



AVIS PUBLIC

ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 432-2022 AMENDANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 375-2015 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

AUX CONTRIBUABLES DE LA MUNICIPALITÉ :

AVIS PUBLIC est donné par le soussigné, greffier-trésorier de la Municipalité :

Adoption du règlement numéro 432-2022 amendant le plan d'urbanisme numéro 375-2015 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Le Conseil municipal de la MRC de la Côte-de-Beaupré a procédé à l'adoption, lors de la séance ordinaire du 6 juillet 2022, d'un règlement portant le numéro 432-2022 amendant le plan d'urbanisme numéro 375-2015 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Toute personne intéressée peut en prendre connaissance à la suite du présent avis. Ce règlement entrera en force et en vigueur conformément à la Loi.

Donné à Saint-Joachim, ce 19^e jour du mois de juillet 2022.

Hugues Jacob
Directeur général / greffier-Trésorier

Certificat de publication

Je, Hugues Jacob, Directeur général / Greffier-trésorier de la Municipalité de Saint-Joachim, certifie par la présente que j'ai affiché le présent avis public aux endroits visés par le règlement 432-2022 en date du 19 juillet 2022.

En foi de quoi je donne ce certificat ce 19^e jour du mois de juillet 2022.

Hugues Jacob
Directeur général / Greffier-trésorier



**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOACHIM**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 432-2022 AMENDANT LE PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 375-2015 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (PPCMOI)**

- CONSIDÉRANT** que la MRC de La Côte-de-Beaupré a modifié son schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) afin de permettre que certains usages n'ayant pas d'impact supplémentaire sur les activités agricoles environnantes soient autorisés dans certains bâtiments situés en zone agricole ;
- CONSIDÉRANT** que ce conseil désire autoriser et encadrer la reconversion de sept immeubles d'usage non agricole en zone agricole ;
- CONSIDÉRANT** que ce conseil juge approprié de modifier le plan d'urbanisme pour permettre à plusieurs conditions la reconversion des bâtiments identifiés au SADD ;
- CONSIDÉRANT** que le plan d'urbanisme doit identifier les conditions nécessaires à leur reconversion pour que le Conseil puisse adopter en parallèle un règlement de PPCMOI, outil obligatoire en vertu du SADD ;
- CONSIDÉRANT** que le règlement de PPCMOI prévoit que, pour autoriser un projet, ce dernier respecte le plan d'urbanisme et qu'en conséquence ces deux outils sont interreliés ;
- CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion de ce règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 4 avril 2022 ;

En conséquence et pour tous ces motifs,

Il est proposé par la conseillère, madame Laurence Robert

ET UNANIMEMENT RÉSOLU QUE le règlement ordonne, statue et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le chapitre 8 est modifié par l'ajout d'un quatrième objectif à l'orientation 2 : *Protéger, mettre en valeur et assurer la pérennité des activités agricoles*, lequel se lit comme suit :

« 8.2.4 Objectif 4 : Encadrer la reconversion de certains immeubles d'usage non agricole en zone agricole

En 2021, la MRC Côte-de-Beaupré a modifié son schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) afin de permettre la reconversion de certains immeubles d'usage non agricole, plus précisément de nature industrielle et commerciale, en zone agricole.

La MRC faisait le constat que ces usages disposent de droits acquis du point de vue de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (LPTAAQ), mais que pour autoriser un nouvel usage en vertu de l'article 101.1 de la LPTAAQ, la CPTAQ devait être satisfaite que l'usage projeté est conforme à la réglementation municipale. Ces usages étaient protégés par droits acquis au règlement de zonage et le SADD ne prévoyait pas, jusqu'à sa modification, de possibilité de les convertir. Les usages trop restreints ne permettant pas de réutiliser les bâtiments, dont certains ont un intérêt patrimonial, ils étaient souvent laissés à l'abandon et leur état se dégradait au fil du temps.

Il est important de souligner que dans le cas des droits acquis en vertu de la LPTAAQ, ceux-ci sont éteints par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à la suite de l'entrée en vigueur de LPTAAQ. Ces superficies étant plutôt restreintes pour constituer un vrai potentiel agricole, la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* démontre de l'ouverture à la reconversion de ces immeubles lorsqu'elle est satisfaite que le nouvel usage ne génèrera pas plus de contraintes sur le maintien et le développement des activités agricoles environnantes.

De ce fait, la MRC a autorisé, à plusieurs conditions, la reconversion de sept (7) immeubles sur le territoire de Saint-Joachim. La MRC a ciblé pour chacun d'eux les usages de remplacement en fonction du contexte qui leur est propre.

Objectifs

- *Permettre la reconversion des bâtiments d'usage non agricole en zone agricole pourvu qu'elle n'entraîne pas davantage de conséquences néfastes sur le milieu environnant, incluant les activités agricoles ;*
- *Utiliser les espaces bâtis en zone agricole qui ne présentent plus de potentiel agricole et ainsi réduire la pression pour de futures demandes d'exclusion du territoire agricole ;*
- *Occuper le territoire de façon dynamique. »*

ARTICLE 3

Le chapitre 9 est modifié en ajoutant l'article 9.3 qui se lit comme suit :

9.3 Reconversion d'immeubles d'usage non agricole en zone agricole

Tel que mis en contexte à l'article 8.2.4 du présent plan d'urbanisme, sept (7) immeubles d'usage non agricole en zone agricole peuvent faire l'objet d'une reconversion. Par souci de conformité avec le SADD et pour bien s'adapter à la terminologie utilisée dans les règlements d'urbanisme locaux, la liste suivante identifie les immeubles visés et les usages privilégiés par la Municipalité de Saint-Joachim.

800 chemin du Cap-Tourmente (lot 3 814 430)

- Unifamiliale isolée
- Bifamiliale isolée
- Service personnel
- Bureau et service professionnel et technique
- Ateliers d'artisanat
- Commerce et service de restauration
- Auberge

99 chemin du Cap-Tourmente (lot 3 815 182)

- Service personnel
- Bureau et service professionnel et technique.
- Vente de produits alimentaires
- Vente de produits de consommation courante
- Ateliers de réparation et d'artisanat

46-48 chemin du Cap-Tourmente (lot 3 814 529)

- Trifamiliale isolée
- Multifamiliale, au maximum 8 logements
- Habitation collective
- Service personnel
- Bureau et service professionnel et technique
- Auberge

26 chemin du Cap-Tourmente (lot 3 814 530)

- Unifamiliale isolée
- Bifamiliale isolée
- Vente de produits alimentaires
- Vente de produits de consommation courante
- Ateliers de réparation et d'artisanat
- Commerce et service de restauration
- Auberge

640 avenue Royale (lot 3 814 534)

- Garage municipal et autres services des travaux publics
- Commerces de gros et les commerces et services qui nécessite uniquement de l'entreposage intérieur
- Garage de réparation de véhicules lourds
- Garage de réparation de machineries agricoles
- Garage et équipement d'entretien pour le transport par camion
- Entreprise de construction (entrepreneur général, plombier, électricien)
- Entreprise de camionnage et autre transport
- Industriel léger, uniquement pour la transformation de produits agricoles

173-175 route 138 (lot 3 814 891)

- Unifamiliale isolée
- Bifamiliale isolée
- Service personnel
- Bureau et service professionnel et technique
- Vente de produits alimentaires
- Vente de produits de consommation courante
- Ateliers de réparation et d'artisanat
- Commerce et service de restauration

215 avenue Royale (lots 3 814 781 et 4 512 087)

- Service personnel
- Bureau et service professionnel et technique
- Vente de produits alimentaires
- Vente de produits de consommation courante
- Ateliers de réparation et d'artisanat
- Commerce et service lié aux véhicules

Pour s'assurer que le projet de reconversion s'intègre bien dans son environnement, la MRC exige que l'outil utilisé soit le règlement de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et identifie plusieurs critères d'analyse, lesquels devront être reportés à l'intérieur du règlement.

ARTICLE 4

Le tableau de l'article 10.2.1 concernant l'affectation agricole dynamique est modifié :

- en ajoutant à la suite du contenu de la note 62 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* »
- en ajoutant à la suite du contenu de la note 64 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* »
- en ajoutant à la suite du contenu de la note 65 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* »
- en ajoutant « *résidentiel de moyenne densité* » à la liste des usages complémentaires accompagnée de la note 66-1, laquelle se lit comme suit : « *Restreint aux usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme* ».
- en ajoutant « *les commerces locaux et les services publics* » à la liste des usages complémentaires accompagnée de la note 66-1, laquelle se lit comme suit : « *Restreint aux usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme* ».

ARTICLE 5

Le tableau de l'article 10.2.8 concernant l'affectation secteur déstructuré est modifié :

- en ajoutant à la suite du contenu de la note 85 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* »
- en ajoutant « *les commerces à contraintes* » à la liste des usages complémentaires accompagnée de la note 88-1, laquelle se lit comme suit : « *Restreint aux usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme* ».
- en ajoutant « *les industries* » à la liste des usages complémentaires accompagnée de la note 88-2, laquelle se lit comme suit : « *Restreint aux usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme* ».

ARTICLE 6

Le tableau 12.2.11 Affectation agricole de l'annexe B du plan d'urbanisme est modifié :

- en ajoutant à la suite du contenu de la note 1 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* » ;
- en ajoutant à la suite du contenu de la note 3 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* » ;
- en ajoutant à la suite du contenu de la note 4 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* » ;
- en ajoutant à la suite du contenu de la note 5 « *ou les usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme.* » ;
- en changeant le « I » par « R⁶ » de la ligne « *Moyenne densité* » à la colonne « *Agricole dynamique* » accompagnée de la note 6, laquelle se lit comme suit : « *Restreint aux usages autorisés à l'article 9.3 du présent plan d'urbanisme* » ;
- en changeant le « I » par « R⁶ » de la ligne « *Local* » à la colonne « *Agricole dynamique* » ;
- en changeant le « I » par « R⁶ » de la ligne « *Local* » à la colonne « *Secteur déstructuré* » ;
- en changeant le « I » par « R⁶ » de la ligne « *À contrainte* » à la colonne « *Secteur déstructuré* » ;

ARTICLE 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

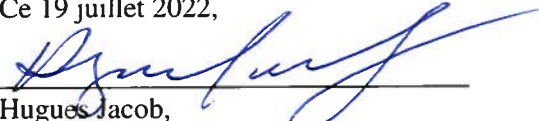
Adopté à Saint-Joachim le 19 juillet 2022.

Mario Langevin, maire

Hugues Jacob,
Directeur général et Greffier-trésorier

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Ce 19 juillet 2022,



Hugues Jacob,
Directeur général et Greffier-trésorier

Avis de motion :	4 avril 2022
Adoption d'un projet de règlement:	4 avril 2022
Avis de consultation publique	8 avril 2022
Consultation publique:	3 mai 2022
Adoption du règlement :	6 juin 2022
Transmission à la MRC :	7 juin 2022
Certificat de conformité de la MRC :	6 juillet 2022
Entrée en vigueur :	19 juillet 2022