



L'Épiphanie

## RÈGLEMENT NUMÉRO 351-21

**MODIFIANT LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE INTÉGRÉ À L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 277-07-13 AFIN DE RÉVISER LE PÉRIMÈTRE DU SECTEUR VISÉ ET LES USAGES PROPOSÉS**

<b>Avis de motion donné le :</b>	<b>15 septembre 2021</b>
<b>Adoption du projet de règlement :</b>	<b>15 septembre 2021</b>
<b>Consultation écrite :</b>	<b>20 septembre 2021 au 5 octobre 2021</b>
<b>Adoption du règlement :</b>	<b>27 octobre 2021</b>
<b>Résolution numéro :</b>	<b>342-10-2021</b>
<b>Certificat de conformité de la MRC :</b>	
<b>Entrée en vigueur le :</b>	

## **NOTES EXPLICATIVES**

Le présent règlement a pour objet de réviser le périmètre du secteur visé par le PPU de l'ancienne Paroisse de l'Épiphanie ainsi que les usages proposés dans chaque zone du secteur en lien avec le règlement 348-21 visant à créer la zone C2-08 à même les zones C2-05 et H2-02.

La compétence municipale provient de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme à l'article 85.

## **RÈGLEMENTS ABROGÉS PAR CE RÈGLEMENT**

## RÈGLEMENT NUMÉRO 351-21

---

### MODIFIANT LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE INTÉGRÉ À L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 277-07-13 AFIN DE RÉVISER LE PÉRIMÈTRE DU SECTEUR VISÉ ET LES USAGES PROPOSÉS

---

IL EST PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT STATUÉ ET ORDONNÉ CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1

##### TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est adopté sous le titre de « Règlement numéro 351-21 modifiant le programme particulier d'urbanisme de la Paroisse de L'Épiphanie intégré à l'annexe A du règlement du plan d'urbanisme numéro 277-07-13 afin de réviser le périmètre du secteur visé et les usages proposés ».

#### ARTICLE 2

##### OBJETS DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de réviser le périmètre du secteur visé par le PPU de l'ancienne Paroisse de L'Épiphanie ainsi que les usages proposés dans chaque zone du secteur en lien avec le règlement 348-21 visant à créer la zone C2-08 à même les zones C2-05 et H2-02.

Le préambule ainsi que les annexes du présent règlement en font partie intégrante comme si au long reproduit.

#### ARTICLE 3

##### INVALIDITÉ PARTIELLE

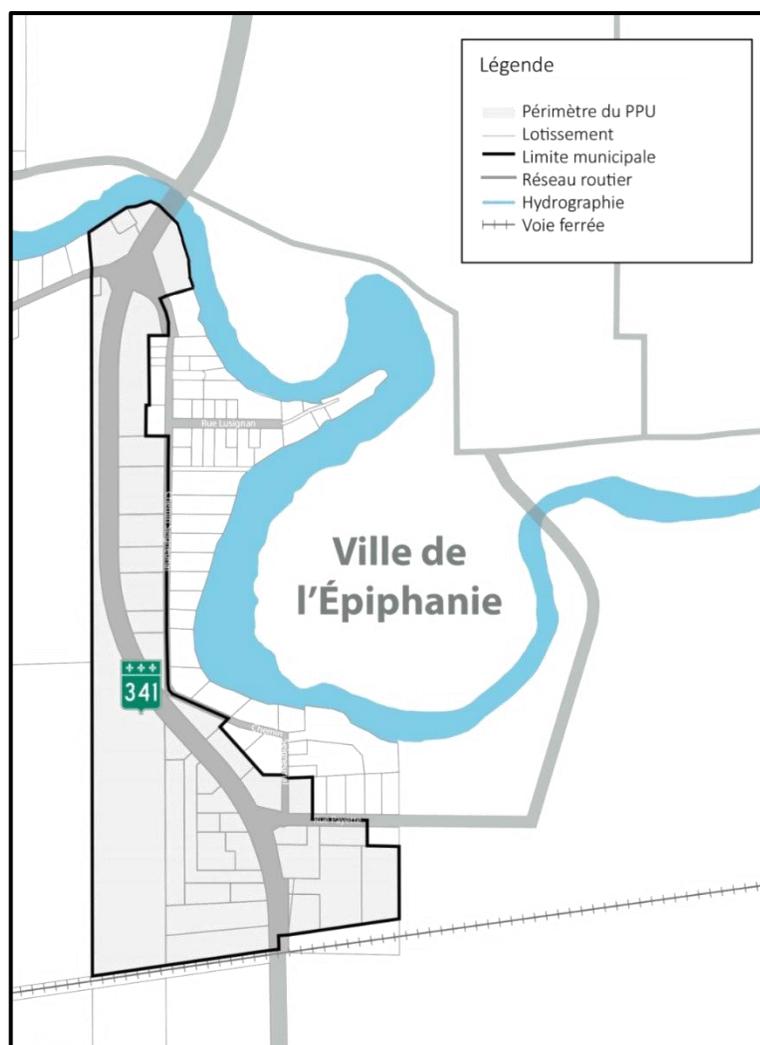
Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de sorte que si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

#### ARTICLE 4

##### MODIFICATION DE LA FIGURE 2

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 2 intitulée « Périmètre du PPU » afin d'inclure le lot 2 364 400 audit

périmètre. La nouvelle figure 2 est illustrée de la manière suivante :



## ARTICLE 5

### MODIFICATION DE LA SOUS-SECTION « LOTS ET SUPERFICIES »

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du premier alinéa de la sous-section intitulée « Lots et superficies ». Le premier alinéa se lit dorénavant comme suit :

#### « LOTS ET SUPERFICIES

*Le secteur du PPU compte 37 lots constructibles et deux (2) lots à vocation de rue, pour un total de 39 lots. Une grande proportion de ces 37 lots sont vacants, c'est-à-dire qu'ils sont non construits ou cultivés, mais voués à être construits à court ou moyen terme, puisqu'ils sont tous situés dans le périmètre d'urbanisation. Comme l'exposent les tableaux ci-dessous, les lots vacants représentent pratiquement 57,3 % de la superficie des terrains de l'ensemble du secteur du PPU, soit une opportunité de développement de*

111 060,7 m<sup>2</sup> de terrain (11,1 ha). L'inventaire complet des lots figure à l'annexe B.

	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nb de lot</b>
<b>Rue</b>	45 139,5	2
<b>Terrain</b>	193 964,6	37
<b>Terrain et rue</b>	239 104,1	39

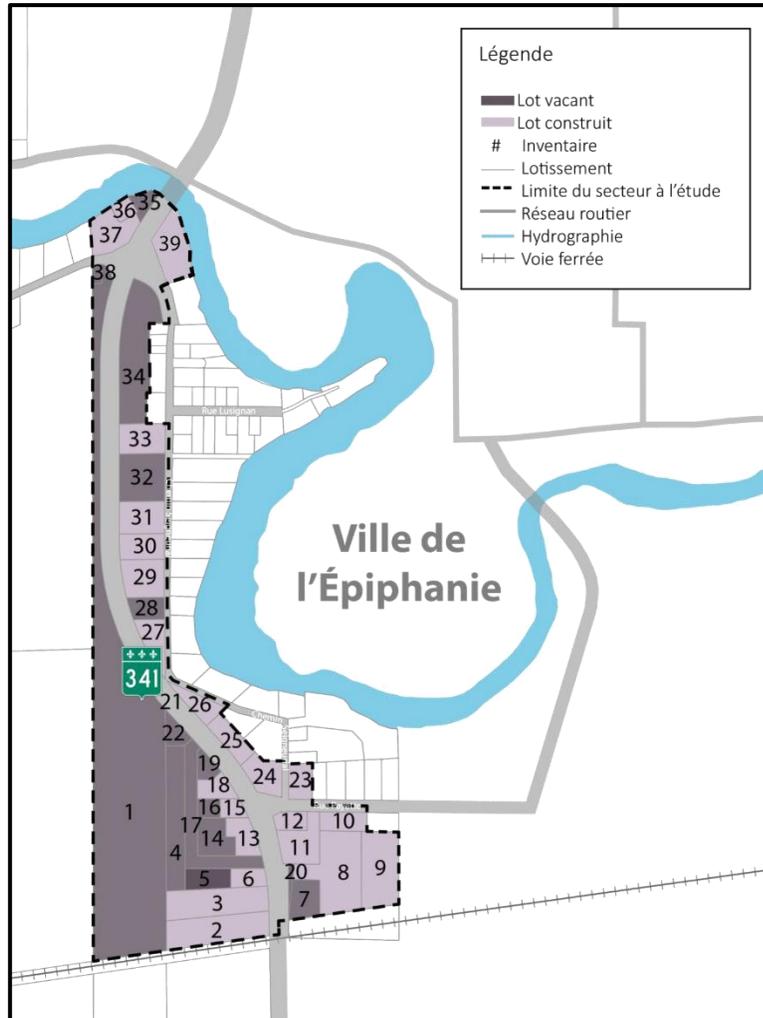
	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nb de lot</b>	<b>Proportion de la superficie de terrain total (%)</b>
<b>Terrains vacants</b>	111 060,7	14	57,3
<b>Terrains construits</b>	82 903,9	23	42,7
<b>Terrains totaux</b>	193 964,6	37	100

## **ARTICLE 6**

### **MODIFICATION DE LA FIGURE 3**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 3 intitulée « Carte des terrains vacants » afin d'inclure le lot 2 364 400

au périmètre du PPU représenté sur ladite carte. La nouvelle figure 3 est illustrée de la manière suivante :

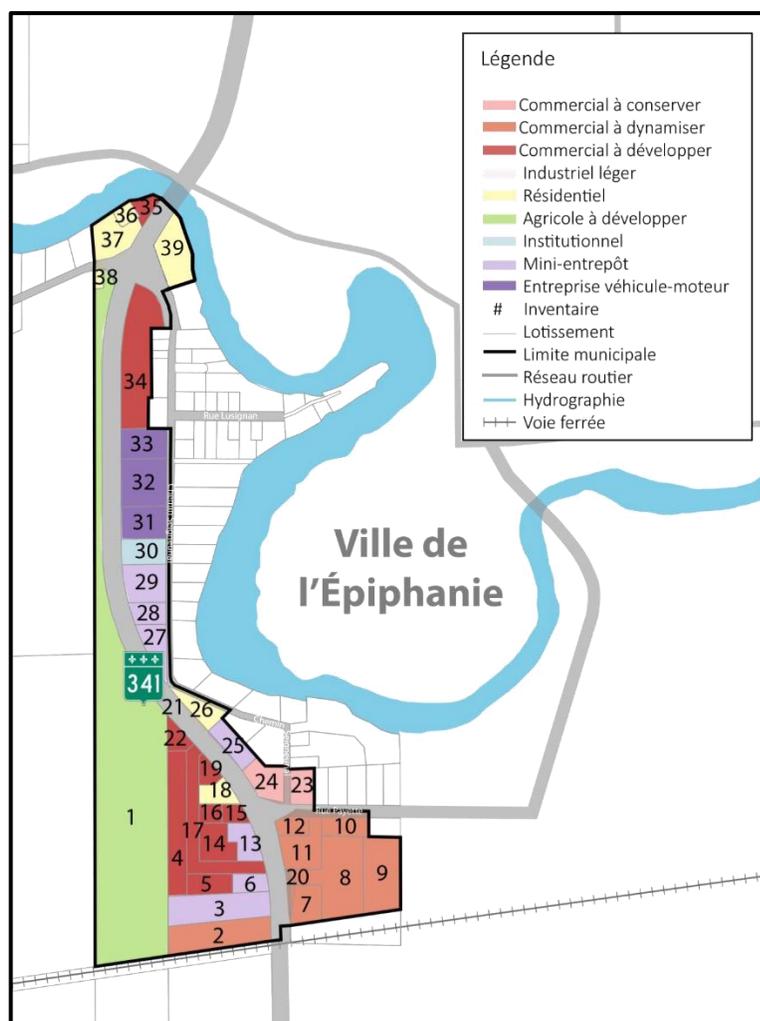


#### ARTICLE 7

#### MODIFICATION DE LA FIGURE 4

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 4 intitulée « Carte des usages actuels » afin d'inclure le lot 2 364 400

au périmètre du PPU représenté sur ladite carte. La nouvelle figure 4 est illustrée de la manière suivante :



## ARTICLE 8

### MODIFICATION DE LA SOUS-SECTION « GÉOGRAPHIE »

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la sous-section intitulée « Géographie ». Ladite sous-section se lit dorénavant comme suit :

#### « GÉOGRAPHIE

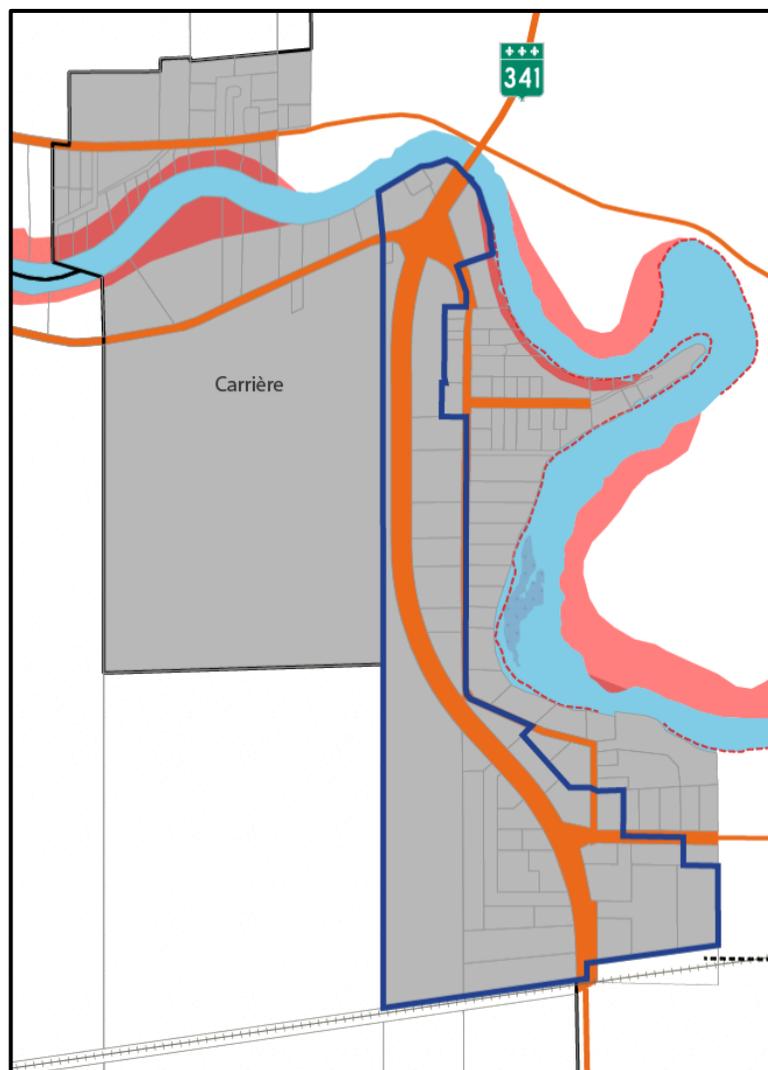
*Le secteur du PPU possède une géographie favorable à la construction. En effet, il est, dans sa quasi-totalité, exempt de la présence de contraintes naturelles ou de terrains contaminés répertoriés. Telles qu'illustrées sur la carte, les zones de mouvement de terrain ou inondables sont presque toutes à l'extérieur des limites du PPU. La topographie est plane et les sols argileux reposent sur un roc situé à environ 5 m de profondeur. L'argile apporte toutefois une condition à tenir en compte : ce sol au caractère imperméable limite l'infiltration de l'eau. Le secteur n'a pas de site naturel d'intérêt, ni de cours d'eau avec bande riveraine, à l'exception de la rivière l'Achigan au nord du périmètre. Il faut tout de même noter la présence de la zone extractive à l'ouest de la route 341. Elle est occupée par une carrière engendrant certaines nuisances, incompatibles avec la*

fonction résidentielle. Notons aussi la présence de la voie ferrée au sud du secteur qui amène certaines nuisances à l'habitation. Le secteur est donc libre de contraintes physiques à la construction et est propice à l'édification d'usages autre que résidentiels. »

## **ARTICLE 9**

### **MODIFICATION DE LA FIGURE 10**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 10 intitulée « Carte des contraintes naturelles et anthropiques » afin d'inclure le lot 2 364 400 au périmètre du PPU représenté sur ladite carte. La nouvelle figure 10 est illustrée de la manière suivante :

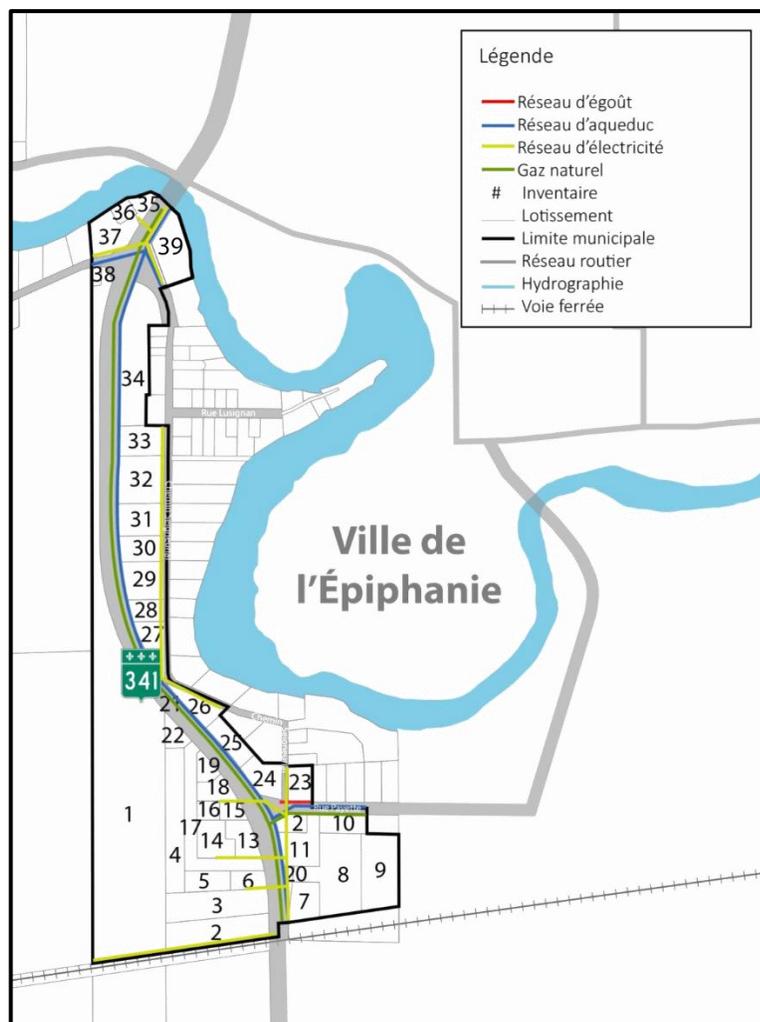


## **ARTICLE 10**

### **MODIFICATION DE LA FIGURE 11**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 11 intitulée « Carte des réseaux d'infrastructures » afin d'inclure le lot 2 364 400 au périmètre du PPU représenté sur ladite

carte. La nouvelle figure 11 est illustrée de la manière suivante :



#### **ARTICLE 11**

#### **MODIFICATION DE LA SECTION « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT »**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du deuxième alinéa de la section intitulée « Concept d'aménagement ». Le deuxième alinéa se lit dorénavant comme suit :

« Ainsi, le plan concept met de l'avant trois pôles d'activités mobilisateurs :

1. Un parc d'entreprises est prévu sur une grande partie du territoire, notamment sur le lot d'usage agricole et en bordure de la route 341, notamment du côté Ouest de la route, ainsi que du côté Est pour la section au Nord de la rue Payette. Ce pôle vise à concentrer des industries légères.

2. Un pôle commercial situé à l'entrée de la Paroisse, du côté Est de la route 341, entre le chemin de fer et la rue Payette. Ce pôle vise le développement d'un projet commercial intégré avec commerces à vocation locale, tel qu'une

station d'essence, de la restauration rapide, un centre de rénovation, etc.

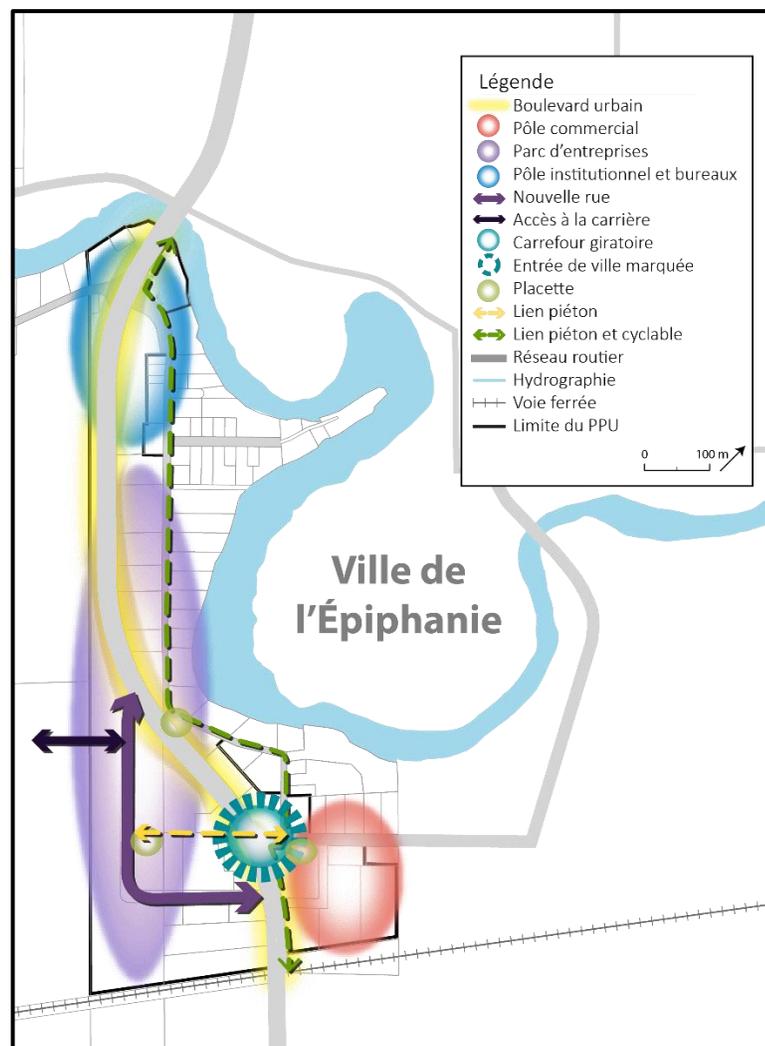
3. Un pôle institutionnel et de bureaux complétera le secteur à l'étude, au nord de la zone. Cette zone assurera une transition entre le parc d'entreprise et le noyau villageois de la Ville de L'Épiphanie. Ainsi, des commerces de proximité, un restaurant donnant sur la rivière et un incubateur d'entreprises sont proposés et serviront de zone tampon entre les deux secteurs. Également, certains usages à vocation récréotouristiques ou reliés aux métiers d'art pourront prendre place sur les emplacements en bordure de la rivière l'Achigan. »

## **ARTICLE 12**

### **MODIFICATION DE LA FIGURE 17**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 17 intitulée « Plan concept » afin d'inclure le lot 2 364 400 au périmètre du

PPU représenté sur ledit plan. La nouvelle figure 17 est illustrée de la manière suivante :



### ARTICLE 13

### MODIFICATION DE LA FIGURE 18

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 18 intitulée « Plan directeur d'aménagement » afin d'inclure le lot 2 364 400

au périmètre du PPU représenté sur ledit plan. La nouvelle figure 18 est illustrée de la manière suivante :

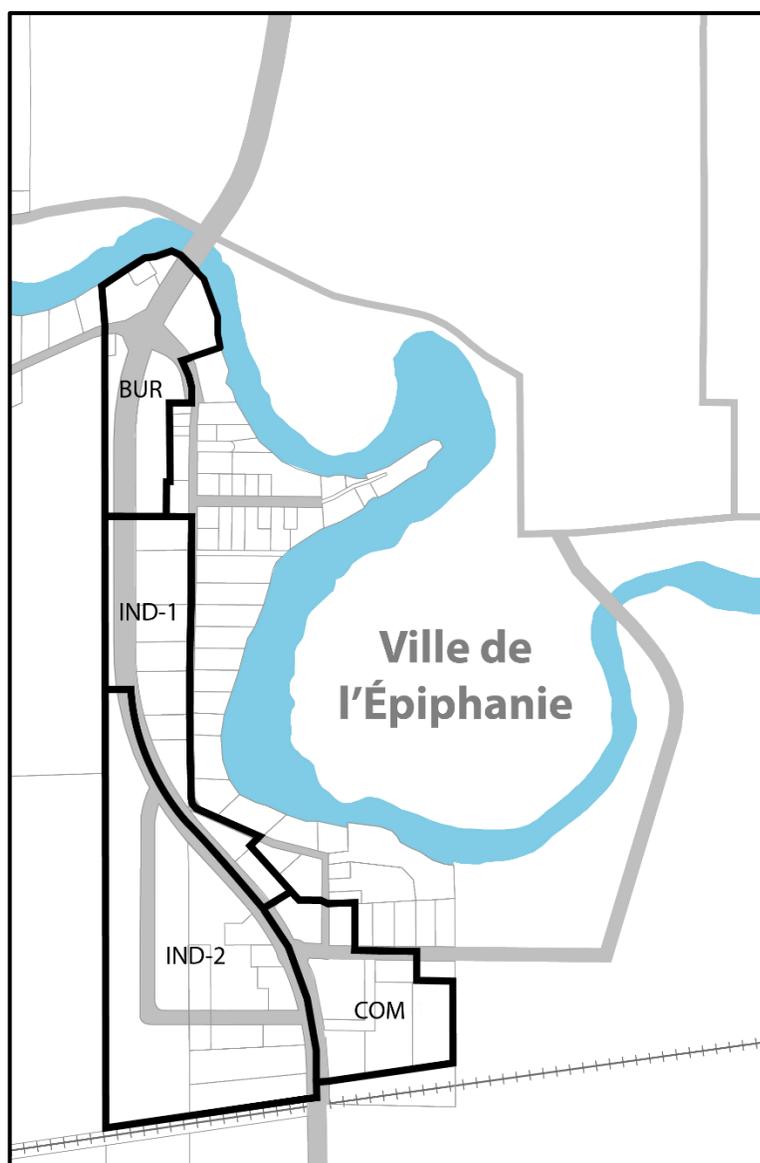


#### ARTICLE 14

#### MODIFICATION DE LA FIGURE 19

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 19 intitulée « Carte des affectations du sol » afin d'inclure le lot 2

364 400 au périmètre du PPU représenté sur ladite carte.  
La nouvelle figure 19 est illustrée de la manière suivante :



#### **ARTICLE 15**

#### **MODIFICATION DE LA SECTION « MISE EN ŒUVRE »**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du deuxième alinéa de la section intitulée « Mise en œuvre ». Le deuxième alinéa se lit dorénavant comme suit :

*« Selon le Plan d'urbanisme de la Paroisse, la zone se situe dans l'aire d'affectation urbaine, qui correspond à la limite de son périmètre d'urbanisation. Cette affectation regroupe les fonctions que l'on retrouve habituellement en milieu urbain, de même que de l'industrie légère. Le périmètre du PPU sera découpé par les affectations Bureau, Commerce et Industrie légère, définit comme ce qui suit :*

*Bureau (BUR)*

*L'affectation Bureau se compose d'un secteur mixte, on y favorise l'implantation d'un centre de services aux entreprises locale et un incubateur d'entreprise en plus de l'implantation de bureaux. Également, certains usages à*

vocation récréotouristiques ou reliés aux métiers d'art pourront prendre place sur les emplacements en bordure de la rivière l'Achigan »

#### Commerce (COM)

Cette affectation comprend un secteur de services et commerces locaux pouvant accueillir de grandes superficies.

#### Industrie légère (IND)

Cette affectation se compose des terrains du parc d'entreprises. Cette affectation inclut des commerces liés à l'automobile existants et de l'industrie légère, soit des établissements dont l'activité n'engendre que de faibles retombées sur le milieu en terme de bruit, de fumée, de poussière, d'odeur, de gaz, de chaleur, de lumière ou de vibration. »

### **ARTICLE 16**

#### **MODIFICATION DU PREMIER ALINÉA DE LA SOUS-SECTION « LES RÈGLES DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT PROPOSÉES »**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du premier alinéa de la sous-section intitulée « Les règles de zonage et de lotissement proposées ». Le premier alinéa se lit dorénavant comme suit :

*« Modification de la division du territoire en zones*

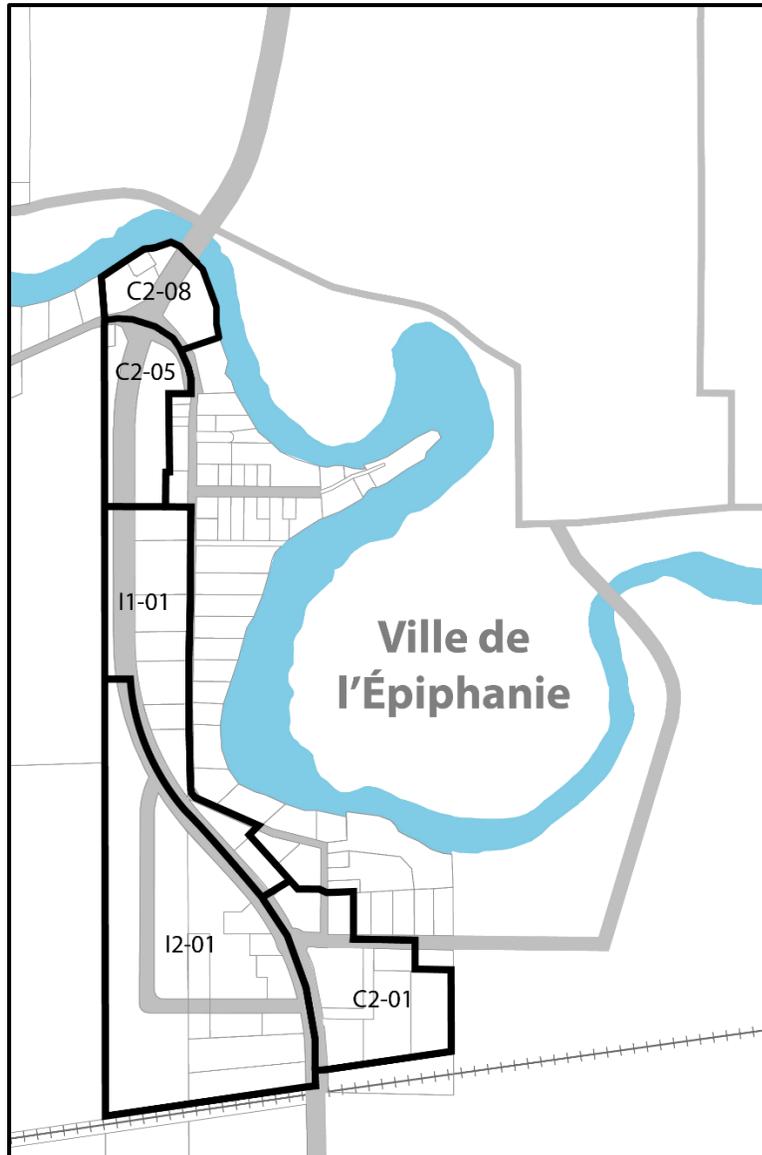
*En vertu du pouvoir conféré par l'article 113 al. 2(1) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est proposé de modifier la division du territoire de la municipalité selon les plans ci-après. Par conséquent, il est proposé d'abroger les grilles des usages et normes des zones C2-02, C2-03 et C2-04; et de créer les grilles des usages et normes pour les nouvelles zones C2-08, I1-01 et I2-01. »*

### **ARTICLE 17**

#### **MODIFICATION DE LA FIGURE 21**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement de la figure 21 intitulée « Division du territoire en zonage après les modifications proposées » afin d'inclure le lot 2 364 400 au périmètre du PPU représenté sur ladite carte ainsi que pour ajouter la zone C2-08 créée à même une partie de la zone C2-05 et

incluant ledit lot. La nouvelle figure 21 est illustrée de la manière suivante :



#### **ARTICLE 18**

#### **MODIFICATION DU DEUXIÈME ALINÉA DE LA SOUS-SECTION « LES RÈGLES DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT PROPOSÉES »**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du deuxième alinéa de la sous-section intitulée « Les règles de zonage et de lotissement proposées ». Le deuxième alinéa se lit dorénavant comme suit :

*« Usages permis et prohibés dans les zones C2-08, I1-01 et I2-01*

*En vertu du pouvoir conféré par l'article 113 al. 2(3) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est proposé de spécifier les usages autorisés et prohibés dans les zones C2-08, I1-01 et I2-01, le tout selon les nouvelles grilles des usages*

et des normes proposées à l'annexe A du présent document.  
»

#### **ARTICLE 19**

#### **MODIFICATION DU CINQUIÈME ALINÉA DE LA SOUS-SECTION « LES RÈGLES DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT PROPOSÉES »**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du cinquième alinéa de la sous-section intitulée « Les règles de zonage et de lotissement proposées ». Le cinquième alinéa se lit dorénavant comme suit :

*« Normes applicables aux bâtiments et constructions des zones C2-08, I1-01 et I2-01.*

*En vertu du pouvoir conféré par l'article 113 al. 2(5) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est proposé de spécifier les normes applicables aux bâtiments et constructions des zones C2-08, I1-01 et I2-01, le tout selon la nouvelle grille des usages et des normes proposées à l'annexe A du présent document. »*

#### **ARTICLE 20**

#### **MODIFICATION DE L'ANNEXE A**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du règlement numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par le remplacement du premier alinéa de l'annexe A intitulé « Grille des usages et norme ». Le premier alinéa se lit dorénavant comme suit :

*« Ajout et modification de grilles des usages et normes*

*Le règlement de zonage est modifié à son annexe B intitulé « Grille des usages et des spécifications », de façon à :*

*- Abroger les grilles C2-02, C2-03 et C2-04 ;*

*- Créer les grilles C2-08, I1-01 et I2-01 telles que présentées dans ce présent article et intitulée « Grilles des usages et normes » ;*

*- Modifier les grilles C2-01 et C2-05 telles que présentées dans ce présent article et intitulée « Grilles des usages et normes »*

#### **ARTICLE 21**

#### **AJOUT DE LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE C2-08 À L'ANNEXE A**

Le Programme particulier d'urbanisme intégré à l'annexe A du numéro 277-07-13 et ses amendements est modifié par l'ajout de la grille des usages et normes de la zone C2-

