

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR



RÈGLEMENT N° 369-2026-4
(PROJET)

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT
NUMÉRO 369-2018 SUR LE PLAN D'URBANISME
(CONCORDANCE AU RÈGLEMENT DE LA MRC NUMÉRO URB-
205-19-2025 RELATIF À L'AIRE D'AFFECTATION COMMERCIALE
AUTOROUTIÈRE)

17 FÉVRIER 2026

Considérant que le conseil municipal de Saint-Jacques-le-Mineur a adopté un plan d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire via le règlement numéro 369-2018 entré en vigueur le 29 août 2018;

Considérant que le règlement numéro 369-2018 peut être modifié conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le plan d'urbanisme afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville suite à l'entrée en vigueur du règlement d'amendement numéro URB-205-19-2025;

Considérant que l'amendement concerné répondait à une demande de la Municipalité adressée à la MRC via la résolution 2025-05-115 ;

Considérant que le Conseil tiendra une assemblée de consultation afin d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

Considérant qu'un avis de motion a été présenté à la séance régulière du 17 février 2026;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 369-2026-4 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

La partie no. 2 intitulée « Choix d'aménagement » est modifiée au chapitre « Orientations d'aménagement » de façon à remplacer à l'orientation no. 3, sous la colonne « Aménager », le texte du paragraphe no. 1 par le texte suivant :

« 1. Le secteur du pôle économique principal (secteur commercial de la sortie 21 de l'autoroute 15) dans le cadre d'une planification particulière pour un secteur commercial autoroutier »

ARTICLE 3

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Affectations du sol et densité » par le remplacement au 4e alinéa des définitions des 3 fonctions suivantes :

« **Commerciale locale** : activité commerciale de moins de 1 500 m² de superficie de plancher des bâtiments principaux excluant les mezzanines. Cette fonction exclut la fonction commerciale lourde.

Commerciale lourde : comprend le commerce de gros et le commerce de transport. Cette fonction est limitée à une superficie de plancher de 3 000 m² des bâtiments principaux, excluant les mezzanines.

Industrie locale : activité industrielle de moins de 3 000 m² de superficie de plancher des bâtiments principaux, excluant les mezzanines. »

ARTICLE 4

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Affectations du sol et densité » par l'ajout au 4^e alinéa relatif aux définitions, en respect de l'ordre alphabétique, de la fonction suivante :

« **Commerciale régionale** : activité commerciale, à l'exception du commerce lourd, d'envergure régionale et sans limite de superficie. »

ARTICLE 5

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Affectations du sol et densité » par le remplacement au tableau « Affectations du sol », de la ligne « Commerciale locale » et du texte de la description sommaire des fonctions autorisées par ce qui suit :

«

Commerciale autoroutière	Vise l'ensemble du périmètre d'urbanisation au sud de la Municipalité (secteur sortie 21), faisant l'objet d'une planification particulière.
	Usages compatibles : commerces régionaux, commerces lourds et industries locales (moins de 3000 m.c.), hébergements commerciaux, récréation extensive, restauration, conservation, utilité publique.

»

ARTICLE 6

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée » par le remplacement du mot « local » par le mot « autoroutier » dans le titre du sous-chapitre no. 2 intitulée « Pour un secteur commercial local – PPU ».

ARTICLE 7

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no.2, section « Contexte local », 1^{er} alinéa, par le remplacement de la 2^e phrase débutant par « Ce carrefour... » par la phrase suivante :

« Ce carrefour est un lieu fortement stratégique et conséquemment au fort potentiel de développement, si bien qu'il constitue une aire d'affectation commerciale autoroutière à la fois au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC ainsi qu'un plan d'urbanisme local. »

ARTICLE 8

La partie no.2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no.2, section « Contexte local », sous-section « Secteur du PPU », par le remplacement de l'illustration du secteur du PPU et de son titre par ce qui suit :

«

Illustration du secteur PPU (janvier 2026)



»

ARTICLE 9

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no.2, section « Contexte local », sous-section « Secteur du PPU », par le remplacement du tableau de l'utilisation du sol et de son titre par ce qui suit :

« **Tableau de l'utilisation du sol dans le secteur du PPU (janvier 2026)**

	Terrain et usage	Superficie	Emprise au sol	CES*	Évaluation municipale
1	Vacant	12 268.5 m ²	0	0	592 620 \$
2	Vacant	16 974.5 m ²	0	0	819 840 \$
3	Vacant	13 343.6 m ²	0	0	644 490 \$
4	Entreposage & transport lourd	12 569.9 m ²	2996 m ²	23.8 %	607 110 \$**
5	Concessionnaire de machinerie agricole	29983.9 m ²	2273 m ²	7.6 %	3 740 295 \$
6	Parc de maisons mobiles	22 924.6 m ²	-	-	423 675 \$***
7	Vacant	3 822.8 m ²	0	0	184 590 \$
8	Maison unifamiliale	1 551.7 m ²	-	-	356 790 \$
9	Maison unifamiliale	2 057.0 m ²	-	-	217 560 \$
10	Commerce de restauration et vente au détail	5779.1 m ²	914 m ²	15.8 %	819 000 \$
11	Motel	7535.9 m ²	504 m ²	6.7 %	1 451 415 \$
12	Vacant	16 445.2 m ²	0	0	780 885 \$
13	Station-service	46 154.8 m ²	636 m ²	1.4 %	2 663 430 \$
14	Maison unifamiliale	23 053.6 m ²	-	-	1 147 230 \$
15	Usine épuration eaux usées	6529.9 m ²	-	-	-
16	Vacant zone agricole	6579.9 m ²	-	-	-

* Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport entre la superficie au sol occupée par les bâtiments et celle du terrain entier.

** Valeur du terrain sans les bâtiments.

*** Valeur du terrain et des constructions accessoires du parc.

»

ARTICLE 10

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée » par le remplacement du nombre « 11 » par le nombre « 9 » et de l'expression « pôle local » par l'expression « pôle autoroutier » au sous-chapitre no.2, section « État de la situation », sous-section « Portrait économique », 1^{er} alinéa.

ARTICLE 11

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée » par le remplacement de la description de la 1^{ère} photo au sous-chapitre no.2, section « État de la situation », sous-section « Portrait économique », par ce qui suit:

« Photo d'une partie de terrain non aménagée entre la route Edouard-VII et le rang du Coteau »

ARTICLE 12

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no.2, section « État de la situation », sous-section « Portrait social », 1^{er} alinéa, par le remplacement des 2 dernières phrases débutant par « Conscient de la... » par la phrase suivante :

« Cependant, ce pôle ne devra pas entrer en concurrence avec l'offre commerciale de première nécessité offerte au village. »

ARTICLE 13

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no. 2, par l'abrogation de la section « Scénarios d'aménagement ».

ARTICLE 14

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no. 2, par le remplacement de l'expression « secteur commercial local » par l'expression « secteur commercial autoroutier » à l'alinéa 1 de la section « Orientations d'aménagement ».

ARTICLE 15

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no. 2, par le remplacement du texte du 3^e objectif de la section « Orientations d'aménagement » par ce qui suit :

« Favoriser l'implantation d'usages offrant des services aux communautés locale et environnantes, sans concurrencer l'offre de proximité du village »

ARTICLE 16

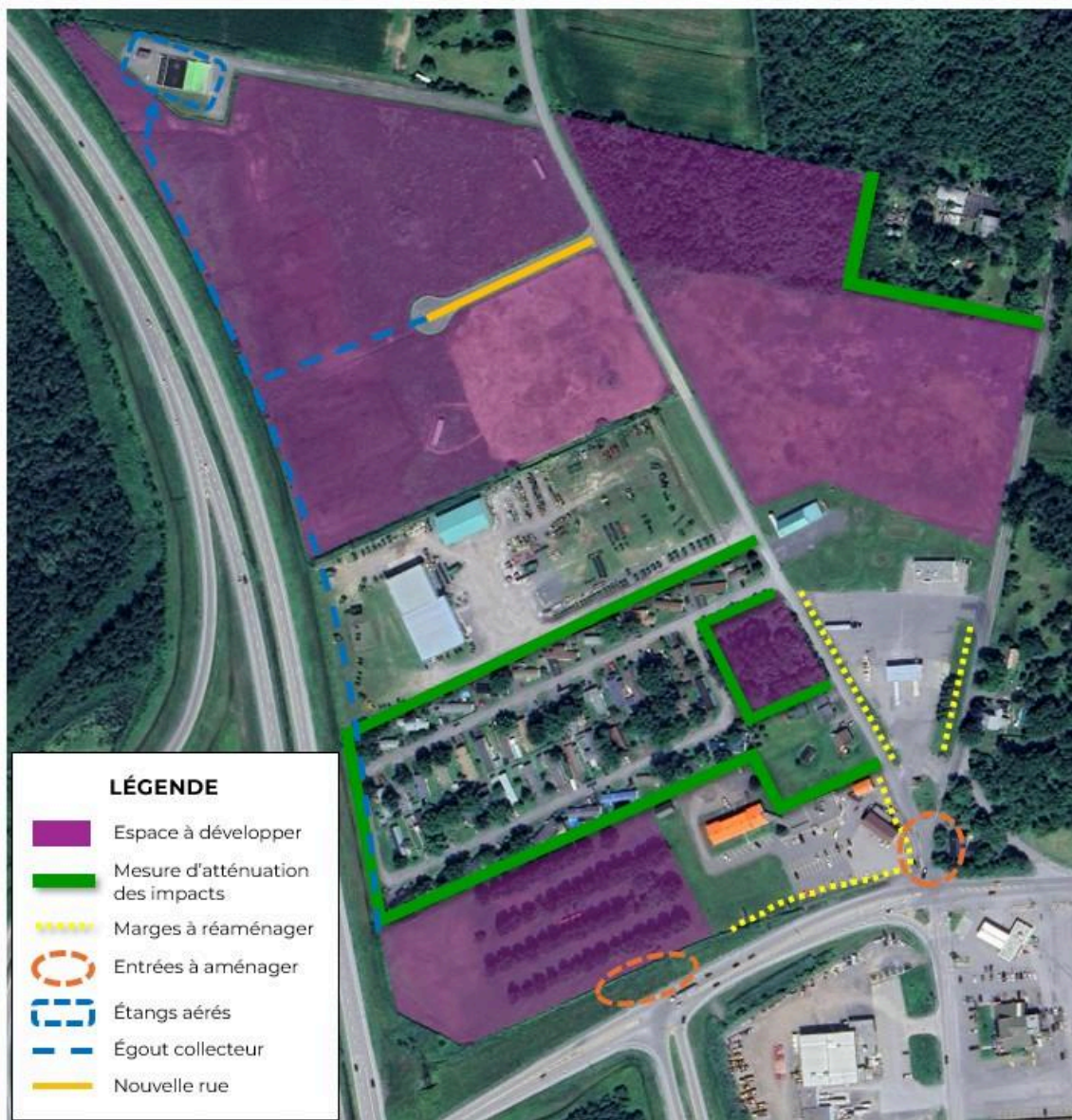
La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no. 2,

section « Mise en oeuvre », sous-section « L'approche préconisée et le plan du concept d'aménagement », par l'abrogation des éléments suivants :

- 2^e phrase du 3^e alinéa débutant par « C'est pourquoi... » ;
- Le mot « projeté » dans la 2^e phrase du 7^e alinéa.

ARTICLE 17

La partie no. 2 est modifiée au chapitre « Planification détaillée », sous-chapitre no. 2, section « Mise en oeuvre », sous-section « L'approche préconisée et le plan du concept d'aménagement », par le remplacement de la figure du plan concept d'aménagement par la figure suivante :



ARTICLE 18

Le Plan des affectations du sol constituant l'Annexe 2 du plan d'urbanisme est modifié dans la Légende par le remplacement du mot « locale » par le mot « autoroutière ».

ARTICLE 19

Les modifications apportées par le présent règlement au règlement sur le plan d'urbanisme numéro 369-2018 incluent à titre accessoire celles n'ayant aucune incidence sur la portée légale des dispositions et visant uniquement à assurer la cohésion du texte et de la structure réglementaires, telles que les modifications aux tables des matières, à l'orthographe, à la ponctuation et aux références administratives.

ARTICLE 20

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marie-Ève Boutin
Mairesse

Isabelle Arcoite
Directrice générale et greffière-trésorière