aux abords de l'autoroute.

3.4 ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS

1. Optimiser l'utilisation des infrastructures publiques d'aqueduc et d'égout existantes et leur prolongement

Il existe deux problèmes à l'égard de l'eau de consommation dans la municipalité: le déficit hydrique général en été et la qualité des eaux souterraines qui varient d'un endroit à l'autre. L'approvisionnement en eau potable est donc un enjeu important du milieu en devenir.

Puisque l'eau constitue un facteur essentiel au développement économique et social du milieu, la municipalité entend assurer la rentabilité des infrastructures d'aqueduc et d'égout existantes et à faire en sorte que ses investissements passés soient intégrés dans une planification d'ensemble.

2. Apporter les correctifs nécessaires aux systèmes privés d'évacuation et de traitement des eaux usées

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'évacuation et le traitement des eaux usées sont assurés soit par d'anciens puisards, soit par rejet direct dans les cours d'eau ou les fossés ou par des installations septiques.

Afin de régulariser les installations septiques qui ne rencontrent pas les normes prescrites par le "*Règlement sur l'évacuation et le*

traitement des eaux usées des résidences isolées" (Q-2, r.8), la municipalité entend, à court terme, inventorier et inspecter ces installations afin d'apporter les correctifs appropriés d'évacuation et de traitement des eaux usées.

3.5 HABITATION

Conformément aux objectifs du SAR et à l'orientation municipale de renforcer le centre de service local, le développement résidentiel s'effectuera essentiellement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. À l'extérieur de celui-ci, l'établissement de nouvelles résidences se limitera aux droits acquis et aux privilèges en vertu de la LPTAQ de même qu'aux autorisations accordées par la CPTAQ.

1. Assurer une variété de types d'habitation (résidence unifamiliale, bifamiliale, multifamiliale)

Afin de répondre aux besoins de l'ensemble population et des différents groupes d'âge, de la diversité des ménages et des revenus, la municipalité veut offrir, sur son territoire, une variété de type d'habitations correspondant à la population présente et future.

2. Prévoir une banque de terrain vouée à la construction de résidences correspondant à la demande

La municipalité est consciente que ses possibilités de développement résidentiel sont restreintes. De plus, la municipalité est aussi consciente que la densification peut jouer un rôle dans la rationalisation des terrains. En conséquence, la municipalité entend rester alerte et coordonner la croissance future dans une optique de planification et de développement durable.

3. Permettre la construction de maisons mobiles uniquement dans l'affectation agricole

Afin de préserver l'esthétisme de son milieu bâti, la municipalité désire limiter la construction de maisons mobiles sur son territoire. Pour ce faire, le présent plan d'urbanisme ne permet l'implantation des maisons mobiles que dans l'aire d'affectation agricole. La

réglementation d'urbanisme devra donc être conséquente de cette volonté.

3.6 INDUSTRIE

1. Reconnaître une vocation industrielle au site d'Olymel

Spécialisée dans le conditionnement de la viande, la compagnie Olymel occupe une grande superficie du territoire urbanisé de la municipalité. Contiguë à son terrain (de l'autre côté de la rue Saint-Édouard), on note également la présence d'un commerce lourd, soit les entrepôts pour le transport par camion de la compagnie Transbo.

Il est donc opportun de consacrer une affectation du sol spécifique à l'ensemble de ces deux propriétés industrielle et commerciale. En cas d'agrandissement des sites, la réglementation devrait prévoir des mesures de mitigation afin de réduire les nuisances à l'activité résidentielle à proximité.

Par ailleurs, conformément au document complémentaire du SAR, la réglementation d'urbanisme devra prévoir l'aménagement d'une bande tampon au pourtour de toute zone industrielle afin de réduire les impacts négatifs générés par les activités industrielles.

2. Contrôler la localisation et l'implantation de l'industrie extractive dans la municipalité

Sur le territoire de la paroisse de Saint-Simon, l'activité d'extraction (carrière, gravière, sablière) est actuellement inexistante. Toutefois, la municipalité entend permettre ce type d'industrie dans l'aire d'affectation agricole.

Les impacts d'un site d'extraction sur le voisinage peuvent être considérables. En effet, en plus du bruit, de la poussière, de la circulation, il arrive qu'on puisse remarquer un abaissement du niveau de la nappe d'eau dans le sol.

Afin de contrôler les incidences de cette activité dans le milieu, la réglementation d'urbanisme devra inclure les mesures suivantes :

- a) l'extraction du sol ne sera permise que pour des fins subséquentes de mise en culture des sols;
- b) des mesures de mitigation pour réduire l'impact environnemental au minimum;
- c) une zone tampon d'au moins 500 mètres par rapport au périmètre d'urbanisation dans laquelle tout nouveau site d'extraction (sablère, carrière, gravière) sera prohibé;
- d) un certificat annuel municipal sera exigé pour tout site existant ou projeté. Les critères d'émission du certificat porteront entre autres sur :
 - la protection de la nappe phréatique;
 - une aire de protection sera déterminée à partir: d'un chemin public existant, d'une ferme d'élevage, d'une ligne de division de propriété ou d'une habitation;
 - le dépôt et le suivi d'un plan de réhabilitation conforme aux exigences gouvernementales et de la Commission de protection du territoire agricole.

3.7 TRANSPORT

Le réseau de transport joue un rôle déterminant dans l'organisation spatiale des activités sur le territoire. Il témoigne à la fois de la forme de développement passée, actuelle et future du territoire de la municipalité.

Conformément à la LAU, l'annexe B présente les tracés actuels projetés des principales voies de circulation et des réseaux de transport du territoire municipal.

Le conseil désire établir certaines normes relatives à l'aménagement des routes et de leurs abords.

1. Réseau routier

- Mettre à profit les voies publiques existantes, notamment les routes du réseau supérieur;
- Régulariser le nombre et la dimension des accès sur l'ensemble des routes du réseau supérieur;
- Planifier un réseau de camionnage sur les routes les plus appropriées à recevoir ce type de véhicules et assurer la cohérence de ce réseau avec celui des municipalités limitrophes.

2. Affichage en bordure des routes

Régir la qualité et la surenchère des enseignes le long du réseau routier supérieur, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et du noyau villageois.

3. Piste cyclable :

Concrétiser progressivement un réseau cyclable régional pour relier les divers points d'intérêt du territoire municipal tout en favorisant une implantation de concert avec le réseau local à développer.

Chapitre 4

Concept d'aménagement

Le chapitre 4 présente le concept d'aménagement en deux temps : d'abord pour l'ensemble du territoire et, ensuite, pour le périmètre urbain. Plus global que les affectations du sol, le concept constitue les grands traits de l'aménagement et du développement du territoire. Il traduit aussi spatialement les orientations et objectifs contenus aux chapitres 2 et 3 du plan d'urbanisme.

4.1 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le concept d'ensemble réfère au territoire municipal dans sa totalité. Il met en évidence les principales composantes de l'organisation physique du territoire et les éléments d'intérêt régional. Essentiellement, le concept favorise une consolidation à la fois de la majorité des acquis sur l'ensemble du territoire et du périmètre d'urbanisation.

Le concept d'aménagement de l'ensemble du territoire de la municipalité met en relation trois composantes principales (carte 4.1) :

1. La ZONE AGRICOLE DYNAMIQUE couvre pratiquement tout le territoire de la municipalité incluant les secteurs sensibles. L'agriculture et les activités qui y sont directement reliées sont privilégiées. À l'inverse, l'implantation d'usages autres que l'agriculture est interdite et les usages présents sont tolérés en vertu de leurs droits acquis, privilège ou autorisation de la CPTAQ.
2. Les SECTEURS SENSIBLES sont tous inclus dans la zone agricole dynamique. Il y a deux types de secteurs sensibles :
 - Les boisés sont une préoccupation importante pour la municipalité. Certains secteurs sont identifiés pour la

dimension des massifs, pour leur valeur écologique et d'autres pour leur positionnement stratégique.

- La rivière Yamaska, comprenant son écosystème, ses rives, ses zones inondables et d'embâcles.

3. Les SECTEURS COMMERCIAUX sont de trois ordres. Le premier, le centre de service local, comprend le cœur de l'agglomération urbaine proposant des commerces et des établissements institutionnels. Le second, le terrain de golf, est retenu comme secteur commercial avec un volet récréatif. Ce site unique sur le territoire de la municipalité implique des normes particulières qui se retrouveront dans la réglementation d'urbanisme. Les autres secteurs commerciaux correspondent aux établissements établis le long de l'autoroute Jean-Lesage sur le territoire de la paroisse de Saint-Simon. Ce sont également des secteurs viables pour le commerce autoroutier, bien que restreint.

Le réseau routier, plus dense dans l'agglomération urbaine et parcourant les terres, dessert bien l'ensemble du territoire et ce, dans toutes les directions.

4.2 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation est en soi un élément d'intervention qui assure, à sa façon, une protection à l'égard de la zone agricole permanente, les besoins en espace résidentiel, une rentabilisation des infrastructures et des équipements existants et leur prolongement. Il devient donc, en ce qui concerne le concept, le lieu privilégié sur le territoire municipal pour l'implantation des diverses fonctions à caractère urbain.

L'agglomération urbaine Simonaise s'est développée à la croisée du rang Saint-Édouard et du deuxième Rang. Au fil des ans, certaines rues ont été créées afin d'accroître l'agglomération de façon compacte plutôt que linéaire.

Le concept d'aménagement du périmètre d'urbanisation met en relation trois types de secteurs (carte 4.2) :

1. Les SECTEURS RÉSIDENTIELS où l'habitation est le principal usage. Le secteur localisé au sud-ouest du périmètre d'urbanisation est pratiquement complété, tandis que celui localisé au sud-est (à l'arrière des terrains rang Saint-Édouard) offre, encore, un bon potentiel pour le développement du parc résidentiel.
2. Le PÔLE DE SERVICES COMMERCIAUX ET COMMUNAUTAIRES est similaire au CENTRE DE SERVICE LOCAL du concept d'aménagement de l'ensemble du territoire, mais est plus précis graphiquement. Le SECTEUR D'UTILITÉ PUBLIQUE (à l'est de la rue Principale), quant à lui, comprend essentiellement l'usine de traitement des eaux usées. Il offre tout de même une superficie de terrain disponible pour l'agrandissement de l'usine ou tout autre usage d'utilité publique.
3. Le SECTEUR INDUSTRIEL est composé d'une salle de découpe de viandes et d'une compagnie de transport par camion. Le terrain de l'abattoir, localisé au nord du rang Saint-Édouard, offre encore une superficie de terrain disponible pour l'agrandissement de l'usine existante ou la venue de nouvelles industries.

Enfin, le concept prévoit un secteur potentiel pour l'agrandissement futur du périmètre urbain à long terme (centre sud du village). Ce secteur serait principalement voué au développement du parc résidentiel. Cependant, l'expansion du périmètre d'urbanisation s'effectuera lorsque celui-ci sera entièrement développé et consolidé. Les accès à ce secteur sont facilement planifiables et permettent un développement rentable en minimisant les impacts sur la zone agricole permanente.

Carte 4.1

Format 11 x 17 Concept ensemble du territoire

Carte 4.2

Format 11 x 17 Concept périmètre d'urbanisation

Chapitre 5

Affectations du sol

L'article 83 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le plan d'urbanisme doit comprendre les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

Grandes affectations du sol

Les affectations du sol indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles déterminent une ou plusieurs activités principales auxquelles on destine une partie du territoire.

Le plan des affectations du sol de l'annexe D divise l'ensemble du territoire de la municipalité en différentes affectations. Les grandes affectations du sol sur le territoire de la paroisse de Saint-Simon sont :

- l'affectation agricole;
- l'affectation commerciale autoroutière;
- l'affectation industrielle;
- l'affectation publique d'institution;
- l'affectation récréotouristique;
- l'affectation résidentielle;
- l'affectation résidentielle / commerciale légère;
- l'affectation résidentielle / commerciale lourde.

Chaque type d'affectation, décrit ci-bas, se voit attribuer une vocation dominante montrant le souhait de la réalisation de telle ou telle activité dans le futur dans le but d'optimiser et d'harmoniser l'utilisation du sol. Les fonctions et usages autorisés ou prohibés viennent préciser les diverses activités à l'intérieur de chacune des aires d'affectation. De leur côté, les densités d'occupation du sol ont pour rôle de préciser, de façon qualificative ou quantitative, les affectations du sol quant à leur intensité

d'occupation du sol. Dans certains cas, la densité d'occupation du sol doit se conformer aux indications du SAR de la MRC des Maskoutains.

Notion de dominance des fonctions dans le périmètre d'urbanisation

La notion de dominance implique qu'un pourcentage minimal de la superficie brute au sol d'une aire d'affectation soit affecté pour la ou les fonctions dominantes autorisées dans cette aire d'affectation. Ce principe est valable à moins qu'une spécification contraire ne soit mentionnée pour une aire d'affectation particulière.

Conformément au SAR de la MRC des Maskoutains, au moins 50% de la superficie comprise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation devra permettre la fonction résidentielle. De plus, considérant la réalité du milieu (voir la carte d'utilisation du sol dans la mise en situation), soit que le périmètre d'urbanisation est majoritairement utilisé à des fins résidentielles et ce, même le long des axes majeurs, le plan d'urbanisme prévoit que le groupe d'affectation «résidentielle/commerciale» sera considéré dans le calcul de la dominance résidentielle.

Répartition de la dominance des fonctions à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ¹

Affectation du sol	Superficie (hectare)	Pourcentage d'occupation du périmètre d'urbanisation
Commerciale et habitation	9,69	18,6%
Habitation	21,63	41,6%
Industrielle et commerciale	13,06	25,1%
Publique	7,62	14,7%
Total	52,00	100,0%

1. Selon le feuillet 2/2 du plan des affectations du sol de l'annexe D.

Densité d'occupation du sol

Un indicateur a été utilisé pour évaluer la densité d'occupation du sol, soit le nombre de logements à l'hectare brut.

La densité présentée pour chacune des affectations du sol est à titre indicatif et ne s'applique pas selon une approche par terrain. Elle représente davantage des

objectifs à atteindre. De plus, dans le respect du caractère d'ensemble de certains milieux, la densité d'occupation du sol de certaines constructions, présentes lors de l'adoption du plan d'urbanisme, peut être reconnue et confirmée dans la réglementation de zonage.

DENSITÉ BRUTE RETENUE

- Très faible (de 0 à 5 logements à l'hectare brut) :

L'ensemble de l'affectation agricole et les secteurs agricoles déstructurés (affectation commerciale autoroutière et affectation récréotouristique) est de très faible densité. En raison de leur utilisation du sol actuelle et de leur vocation respective, leur densité demeurera presque nulle.

- Faible (de 6 à 12 logements à l'hectare brut) :

Une grande partie des affectations résidentielles actuelles sont de faible densité, soit les secteurs composés majoritairement de logements unifamiliaux (constructions résidentielles isolées de un à deux étages).

- Moyenne (de 13 à 20 logements à l'hectare brut) :

Selon la tendance actuelle du marché de l'habitation, soit la réduction généralisée de la superficie des terrains et la réduction de la superficie au sol des résidences, les secteurs résidentiels à combler, la majorité des secteurs mixtes (résidentiel et commercial) ainsi que plusieurs secteurs résidentiels à développer sont voués à une densité moyenne (constructions résidentielles isolées, jumelées ou contiguës de un à deux étages).

5.1 AFFECTATION AGRICOLE

5.1.1 Vocation dominante

Cette affectation couvre la grande majorité du territoire municipal et s'insère dans une très large partie dans la zone agricole permanente. La vocation dominante est l'agriculture.

5.1.2 Fonctions et usages autorisés

Conformément au SAR de la MRC des Maskoutains, les fonctions autorisées dans l'affectation agricole sont :

FONCTION DOMINANTE

- L'**agriculture et les activités agricoles** au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

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*;
- Le **commerce agricole** comprenant les postes de séchage, les centres de torréfaction des grains ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. Ils regroupent les activités commerciales directement reliées à un produit agricole, tout en ne constituant pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- Les **sites d'extraction** en limitant l'étendue des secteurs sur le territoire et en assurant la restauration du sol après la cessation de l'exploitation;
- L'**agrotourisme** regroupant les usages touristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole. Les usages agrotouristiques comprennent notamment les gîtes touristiques et les tables champêtres (dans une résidence existante avant l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains), ainsi que les usages touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle reliés directement et de façon complémentaire à l'usage agricole principal ou à la

production agricole d'un producteur. Sans que ce soit exhaustif, il peut s'agir, à titre d'exemples, d'un centre d'interprétation sur la production du lait reliée à une ferme laitière, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, d'un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, d'une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble, etc.;

- La **récréation extensive**, c'est-à-dire les 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, les pistes cyclables et les pensions pour chevaux, entre autres, font partie de cette fonction;
- 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. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un site d'extraction, l'agrandissement de cette superficie, après l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003), est autorisé;
- 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. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un site d'extraction, l'agrandissement de cette superficie, après l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003), est autorisé;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.1.3 Conditions particulières pour l'empiètement dans la zone agricole décrétée d'une entreprise existante située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou adjacente à celui-ci

Dans certaines situations particulières, il peut s'avérer nécessaire de permettre une certaine souplesse à l'égard d'un commerce ou d'une industrie situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou adjacent à celui-ci d'empiéter dans la zone agricole décrétée pour lui donner l'occasion de consolider ses activités ou de prendre de l'expansion.

En tout temps, la municipalité pourra procéder, pour un tel empiètement, par une demande d'exclusion auprès de la Commission de protection du territoire agricole avec l'encadrement dicté par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1). Par contre, lorsque le déplacement de la limite du périmètre d'urbanisation ainsi agrandi provoquera des pressions supplémentaires sur les activités

agricoles environnantes, il sera alors possible, conformément aux dispositions qui suivent, de permettre l'agrandissement souhaité par voie d'une demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole avec l'encadrement dicté par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1).

Dans l'un ou l'autre de ces cas, la démonstration du besoin d'agrandissement devra être étroitement liée au projet d'agrandissement et adaptée à chacune des situations. L'empiétement en zone agricole décrétée devra être la solution de dernier recours et devra être accompagné d'une justification, démontrant, à la lumière des orientations d'aménagement du plan d'urbanisme, la consolidation et la densification du tissu urbain.

Le propriétaire de l'entreprise ou son représentant devra présenter, dans un document, la justification de l'empiétement souhaité en zone agricole décrétée à l'aide des éléments suivants :

- 1) Description de la nature du projet ;
- 2) Présentation de l'entreprise (fournir tout élément pouvant illustrer la dynamique et les caractéristiques de l'entreprise dans la communauté) ;
- 3) Emplacement visé : identification de chacun des lots et des parties de lots visés par la demande et identification de leur superficie respective sur un plan (échelle appropriée) ;
- 4) Évaluation du périmètre d'urbanisation : produire un inventaire complet des espaces vacants présents dans la zone non agricole et fournir, pour chaque secteur, l'information suivante :
 - a) L'affectation selon le plan d'urbanisme et les usages autorisés selon la réglementation d'urbanisme ;
 - b) La superficie et un plan de localisation des espaces vacants ;
 - c) Lorsque pertinent, l'identification des infrastructures municipales en place ainsi que leur capacité de desserte ;
- 5) Description du milieu environnant :
 - a) Décrire l'utilisation de l'emplacement actuel de l'entreprise et indiquer la présence de construction ou de bâtiment sur les lieux ainsi que leur utilisation.
 - b) Décrire l'utilisation actuelle de la superficie visée par la demande ;
 - c) Décrire l'utilisation des lots voisins ;

- d) Indiquer la distance des bâtiments d'élevage et des ouvrages d'entreposage des déjections animales les plus rapprochés et leur utilisation ;
- e) Décrire le milieu environnant en regard des critères prévus à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LRQ, c. P-41.1).

Dans tous les cas, chaque demande devra faire l'objet d'une acceptation de la part du conseil municipal avant d'être appuyée par la MRC. Par la suite, la demande devra être adressée à la Commission de protection du territoire agricole pour obtenir les autorisations nécessaires, le cas échéant.

Toute demande relative à l'empiètement dans la zone agricole décrétée d'une entreprise existante située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou adjacente à celui-ci sera soumise au respect des dispositions prévues à cet effet au *Règlement d'urbanisme* de la municipalité.

5.1.4 Densité d'occupation

Dans l'aire d'affectation agricole, la densité d'occupation du sol prévue est très faible.

5.2 AFFECTATION COMMERCIALE AUTOROUTIÈRE

5.2.1 Vocation dominante

Cette aire est située dans la zone agricole permanente, en bordure de l'autoroute 20. Dans le but d'assurer la présence d'une dynamique commerciale intéressante, l'aire est vouée majoritairement aux commerces autoroutiers.

5.2.2 Fonctions et usages autorisés

Conformément au SAR de la MRC des Maskoutains, seules les fonctions suivantes sont autorisées :

FONCTIONS DOMINANTES

- Les **commerces de détail et de service** dont les activités sont reliées aux commerces autoroutiers ou agroalimentaires;
- Les **commerces de gros** dont les activités sont reliées aux commerces autoroutiers ou agroalimentaires.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- L'**agriculture et les activités agricoles** au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- 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. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un site d'extraction, l'agrandissement de cette superficie, après l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003), est autorisé;
- 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. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un site d'extraction, l'agrandissement de cette superficie, après l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003), est autorisé;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.2.3 Densité d'occupation

Étant donné l'occupation actuelle du sol, la densité du sol préconisée sera moyenne.

5.3 AFFECTATION INDUSTRIELLE

5.3.1 Vocation dominante

Par cette affectation, la municipalité reconnaît le site de l'industrie Olymel situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La vocation dominante y est l'industrie, mais on y permet aussi certaines autres fonctions.

5.3.2 Fonctions et usages autorisés

Les fonctions autorisées dans l'affectation industrielle sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- Les **bureaux non structurants**, c'est-à-dire tous les édifices à bureaux dont la superficie brute de plancher est inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **commerces de détail et de service** dont les bâtiments ont une superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale égale ou inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **commerces de gros** dont les bâtiments ont une superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale égale ou inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **industries** dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où elles sont implantées;
- Les **industries de nature artisanale** regroupant les activités et les usages orientés vers la production ou la réparation d'objets de consommation, littéraires ou artistiques. L'activité est exercée par un travailleur manuel à son compte, seul ou avec l'aide des membres de sa famille ou d'au plus deux employés.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les **parcs et espaces verts**;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.3.3 Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol associée à l'affectation industrielle est faible à moyenne.

5.4 AFFECTATION PUBLIQUE D'INSTITUTION

5.4.1 Vocation dominante

Cette aire d'affectation, localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, contient le pôle de services communautaires et publics. Elle comprend, entre autres, l'école primaire, les loisirs et l'église. Sa vocation dominante est l'usage public et institutionnel.

5.4.2 Fonctions et usages autorisés

Les fonctions autorisées dans l'affectation publique d'institution sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- Les **équipements administratifs, communautaires, institutionnels et publics** qui sont considérés comme des **activités non structurantes à l'échelle régionale**. Les écoles primaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale, entre autres, font partie de cette fonction;
- Les **parcs et espaces verts**.

FONCTION COMPLÉMENTAIRE

- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.4.3 Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol associée à l'affectation publique d'institution est faible.

5.5 AFFECTATION RÉCRÉOTOURISTIQUE

5.5.1 Vocation dominante

Cette affectation correspond au site du terrain de golf situé en bordure de l'autoroute Jean-Lesage, en zone agricole permanente. Ce secteur déstructuré de la zone agricole contient aussi quelques résidences unifamiliales bénéficiant de privilèges ou de droits acquis. Conformément au SAR de la MRC des Maskoutains, la vocation recherchée est principalement récréotouristique.

5.5.2 Fonctions et usages autorisés

Les fonctions autorisées dans l'affectation récréotouristique sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- L'**agriculture et les activités agricoles** au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- L'**agrotourisme** regroupant les usages touristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole. Les usages agrotouristiques comprennent notamment les gîtes touristiques et les tables champêtres (dans une résidence existante avant l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains soit, le 18 septembre 2003), ainsi que les usages touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle reliés directement et de façon complémentaire à l'usage agricole principal ou à la production agricole d'un producteur. Sans que ce soit exhaustif, il peut s'agir, à titre d'exemples, d'un centre d'interprétation sur la production du lait reliée à une ferme laitière, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, d'un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, d'une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble, etc.;
- La **récréation extensive**, c'est-à-dire les 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, les pistes cyclables et les pensions pour chevaux, entre autres, font partie de cette fonction;
- La **récréation intensive**, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et aménagements considérables. Cette fonction regroupe notamment les bases de plein air, les marinas, les centres équestres et les campings. Les terrains de golf existants lors de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de même que leur agrandissement font partie de cette fonction.

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 ou droits acquis** selon les articles 31, 31.1 et 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- Les **usages faisant l'objet de droits acquis** en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot ou des lots pour lesquels le droit est reconnu. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un site d'extraction, l'agrandissement de cette superficie après l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003) est autorisé;
- 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. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un site d'extraction, l'agrandissement de cette superficie après l'entrée en vigueur du SAR de la MRC des Maskoutains (18 septembre 2003) est autorisé;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.5.3 Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol associée à l'affectation récréotouristique est faible.

5.6 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

5.6.1 Vocation dominante

Cette aire d'affectation se localise entièrement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Sa fonction dominante est l'habitation. Cette affectation couvre les principaux développements résidentiels existants et futurs de la municipalité.

5.6.2 Fonctions et usages autorisés

Les fonctions autorisées dans l'affectation résidentielle sont :

FONCTION DOMINANTE

- L'**habitation** de faible à moyenne densité.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les **équipements administratifs, communautaires, institutionnels et publics** qui sont considérés comme des **activités non structurantes à l'échelle régionale**. Les écoles primaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale, entre autres, font partie de cette fonction;
- Les **usages complémentaires à l'habitation** comme les bureaux professionnels et les services personnels;
- Les **garderies**;
- Les **parcs et espaces verts**;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.6.3 Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol variera de faible à moyenne selon le zonage, mais la prédominance sera de faible densité.

5.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE / COMMERCIALE LÉGÈRE

5.7.1 Vocation dominante

Cette affectation reflète la réalité de l'utilisation du sol aux abords et à l'intérieur du noyau villageois. Elle permet une mixité entre les fonctions résidentielles et commerciales complémentaires.

5.7.2 Fonctions et usages autorisés

Les fonctions autorisées dans l'affectation résidentielle/commerciale légère sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- L'**habitation** de faible à moyenne densité;
- Les **commerces de détail et de service** dont les bâtiments ont une superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale égale ou inférieure à 1 000 mètres carrés. 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);
- Les **bureaux non structurants**, c'est-à-dire tous les édifices à bureaux dont la superficie brute de plancher est inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **industries de nature artisanale** regroupant les activités et les usages orientés vers la production ou la réparation d'objets de consommation, littéraire ou artistique. L'activité est exercée par un travailleur manuel à son compte, seul ou avec l'aide des membres de sa famille ou d'au plus deux employés.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les **équipements administratifs, communautaires, institutionnels et publics** qui sont considérés comme des **activités non structurantes à l'échelle régionale**. Les écoles primaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale, entre autres, font partie de cette fonction;
- Les **usages complémentaires à l'habitation**, comme les bureaux professionnels et les services personnels;
- Les **garderies**;
- Les **parcs et espaces verts**;
- Les **équipements et réseaux d'utilité publique**.

5.7.3 Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol associée à l'affectation résidentielle/commerciale légère est faible à moyenne.

5.8 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE / COMMERCIALE LOURDE

5.8.1 Vocation dominante

Principalement situé le long du rang Saint-Édouard, cette affectation vient supporter l'objectif de favoriser l'implantation des nouveaux établissements commerciaux et industriels locaux en bordure des routes principales (article 2.2.3). L'affectation permet la plupart des usages commerciaux et industriels tout en reconnaissant les habitations déjà présentes le long de la route 224.

5.8.2 Fonctions et usages autorisés

Les fonctions autorisées dans l'affectation résidentielle/commerciale lourde sont :

FONCTIONS DOMINANTES

- L'**habitation** de faible à moyenne densité;
- Les **bureaux non structurants**, c'est-à-dire tous les édifices à bureaux dont la superficie brute de plancher est inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **commerces de détail et de service** dont les bâtiments ont une superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale égale ou inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **commerces de gros** dont les bâtiments ont une superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale égale ou inférieure à 1 000 mètres carrés;
- Les **industries** dont l'activité occasionne très peu d'incidence sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où elles sont implantées;
- Les **industries de nature artisanale** regroupant les activités et les usages orientés vers la production ou la réparation d'objets de consommation, littéraire ou artistique. L'activité est exercée par un travailleur manuel à son compte, seul ou avec l'aide des membres de sa famille ou d'au plus deux employés.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les **usages complémentaires à l'habitation** comme les bureaux professionnels et les services personnels;
- Les **parcs et espaces verts**;
- Les **usages publics et institutionnels**;

- Les **équipements et réseaux d'utilité publique.**

5.8.3 Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol associée à l'affectation résidentielle/commerciale lourde est moyenne.

Chapitre 6

Entrée en vigueur

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le plan d'urbanisme entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19-1).

Maire

Directeur général

<i>Avis de motion :</i>	<i>4 avril 2006</i>
<i>Adoption :</i>	<i>6 juin 2006</i>
<i>Entrée en vigueur :</i>	

Annexes
